



# Ruimtelijke onderbouwing

‘Sint Jorisstraat 5-7, Beesel’

Gemeente Beesel



**Colofon**

Rapport: Ruimtelijke onderbouwing Sint Jorisstraat 5-7, Beesel

Rapportnummer: 2023.2670

Status: Definitief

Datum: 10 oktober 2024

**Projectlocatie**

Sint Jorisstraat 5 en 7

5954 AN Beesel

**Opdrachtnemer**

Reland Adviseurs B.V.

*Bezoekadressen:*

Mgr. Bekkersstraat 56, 5846 AJ Ledeaacker

Hurksestraat 60, 5652 AL Eindhoven

*Correspondentieadres:*

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

[www.reland.nl](http://www.reland.nl)

**Projectleiding**

Reland

085 043 1949

[info@reland.nl](mailto:info@reland.nl)

© oktober 2024 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving

# Inhoudsopgave

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| HOOFDSTUK 1 Inleiding.....                                       | 5  |
| 1.1    Aanleiding .....                                          | 5  |
| 1.2    Doel .....                                                | 5  |
| 1.3    Besluitgebied .....                                       | 5  |
| 1.4    Leeswijzer .....                                          | 6  |
| HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....                      | 7  |
| 2.1    Inleiding .....                                           | 7  |
| 2.2    Gebiedsprofiel.....                                       | 7  |
| 2.3    Huidige situatie besluitgebied.....                       | 7  |
| 2.4    Bestemmingsplan .....                                     | 8  |
| HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie .....                               | 10 |
| 3.1    Inleiding .....                                           | 10 |
| 3.2    Ontwikkeling .....                                        | 10 |
| HOOFDSTUK 4 Beleidskader .....                                   | 12 |
| 4.1    Inleiding .....                                           | 12 |
| 4.2    Rijksbeleid .....                                         | 12 |
| 4.2.1    Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                   | 12 |
| 4.2.2    Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....      | 13 |
| 4.2.3    Ladder voor duurzame verstedelijking.....               | 13 |
| 4.3    Provinciaal beleid.....                                   | 13 |
| 4.3.1    Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....                 | 13 |
| 4.3.2    Omgevingsverordening Limburg 2014 .....                 | 14 |
| 4.3.3    Omgevingsverordening Limburg 2021 .....                 | 16 |
| 4.4    Regionaal beleid .....                                    | 17 |
| 4.4.1    Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024 ..... | 17 |
| 4.5    Gemeentelijk beleid .....                                 | 18 |
| 4.5.1    Structuurvisie Beesel .....                             | 18 |
| 4.5.2    Woonzorgvisie 2023-2033 gemeente Beesel.....            | 19 |
| 4.5.3    Afwegingskader woningbouwverzoeken 2021 .....           | 20 |
| HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten .....                              | 22 |
| 5.1    Milieu .....                                              | 22 |
| 5.1.1    M.e.r. plicht .....                                     | 22 |
| 5.1.2    Bodem.....                                              | 22 |
| 5.1.3    Lucht .....                                             | 23 |
| 5.1.4    Geluid.....                                             | 25 |

|                                     |                                                |    |
|-------------------------------------|------------------------------------------------|----|
| 5.1.5                               | Geur .....                                     | 25 |
| 5.1.6                               | Volksgezondheid.....                           | 26 |
| 5.1.7                               | Externe veiligheid.....                        | 27 |
| 5.1.8                               | Bedrijven en milieuzonering.....               | 30 |
| 5.1.9                               | Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen ..... | 31 |
| 5.1.10                              | Niet gesprongen explosieven (NGE) .....        | 31 |
| 5.2                                 | Water .....                                    | 32 |
| 5.2.1                               | Beleidskader .....                             | 32 |
| 5.2.2                               | Kenmerken huidige watersysteem.....            | 33 |
| 5.3                                 | Natuur .....                                   | 34 |
| 5.3.1                               | Gebiedsbescherming .....                       | 34 |
| 5.3.2                               | Soortenbescherming.....                        | 35 |
| 5.4                                 | Archeologie.....                               | 35 |
| 5.5                                 | Landschap en cultuurhistorie.....              | 36 |
| 5.6                                 | Verkeer en parkeren .....                      | 36 |
| 5.6.1                               | Mobiliteit.....                                | 36 |
| 5.6.2                               | Parkeren .....                                 | 37 |
| HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....    |                                                | 38 |
| 6.1                                 | Economische uitvoerbaarheid .....              | 38 |
| 6.2                                 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....         | 38 |
| HOOFDSTUK 7 Afweging belangen ..... |                                                | 39 |
| HOOFDSTUK 8 Procedure .....         |                                                | 40 |
| 8.1                                 | De uitgebreide afwijkingsprocedure .....       | 40 |
| 8.2                                 | Beroep en hoger beroep.....                    | 40 |

## BIJLAGEN

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Bijlage I    | Beoogde situatie                  |
| Bijlage IIa  | Verkennd bodemonderzoek           |
| Bijlage IIb  | Verkennd bodemonderzoek asbest    |
| Bijlage III  | Tanksaneringscertificaat          |
| Bijlage IV   | Niet gesprongen explosieven (NGE) |
| Bijlage V    | Onderzoek stikstofdepositie       |
| Bijlage VI   | Archeologisch onderzoek           |
| Bijlage VII  | Advies Monumentencommissie        |
| Bijlage VIII | Quickscan flora en fauna          |

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Sint Jorisstraat 5-7 in Beesel. In de huidige situatie zijn er op de percelen twee verouderde bedrijfsloodsen aanwezig. De bedrijfsloodsen zijn gebouwd in respectievelijk 1920 en 1950. Gezien de verouderde staat is gezocht naar een nieuwe invulling van de locatie. Hierdoor is de wens ontstaan om de bestaande bebouwing te slopen en in totaal 6 nieuwe levensloopbestendige appartementen te realiseren.

Het herontwikkelen van de locatie biedt op verschillende vlakken kansen voor zowel de locatie zelf als voor de omgeving. Zo zal het vervangen van de verouderde bebouwing door kwalitatief hoogwaardige woningbouw zorgen voor een positief effect op het straatbeeld.

Conform het bestemmingsplan heeft het plangebied enerzijds een woonbestemming en anderzijds een bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemmingen is nieuwbouw van woningen niet rechtstreeks toegestaan. Derhalve is het doorlopen van een planologische procedure noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken.

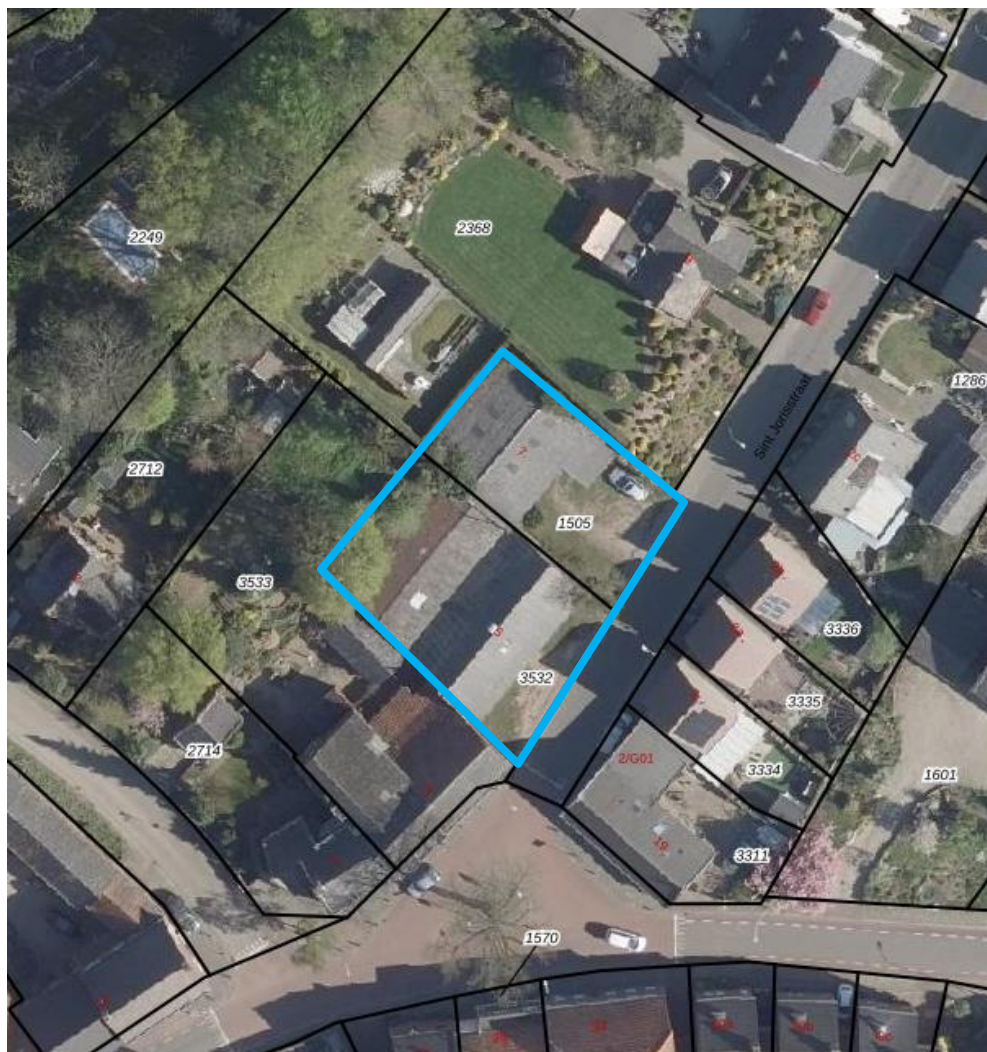
Om de gewenste situatie planologisch-juridisch te borgen, wordt een omgevingsvergunning voor een planologische afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij deze aanvraag is een onderbouwing vereist dat onderhavige ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd dat onderhavige ontwikkeling voldoet aan de kenmerken van een goede ruimtelijke ordening.

## 1.2 Doel

Het doel van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is het mogelijk maken van 6 levensloopbestendige appartementen op de locatie aan Sint Jorisstraat 5-7 te Beesel.

## 1.3 Besluitgebied

Het besluitgebied (figuur 1) ligt binnen de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Beesel, sectie A, nummers 1505 en 3532. Deze percelen hebben een oppervlakte van respectievelijk 415 m<sup>2</sup> en 576 m<sup>2</sup> en daarmee een gezamenlijke oppervlakte van 991 m<sup>2</sup>.



*Figuur 1: Luchtfoto met kadastrale situatie. Besluitgebied blauw omkaderd*

## 1.4

### Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie van het besluitgebied wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de gewenste ontwikkeling en een schets van de toekomstige situatie. Hierdoor wordt een goed beeld verkregen met betrekking tot de beoogde wijziging. Hoofdstuk 4 betreft het beleidskader op Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 wordt getoetst of de ontwikkeling al dan niet effect heeft op de omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst, vindt in hoofdstuk 7 de belangenafweging plaats en geeft hoofdstuk 8 een beschrijving van de procedure.



## HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het besluitgebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

### 2.2 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied ligt aan de Sint Jorisstraat in de kern van Beesel. Van oudsher vormt de Sint Jorisstraat de doorgaande verbinding vanuit Beesel richting de veerpont naar Kessel. Het besluitgebied ligt nabij de splitsing tussen de Sint Jorisstraat en de Monseigneur Theelenstraat op korte afstand van het centrum van Beesel. Gezien de ligging in de kern, zijn er in de omgeving van het besluitgebied voornamelijk woonfuncties aanwezig met in zuidelijke richting enkele horeca en dienstverlenende functies.

### 2.3 Huidige situatie besluitgebied

Binnen het besluitgebied is in de huidige situatie een tweetal (voormalige) bedrijfsgebouwen aanwezig (figuur 2 en 3). De bedrijfsgebouwen verkeren in verouderde staat. De voorzijde van het besluitgebied is deels verhard en wordt in de huidige situatie voornamelijk gebruikt als parkeervoorziening.



Figuur 2: Huidige situatie van het besluitgebied



*Figuur 3: Huidige situatie van het besluitgebied*

## 2.4

### Bestemmingsplan

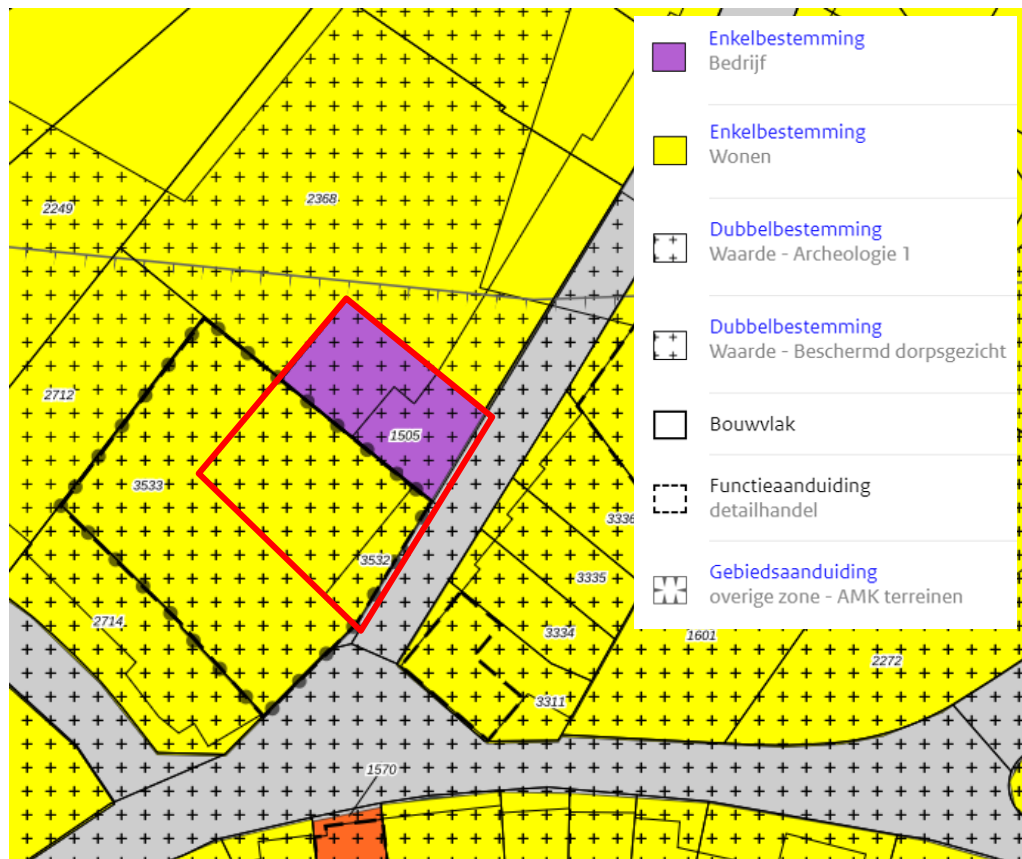
Voor het besluitgebied zijn de bestemmingsplannen 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019' en 'Bebouwde gebieden Beesel' zoals vastgesteld op 16 december 2019 vigerend. Conform deze bestemmingsplannen heeft het besluitgebied grotendeels de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' en is aan de voorzijde ter plaatse van het trottoir de bestemming 'Verkeer' van toepassing (figuur 4).

Daarnaast rusten de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' op (een gedeelte van) het besluitgebied. Het besluitgebied ligt binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – AMK terrein'. Tenslotte kent een deel van het besluitgebied conform de vigerende bestemmingsplannen de functieaanduiding 'detailhandel'. Deze functieaanduiding zal met de inwerkingtreding van het 'Bestemmingsplan Detailhandel en terrassen gemeente Beesel' vervallen. Dit heeft echter geen invloed op het planvoornemen.

Onderhavige ontwikkeling past niet binnen de planregels van de vigerende bestemmingsplannen. Enerzijds omdat binnen de bestemming 'Bedrijf' het wonen in woningen enkel is toegestaan binnen de aanduiding 'wonen' en anderzijds is binnen de bestemming 'Wonen' nieuwbouw van woningen niet toegestaan. Tenslotte zijn gestapelde woningen enkel toegestaan op gronden met de aanduiding 'gestapeld', welke niet van toepassing is binnen het besluitgebied.

Middels deze omgevingsvergunningsaanvraag conform artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van de geldende bestemmingsplanregeling en kan het planvoornemen onder voorwaarden mogelijk worden gemaakt.





Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met besluitgebied rood omkaderd

## HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt, hoe deze gevormd is en zich verhoudt tot de omgeving.

### 3.2 Ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande, verouderde bebouwing te slopen en het besluitgebied in ontwikkeling te brengen ten behoeve van een woonfunctie. In de beoogde situatie wordt er binnen het besluitgebied een appartementengebouw in de vorm van 6 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen en is voorzien van een plat dak.

De appartementen hebben een omvang van circa 100 m<sup>2</sup> en zijn allen voorzien van een balkon (loggia). De appartementen op de eerste verdieping zijn zowel bereikbaar via trap als lift. De entree van het appartementengebouw bevindt zich aan de noordzijde van het pand en de galerij is aan de achterzijde van het gebouw gevestigd en daardoor niet zichtbaar vanaf de weg. Parkeren vindt plaats aan de straatkant van het besluitgebied. De parkeerplaatsen zullen groen worden ingepast. In figuur 7 is de beoogde groeninpassing aan de voorzijde van de appartementen weergegeven. De tekeningen zijn tevens bijgevoegd als separate bijlagen. Aan de achterzijde van het besluitgebied worden 6 bergingen gerealiseerd voor het eigen gebruik. De bergingen worden voorzien van een groen dak. In figuren 5 en 6 zijn de plattegrond van de begane grond en een aanzicht van de voorzijde weergegeven.

Onderhavige ontwikkeling is derhalve vroegtijdig in het kader van het principeverzoek voorgelegd aan de Monumentencommissie. Met de uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met het advies van de Monumentencommissie. Op 14 september 2023 heeft de Monumentencommissie de ontwerpplannen akkoord bevonden. Het advies van de Monumentencommissie is tevens als separate bijlage bij onderhavige onderbouwing bijgevoegd.



Figuur 5 De beoogde situatie voorzijde



# HOOFDSTUK 4 Beleidskader

## 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen voor het besluitgebied. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 5 per aspect beschreven.

## 4.2 Rijksbeleid

### 4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes: a) Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie, b) De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden, c) Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken, d) Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en maken van keuzes. De rijksoverheid doet dit niet alleen. In veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies:

1. Slimme combinaties maken waar dat mogelijk is.
2. De kernmerken van het gebied centraal zetten
3. Niet uitstellen of doorschuiven.

Steden moeten zich duurzaam ontwikkelen door een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid en leefomgevingskwaliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse. Het Rijk zet door middel van de woningbouwimpuls in op betaalbare woningen, het versnellen van de woningbouw en een goede leefomgeving). Er wordt uitvoering gegeven aan de Woondeals. Het reeds bestaand fonds voor stedelijke transformatie, opgericht om de ontwikkeling van complexe binnenstedelijke locaties te versnellen, wordt door het Rijk gecontinueerd.

Met het realiseren van 6 appartementen binnen een reeds bebouwd perceel, wordt geen aanzet tot een grootschalige ontwikkeling gedaan waarbij het beleid uit de NOVI in het geding komt. De ontwikkeling is dan ook niet van nationaal belang. Er kan worden gesteld dat de NOVI geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

#### 4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval kan geen gebruik worden gemaakt van een kaderstellende uitspraak in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Met onderhavige aanvraag van een omgevingsvergunning wordt het toekomstige gebruik van de planlocatie juridisch geborgd. Het Barro is dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

#### 4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen. Beneden dit aantal is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder.

Met onderhavige ontwikkeling worden zes appartementen gerealiseerd, waardoor dit geen stedelijke ontwikkeling betreft. De ontwikkeling is daarmee niet Ladderplichtig en hoeft daarom niet te worden doorlopen voor dit plan.

### 4.3 Provinciaal beleid

#### 4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) van de provincie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook de





aspecten veiligheid en een gezonde leefomgeving worden in de Omgevingsvisie meegenomen.

Op het gebied van de woningmarkt heeft de provincie Limburg de visie om flexibiliteit te faciliteren op de woningmarkt én flexibele woonvormen te stimuleren waardoor aan de veranderende woonwensen en behoeften van een 'diversere' groep mensen tegemoet gekomen wordt in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

Daarnaast laat de provincie Limburg zien dat de component 'wonen' méér is dan alleen de spreekwoordelijke stenen. Door in samenhang naar woonopgaves te kijken, zet zij in om op wijk- en buurniveau de juiste verbindingen tussen sociale en fysieke woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus te creëren. Daarmee wil Limburg verdere segregatie voorkomen en ruimtelijk sturen door te prioriteren op inbreiding (herstructurering/ herbestemming), conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Samen met onze partners wil de provincie Limburg een voortreffelijke woon- en leefomgeving realiseren. Dit doen ze door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar en betaalbaar.

Aangezien onderhavige ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsverbetering van een reeds bebouwd gebied, is het een uitermate geschikte locatie, welke aansluit bij de provinciale omgevingsvisie van de provincie Limburg. De ontwikkeling van de appartementen vindt plaats in de kern en sluit aan bij het principe 'inbreiding'. Onderhavig initiatief geeft invulling aan een onbenutte plek in de kern van Beesel en is derhalve niet in strijd met de Limburgse omgevingsvisie

#### 4.3.2

#### Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december heeft de provincie Limburg de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin zijn regels opgenomen die nodig zijn om het omgevingsbeleid juridische binding te geven. Betreffende het onderwerp 'Wonen' is artikel 2.4.2 van belang.

##### **Artikel 2.4.2 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen**

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

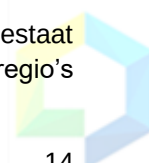
- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;

*De beoogde woningbouwontwikkeling is passend binnen genoemde hoofdstukken uit de provinciale omgevingsvisie (zie hiertoe ook voorgaande paragraaf 4.3.1)*

- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;

*In paragraaf 4.5.2, 4.5.3 en 4.5.4 is aangetoond dat er binnen de gemeente Beesel een grote vraag is naar nieuwe woningen. Er is met name vraag naar kleinere, levensloopbestendige woningen. Daarnaast is onderhavige ontwikkeling passend in het regionale beleid zoals opgenomen in de Regionale Woonvisie Limburg Noord 2020-2024 (paragraaf 4.4.1). Onderhavige ontwikkeling geeft invulling aan deze vraag. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.*

- c. 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;

*Regionale afstemming is voor onderhavig plan niet noodzakelijk. Deze voorwaarde is niet aan de orde.*

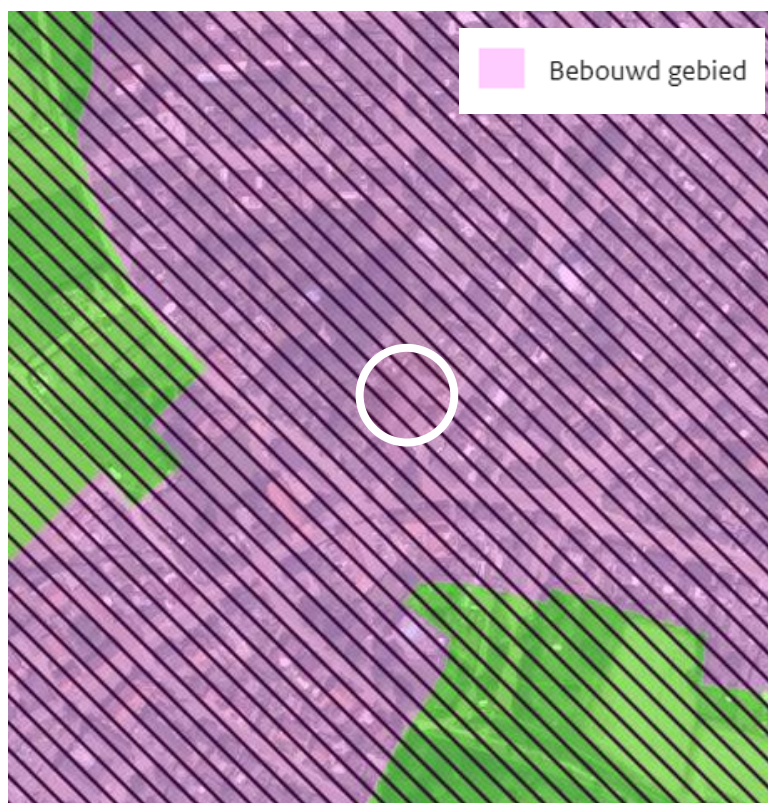
d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.

*Uit paragraaf 4.4.1 en 4.5.4 blijkt dat onderhavig planvoornemen passend is binnen het woonbeleid. De woningen zullen worden opgenomen in de plancapaciteitsmonitor en daarmee in de Limburgse systematiek van monitoring.*

e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

*In de vergunning wordt een bepaling opgenomen dat binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning een start moet zijn gemaakt met de bouw van de appartementen.*

In figuur 8 is de kaart 'Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken' weergegeven. Conform deze kaart is het besluitgebied gelegen in het bebouwd gebied. Conform de Omgevingsvisie wordt de locatie aangewezen als 'Landelijke kern'. De leefbaarheid en vitaliteit van de landelijke kernen is een belangrijk speerpunt. Het realiseren van zes levensloopbestendige appartementen draagt op verschillende vlakken bij aan dit speerpunt. Zo wordt er verouderde (bedrijfs)bebouwing gesloopt wat een positieve invloed heeft op het straatbeeld en op het woon- en leefklimaat in de omgeving.



*Figuur 8: Uitsnede kaart Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken met besluitgebied wit omcirkeld*

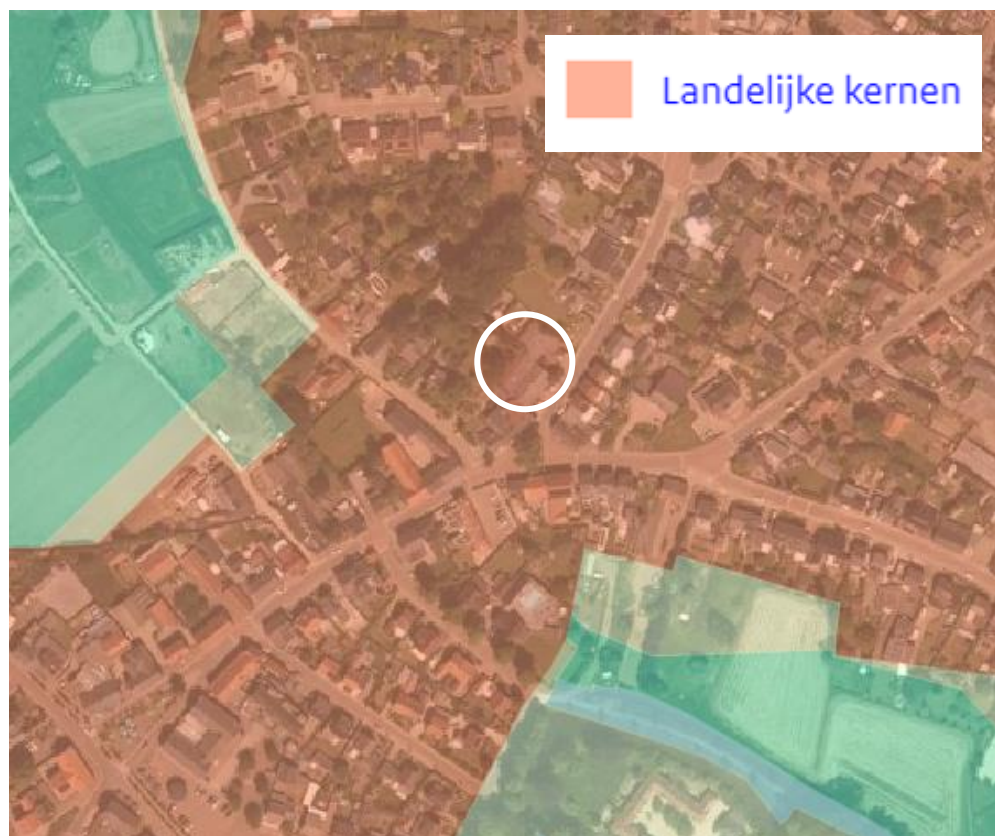
Uit de omgevingsverordening van de provincie Limburg blijkt dat de ontwikkeling passend is binnen de omgeving. Daarnaast vormen de regels geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

#### 4.3.3

##### Omgevingsverordening Limburg 2021

Nadat op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treedt, zal de huidige Omgevingsverordening Limburg 2014 komen te vervallen. De nieuwe omgevingsverordening 2021 zal dan in werking treden. Vooruitlopend hierop is onderhavig plan wel al getoetst aan de omgevingsverordening 2021.

Uit de kaart Wonen, werken en recreëren (figuur 9) blijkt dat het besluitgebied is gelegen in de landelijke kern, het gebied welke is bedoeld voor onder andere de woonfunctie. Het handhaven van een goede leefbaarheid is een prioriteit binnen dit gebied. Het vergunnen van een appartementengebouw met zes levensloopbestendige appartementen in een omgeving waar voornamelijk woningen aanwezig zijn, is een passende ontwikkeling. Met een nieuwe functie ter plaatse van verouderde bebouwing wordt leegstand voorkomen waarmee wordt bijgedragen aan de leefbaarheid in de omgeving.



Figuur 9: Uitsnede kaart Wonen, werken en recreëren met besluitgebied wit omcirkeld

De omgevingsvisie schrijft tevens voor dat een plan dat de realisatie van een of meerdere woningen betreft, beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;

*Het plan ligt in landelijke kern Beesel. De bouw van een appartementengebouw op een locatie waar in de huidige situatie vervallen bebouwing aanwezig is kan worden gezien als inbreiding van de bestaande kern. Er kan worden gesteld dat het toevoegen van zes appartementen een passende invulling is voor het besluitgebied. Voor een nadere toelichting op de omgevingsvisie wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;

*Onderhavig initiatief is passend binnen de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 en het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Woonzorgvisie 2023-2033. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

- c. 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;

*Onderhavige ontwikkeling is passend binnen de regionale woonvisie (zie paragraaf 4.4.1) waardoor wordt voldaan aan de voorwaarde.*

- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;

*Uit paragraaf 4.4.1 en 4.5.4 blijkt dat onderhavig planvoornemen passend is binnen het woonbeleid. De woningen zullen worden opgenomen in de plancapaciteitsmonitor zoals bedoeld in afdeling 14.5 van de Omgevingsverordening. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

- e. 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.

*In de vergunning wordt een bepaling opgenomen dat binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning een start moet zijn gemaakt met de bouw van de appartementen.*

Het planvoornemen is niet in strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2021.

## 4.4 Regionaal beleid

### 4.4.1 Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg, zoals vastgesteld op 20 oktober 2020, betreft een visie waarmee verschillende gemeenten, waaronder gemeente Beesel, sturing geven aan de regionale woningmarkt. Deze visie vervangt de Regionale Structuurvisie Wonen uit 2016. In deze geactualiseerde visie wordt teruggekeken op de vorige structuurvisie en is bekeken wat meegenomen wordt naar de huidige visie. Zo blijft de regio inzetten op de samenwerking en afstemming met haar partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen etc.). Uit de analyse van de trends en ontwikkelingen zijn twee belangrijke opgaven voor de periode 2020-2024 naar voren gekomen:

- Mismatch van woningbehoefte en woningvoorraad, zowel bestaande woningvoorraad als nieuwbouw;
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt.

Met onderhavige ontwikkeling worden slechts zes appartementen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Binnen de huidige woningmarkt is met name vraag naar kleinere levensloopbestendige woningen. Ouderen wonen nu vaak in een te grote woning bestaande uit meerdere woonlagen en hebben geen mogelijkheid om door te stromen naar een voor hen passende woning. Aangezien de grote vraag naar kleinere levensloopbestendige woningen, sluit de realisatie van de beoogde appartementen aan bij de woonbehoefte in de regio. Door een toevoeging van zes appartementen zal er



positief bijgedragen worden aan het woningtekort voor deze doelgroep. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg.

## 4.5 Gemeentelijk beleid

### 4.5.1 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.

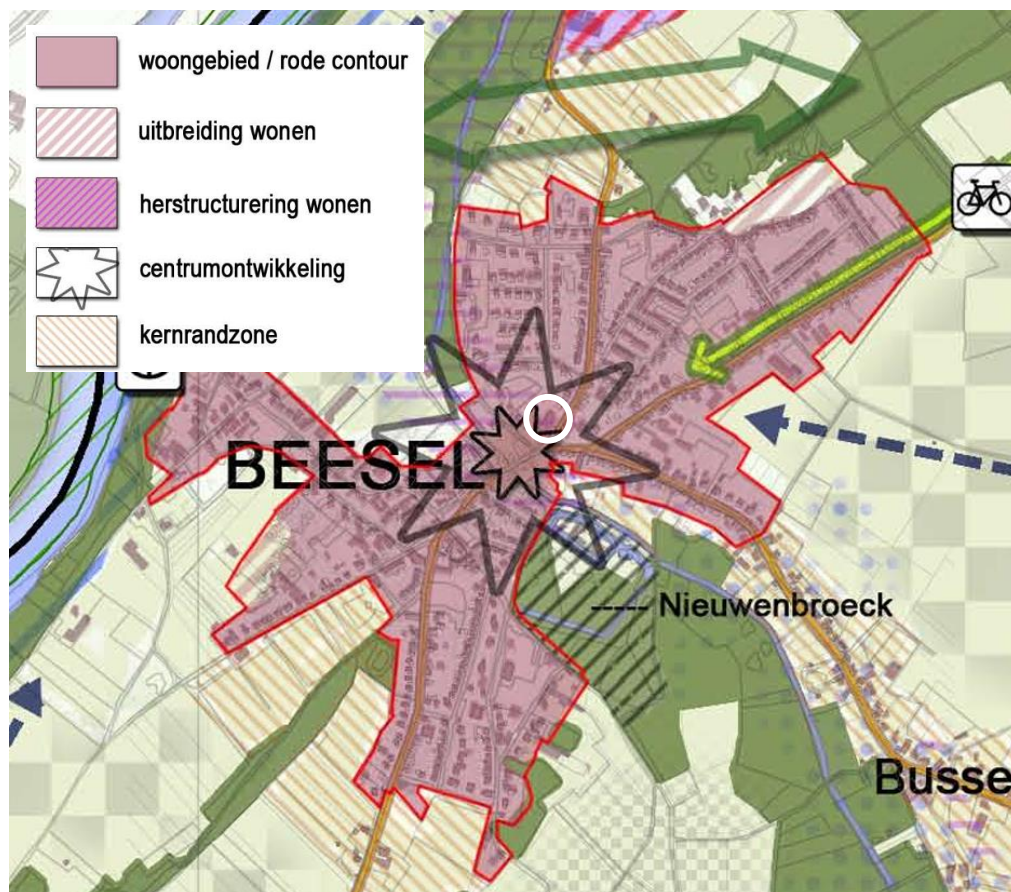
Conform de Structuurvisiekaart Beesel (figuur 10) is het besluitgebied gelegen binnen het gebied dat is aangewezen als 'woongebied'. Op het gebied van wonen schrijft de structuurvisie voor dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding. In de toekomstvisie 2030 wordt de gemeente gezien als een ideale en onderscheidende woongemeente. Kwaliteit van de woonomgeving en natuurlijke omgeving staan hierbij voorop. Ook moet het dorpse karakter 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.

Het realiseren van de beoogde appartementen sluit op verschillende vlakken aan bij de trends zoals opgenomen in de structuurvisie. Door de vergrijzing en de toename van kleine huishoudens, wordt de vraag naar kleinere en levensloopbestendige woningen steeds groter. De levensloopbestendige appartementen zijn zowel geschikt voor kleine huishoudens als voor senioren en sluit dan ook aan op de huidige woningmarkt. Daarnaast zijn de appartementen ook toekomstbestendig omdat de eenheden geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. De kans op leegstand is daarmee beperkt.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen in lijn is met de structuurvisie van de gemeente Beesel.





Figuur 10: Uitsnede kaart structuurvisie met besluitgebied wit omcirkeld

#### 4.5.2

##### Woonzorgvisie 2023-2033 gemeente Beesel

Op 10 juli 2023 is de woonzorgvisie 2023-2033 van de gemeente Beesel vastgesteld. In deze visie staat de ambitie om passende woningen te realiseren voor alle inwoners, jong, oud, nieuw en zorgbehoevend centraal. Op dit moment is de huidige woningvoorraad op dit gebied niet toereikend. Om deze ambitie te behalen zet de gemeente Beesel in op de verbetering van de bestaande woningen en op nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling van het woningaanbod.

In de woonzorgvisie worden een aantal trends die relevant zijn voor nieuwbouw geïdentificeerd:

- Er is sprake van huishoudensverduunning, het aantal huishoudens stijgt sterker dan het aantal inwoners. Hierdoor ontstaan steeds kleinere huishoudens;
- Voor de komende 10 jaar wordt een groei van 120 tot 330 huishoudens verwacht;
- Er is voornamelijk behoefte aan levensloopbestendige woonproducten zoals nultredenwoningen in het sociale, middendure en dure segment.

Naar aanleiding van deze trends ligt de focus van de gemeente niet op groeien om het groeien, maar op groeien met kwaliteit. Het bouwen van voldoende woningen is belangrijk om de woningvoorraad aan te passen op de veranderende vraag, het voorzieningen niveau op peil te houden, woningen betaalbaar te houden en om een meer evenwichtige bevolkingsopbouw te krijgen. Men wil 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.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van zes levensloopbestendige woningen. Het plan is passend binnen de ambitie om de doorstroom te faciliteren. Daarnaast zijn de appartementen bedoeld voor eenpersoonshuishoudens of kleine huishoudens. Het plan is derhalve passend binnen de woonzorgvisie 2023-2033 van de gemeente Beesel.

#### 4.5.3

##### Afwegingskader woningbouwverzoeken 2021

Na jaren van crisis (economisch, maar zeker ook qua woningmarkt), maakt de woningmarkt al enkele jaren een flinke groei door. De huizenprijzen stijgen, het aantal verkopen neemt toe, net als het aantal woningbouwverzoeken.

Op dit moment is er een behoefte aan woningen, maar op langere termijn zal de behoefte volgens de prognose stagneren. Dit vraagt om zorgvuldige afwegingen te maken bij nieuwe woningbouwinitiatieven. Daarbij gaat het erom dat plannen tegemoet komen aan de woonbehoefte binnen de gemeente en regio, maar ook dat plannen bijdragen aan de volkshuisvestelijke ambities die we als gemeente hebben. Om tot deze zorgvuldige afweging te komen, is voorliggend volkshuisvestelijk afwegingskader opgesteld.

##### De juiste plek

1. Woningen worden in principe alleen toegevoegd binnen bestaand bebouwd gebied. Bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen. Voor woningen in het buitengebied geldt een 'nee, tenzij' principe.

*Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in de kern van Beesel in de nabijheid van voorzieningen. Derhalve vindt de ontwikkeling plaats op een geschikte locatie.*

2. Is de ontwikkeling gewenst in het gebied volgens de Structuurvisie Beesel of een uitvoeringsagenda wonen?

*Onderhavige ontwikkeling is passend binnen het lokale (woon)beleid. Zie hiervoor paragraaf 4.5.1 en 4.5.2.*

3. Is de locatie geschikt voor de doelgroep?

*De appartementen zijn geschikt voor uiteenlopende doelgroepen en worden levensloopbestendig uitgevoerd, wat dus geschikte woningen betreffen voor onder andere ouderen. Voor deze doelgroep is het wenselijk om te wonen op korte afstand van voorzieningen. Gelet op de ligging in de kern en daardoor nabij voorzieningen, zijn de woningen geschikt voor doelgroepen onder andere ouderen.*

4. Is er sprake van een koppelkans?

*Het planvoornemen voorziet in een woningbouwontwikkeling op een herontwikkelingslocatie. De bestaande, verouderde bebouwing zal worden*



*gesloopt en wordt vervangen voor kwalitatief hoogwaardige bebouwing. Hierdoor wordt het toevoegen van kwaliteit in de vorm van woningen waarmee wordt voorzien in de woningbehoefte, gekoppeld aan het verwijderen van verouderde leegstaande (bedrijfs)looden.*

De juiste woning voor de juiste doelgroep

1. Is er sprake van een aangetoonde kwalitatieve woonbehoefte  
*Uit de toetsing aan het regionaal en lokale woonbeleid blijkt dat onderhavige ontwikkeling invulling geeft aan een kwalitatieve woonbehoefte.*
2. Draagt het plan voldoende bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen?  
*De nieuwe woningen zullen gasloos en conform het Bouwbesluit worden gebouwd.*
3. Is er sprake van een kwalitatief goed plan? Past het plan naar aard en schaal op de betreffende plek?  
*De beoogde appartementen zijn ruim van omvang en worden gerealiseerd in een hoogwaardig appartementengebouw. Het ontwerp is zorgvuldig afgewogen en houdt rekening met de kenmerken van het beschermd dorpsgezicht.*
4. Is het plan toekomstbestendig?  
*Bij de bouw van de woningen wordt rekening gehouden dat deze geschikt zijn voor jong en oud. De appartementen worden allemaal levensloopbestendig uitgevoerd.*
5. Leidt de ontwikkeling tot een verbetering of minimaal het behoud van de leefbaarheid in een wijk of buurt?  
*Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van zes levensloopbestendige appartementen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Daarnaast wordt leegstaande bebouwing opgeruimd en wordt de locatie herontwikkeld wat een positief effect heeft op de leefomgeving. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de leefbaarheid.*

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van de juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste plek. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden uit het afwegingskader woningbouwverzoeken.

## HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

### 5.1 Milieu

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

#### 5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Het realiseren van een zestal appartementen komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r.-procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan".

Er is sprake van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan bevat aanzienlijk minder dan 2.000 woningen. Onderhavig planvoornemen is dermate kleinschalig dat significante negatieve effecten op het milieu kunnen worden uitgesloten. Derhalve is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Aangezien onderhavige ontwikkeling niet onder de in lijst C of D genoemde ontwikkelingen valt, hoeft geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen.

#### Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van zes appartementen. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

#### 5.1.2 Bodem

In het kader van planologische procedures vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. In het kader van de Wro dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren en hoe eventueel bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate

waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van dit aspect kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritisch gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde.

In dit geval heeft een deel van het besluitgebied een bedrijfsbestemming, waardoor in de nieuwe situatie (planologisch) sprake is van een gevoeliger gebruik. Om te bepalen of de bodemkwaliteit geschikt is voor woondoeleinden is derhalve een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoeksrapport is bijgevoegd als separate bijlage.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de bovengrond licht is verhoogd met gehalten aan kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink en/of PCB en de ondergrond is licht verhoogd met gehalten aan kobalt en zink. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan naftaleen aangetoond.

Om aan te tonen dat er geen asbest aanwezig is in de aanwezige (onverharde) druppelzone is een verkennend bodemonderzoek asbest uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoeksrapport is bijgevoegd als separate bijlage.

In de grond is een licht verhoogd gehalte PCB boven de landbouw/natuurnorm aangetoond en asbest is aangetoond in een gehalte boven de rapportagegrens. Het gehalte asbest overschrijdt de helft van de interventiewaarde niet. Derhalve is het statistisch aannemelijk dat ook in een nader onderzoekstraject de interventiewaarde niet zal worden overschreden. De verhoogde gehalten PCB en asbest ter plaatse van de druppelzone is het gevolg van erosie van de golfplaten wat vervolgens met hemelwater in de onverharde bodem terecht is gekomen. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt, gelet op de aangetoonde gehalten, geen belemmering of beperking voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. De onderzoeksresultaten geven dan ook geen aanleiding om nader bodemonderzoek (asbest) te adviseren.

Ten slotte is in de bijlage tevens een certificaat bijgevoegd waarmee wordt aangetoond dat er ter plaatse van de voormalige en reeds gesaneerde tank geen verontreiniging is aangetroffen. Het bodemaspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### 5.1.3

#### Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in 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 plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;





- c. een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ter plaatse van de te realiseren appartementen dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Voor het vaststellen van de achtergrondconcentraties fijn stof en stikstofdioxide zijn de grootschalige depositie- en concentratiekaarten van het RIVM geraadpleegd.

#### *Fijn stof*

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup> en de grens voor de daggemiddelde concentratie bedraagt 50 µg/m<sup>3</sup>. De achtergrondconcentratie voor fijn stof op de locatie bedraagt circa 13,50 µg/m<sup>3</sup> (PM<sub>10</sub>). Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

#### *Stikstof*

Voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) geldt een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m<sup>3</sup> voor een daggemiddelde concentratie. De achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide ter plaatse van het besluitgebied bedraagt circa 9,80 µg/m<sup>3</sup>. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer ligt.

#### *Initiatief*

Door de realisatie van de appartementen zal het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie toenemen. Daardoor kan tevens de hoeveelheid fijnstof in de lucht toenemen. Met behulp van de NIBM-tool van het RIVM is berekend of er nader onderzoek moet worden gedaan naar de invloed van het extra verkeer op de luchtkwaliteit.

Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat de realisatie van zes appartementen op basis van kengetallen conform de CROW-publicatie zorgt voor een toename van maximaal 2,9 Deze verkeersbewegingen hebben enkel betrekking op personenauto's. Gelet op de woonfunctie is vrachtverkeer niet aan de orde.

### **Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

|                                                                                                      |                                       |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                              |                                       | 2024 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                         |                                       | 2,9  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                |                                       | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                      | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,00 |
|                                                                                                      | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,00 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |      |

Figuur 11: NIBM-tool



Uit de NIBM-tool (figuur 11) blijkt dat de toename van het extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging, waardoor nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### 5.1.4

##### Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is opgenomen dat, indien binnen het besluitgebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer/onderzoekszones van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan of afwijking van het bestemmingsplan.

##### *Spoorweg- en industrielawaai*

In de directe omgeving zijn geen spoorwegen of industrieterreinen met een geluidszone in het kader van de Wet geluidhinder aanwezig. Het besluitgebied ligt dus niet binnen de invloedssfeer van spoorwegen en/of industrieterreinen, waardoor dit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

##### *Wegverkeerslawaaï*

Voor wat betreft wegverkeerslawaaï geldt een onderzoeksplicht voor alle wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

In dit geval ligt het besluitgebied in de nabijheid van de Monseigneur Theelenstraat, Beekstraat en Sint Jorisstraat. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/h. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is in het kader van de Wet geluidhinder dan ook niet noodzakelijk.

Ten slotte heeft de ontwikkeling, gelet op het minimaal aantal verkeersbewegingen, geen onevenredig negatief effect op de omgeving. Het aspect geluid vormt geen belemmering ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.

#### 5.1.5

##### Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven.

In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd en vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven. De wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van



veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval de nieuwe appartementen). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. In de Wgv is een definitie opgenomen voor geurgevoelige objecten. Deze definitie in combinatie met verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State<sup>[1]</sup> heeft tot gevolg dat gesteld kan worden dat alle bebouwing waar mensen kunnen verblijven en ook als zodanig bestemd is als gevoelig object beschouwd kunnen worden. Hierdoor kan gesteld worden dat de te realiseren appartementen als geurgevoelig aangemerkt kunnen worden.

Voor gevoelige objecten binnen de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 100 meter tot een geurproducerend object. Daarnaast gelden geurcontouren voor agrarische bedrijven waarvoor de vaste afstand niet geldt. Binnen een straal van 1 kilometer van het besluitgebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Hierdoor kan worden verondersteld dat de beoogde ontwikkeling niet binnen een geurcontour van een agrarisch bedrijf ligt. Een nadere toetsing aan het aspect geur is niet aan de orde.

#### 5.1.6

#### Volksgezondheid

Nederland is een land waar mensen en vee dicht op elkaar leven. Het RIVM doet op verschillende manieren onderzoek naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid, voor bijvoorbeeld omwonenden van veehouderijen, gezinnen van veehouderijen en mensen die op veehouderijen werken.

##### Pluimvee- en varkenshouderijen

In 2016 zijn verschillende onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stofemissie afkomstig van veehouderijen. Binnen een straal van 1 km zijn geen pluimvee- en varkenshouderijen gelegen. Hierdoor is verder onderzoek in het kader van volksgezondheid niet aan de orde.

##### Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 en VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet bij mensen die woonachtig zijn in de directe omgeving van geitenhouderijen. Met onderhavige ontwikkeling worden zes nieuwe appartementen mogelijk gemaakt. Gesteld kan dan ook worden dat sprake is van een gevoelige functie in het kader van geitenhouderijen en volksgezondheid, waardoor deze onderzoeken relevant zijn voor deze ontwikkeling. Het is daarom van belang om te weten of binnen een straal van 2 kilometer geitenhouderijen aanwezig zijn, en waar deze zijn gelegen ten opzicht van het besluitgebied. Binnen een straal van 2 kilometer rond het besluitgebied zijn geen geitenhouderijen gevestigd.

---

<sup>[1]</sup> Waaronder Zaaknr:200909701/1/R1, Datum:1 september 2010

Het aspect volksgezondheid vormt geen belemmering ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.

#### 5.1.7

##### Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

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.

##### Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

##### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de  $10^{-6}$  contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$  contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

##### *Groepsrisico (GR)*

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

##### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het besluitgebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

##### *Wanneer verantwoorden?*

| Bron                                | Wanneer groepsrisicoverantwoording?                                                           |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inrichtingen (Bevi)                 | Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.                        |
| Buisleidingen (Bevb) <sup>1</sup>   | Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen <sup>2</sup> .      |
| Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt) | Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. |

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

#### *Overige wet- en regelgeving*

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

#### Toetsing

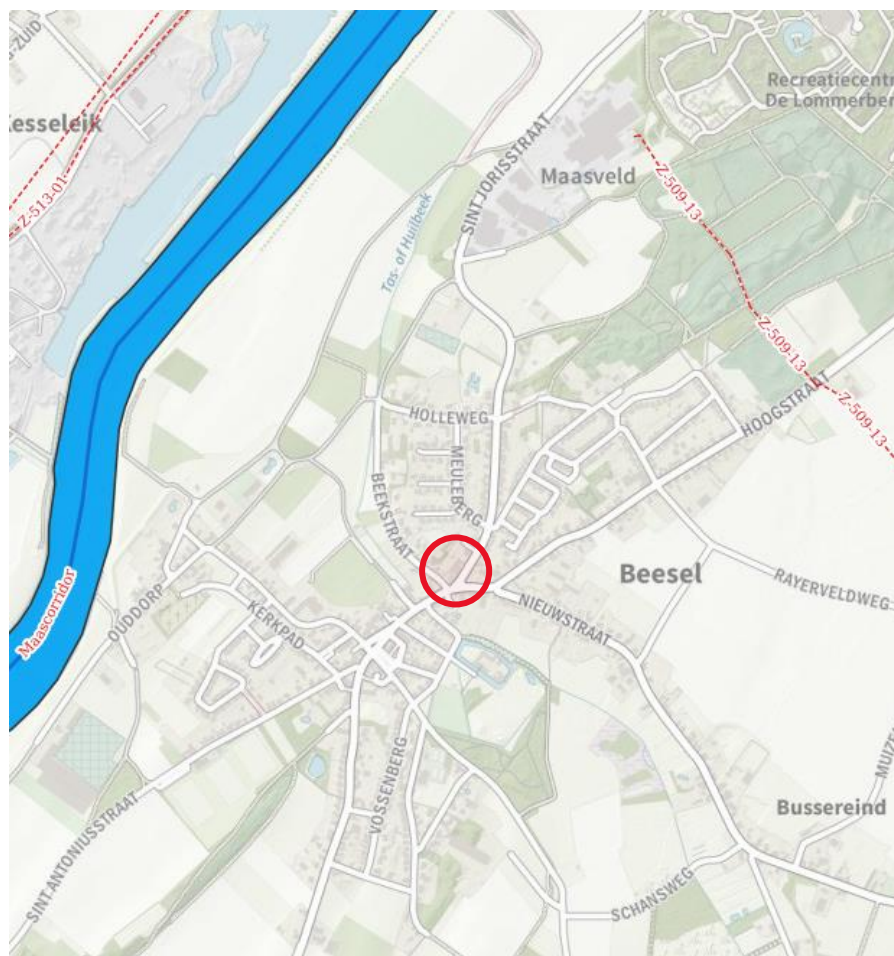
Met behulp van de EV Signaleringskaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het besluitgebied een beperking vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 12 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

<sup>1</sup> Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden.

<sup>2</sup> Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.





Figuur 12: Uitsnede EV Signaleringskaart met besluitgebied rood omcirkeld

#### *Risicovolle inrichtingen*

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving geen inrichtingen met externe veiligheidsrisico's zijn gelegen, waarvan de risicocontour over het besluitgebied ligt.

#### *Buisleidingen*

In de directe omgeving van het besluitgebied bevinden zich op ruim 1000 meter ten noordwesten en 900 meter ten noordoosten buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. In beide gevallen betreft het een aardgasleiding met een invloedsgebied van 95 meter. Door deze afstand vormen de leidingen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Risicovol transport over wegen*

Op circa 1700 meter van het besluitgebied bevindt zich de A73, waarover risicovol transport plaatsvindt. De A73 is een basisnetroute die valt onder het Bevt. Op basis van de Regeling basisnet vindt hierover onder andere vervoer van toxische vloeistoffen (LT2) plaats. De plaatsgebonden risicocontour van de A73 bedraagt 1 meter, waardoor het besluitgebied hier niet binnen is gelegen. Het invloedsgebied (1%-letaliteitszone) van de A73 reikt tot een afstand van 880 meter waar het besluitgebied buiten valt. Hierdoor is deze risicobron niet relevant voor externe veiligheid. Dit aspect zorgt niet voor belemmeringen in het kader van externe veiligheid met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.



#### *Risicovol transport over spoorwegen*

De dichtstbijzijnde spoorweg waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden, bevindt zich op ongeveer 1600 meter ten zuidoosten van het besluitgebied. Ter plaatse is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour. De spoorlijn is een basisnetroute die valt onder het Bevt. Hierover vindt onder andere vervoer van toxische gassen (stofcategorie B2) plaats. Het invloedsgebied (1%-letaliteitszone) reikt tot een afstand van 995 meter. Gelet op de grote afstand tot de spoorlijn, is deze risicobron niet relevant voor externe veiligheid. Dit aspect vormt geen belemmering met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

#### *Risicovol transport over water*

Ten westen van het besluitgebied is op een afstand van circa 825 meter de Maas gelegen. Over de Maas vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  reikt niet tot buiten de oever, waardoor het besluitgebied buiten deze contour is gelegen. Het besluitgebied is wel binnen het invloedsgebied van 1070 meter van de Maas gelegen, maar op grotere afstand dan 200 meter. Hierdoor volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

### **Beperkte verantwoording groepsrisico**

#### 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 besluitgebied.

#### 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 besluitgebied 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 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

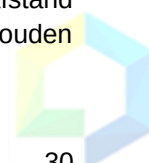
#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## **5.1.8**

### **Bedrijven en milieuzonering**

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.



De beoogde appartementen betreffen geen bedrijf of inrichting welke moet worden getoetst aan een richtafstand tot andere gevoelige objecten. Omdat de beoogde woning een gevoelig object betreft, is gekeken naar de omliggende functies en de bijbehorende indicatieve richtafstanden tot gevoelige objecten.

In de directe omgeving van de nieuwe appartementen zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen, maar er zijn tevens een aantal andere functies gelegen. In de onderstaande tabel zijn deze functies weergegeven en is aangegeven of kan worden voldaan aan de richtafstand conform de VNG-publicatie.

| Adres                               | Functie    | VNG-clas. | Richtafstand | Werkelijke afstand | Voldaan? |
|-------------------------------------|------------|-----------|--------------|--------------------|----------|
| <b>Monseigneur Theelenstraat 28</b> | Restaurant | 1         | 10 m         | 25 m               | Ja       |
| <b>Monseigneur Theelenstraat 20</b> | Kapper     | 1         | 10 m         | 70 m               | Ja       |

*Tabel 1 Minimumafstanden tussen bedrijven en beoogde appartementen*

Uit de tabel blijkt dat het besluitgebied op grotere afstand van de omliggende bedrijven en functies is gelegen dan de indicatieve richtafstanden conform de VNG-publicatie. Op het gebied van bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen.

#### 5.1.9

#### Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het besluitgebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

##### *Kabels en leidingen*

Uit het bestemmingsplan en de risicokaart (paragraaf 5.1.5) komt naar voren dat er geen kabels binnen of in de directe omgeving van het besluitgebied aanwezig zijn die een beschermingszone hebben. Voor onderhavige ontwikkeling is verder onderzoek niet noodzakelijk.

##### *Hoogspanningslijnen*

Uit de netkaart voor hoogspanningslijnen blijkt dat de dichtstbijzijnde hoogspanningslijn op circa 1700 meter van het besluitgebied ligt. Door de ruime afstand tussen het besluitgebied en de hoogspanningslijn vormt dit geen belemmering. Voor onderhavige ontwikkeling is verder onderzoek niet noodzakelijk.

#### 5.1.10

#### Niet gesprongen explosieven (NGE)

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen, blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Uit het historisch vooronderzoek zoals bijgevoegd in de bijlage blijkt dat het besluitgebied maandenlang in de frontlinie heeft gelegen en hierbij beschoten is. Tevens is er na de oorlog geschutmunitie geruimd in de omgeving. Derhalve wordt geconcludeerd dat het besluitgebied verdacht is op het voorkomen van geschutmunitie.

Gelet op de bevindingen uit het vooronderzoek wordt geadviseerd om passende beheersmaatregelen te (laten) nemen, zoals een opsporingsproces zoals beschreven

in het CS-000 of eventueel aanvullend bureauonderzoek. Echter blijkt uit archeologisch onderzoek (paragraaf 5.4) dat de grond voor circa 2 meter is afgegraven. Dit heeft dan ook invloed op de mogelijke aanwezigheid van geschutmunities. Door de afgravingen kan worden gesteld dat de kans op het voorkomen van geschutmunities minimaal is. Daarnaast zijn eventuele maatregelen dan wel nader onderzoek in het kader van deze planologische procedure niet juridisch afdwingbaar. Bij toekomstige grondwerkzaamheden is het echter te allen tijden de verantwoordelijkheid van de werkgever om te zorgen voor een veilige werkplek voor zijn personeel. De arbeidsinspectie is de instantie die hierop toeziet.

## 5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

### 5.2.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 van het waterschap Limburg, De provinciale omgevingsvisie (POVI), het Provinciaal Waterplan, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De opgave in het POVI inzake het regionale water is het komen tot robuuste en natuurlijk functionerende en veerkrachtige watersystemen. Dit om risico's tot wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel te blijven. Er dient te worden voldaan aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen de opgave voor het omgaan met huidige en toekomstige watertekorten. Een belangrijke voorwaarde hierbij is de beschikbaarheid van voldoende water en de juiste kwaliteit. Op deze manier zijn problemen op het gebied van watertekort in tijden van schaarste beheersbaar en maatschappelijk acceptabel.

Een van de doelen van de provincie is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van de klimaatverandering.

Binnen de waterbeheersplannen van het Waterschap Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Hierbij spelen verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (waar mogelijk) moeten



worden verhoogd door peilbeheer. Tevens dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies te worden afgestemd. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofd- en nevenfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater te worden ingepast.

## 5.2.2 Kenmerken huidige watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied en de omgeving, kunnen beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

### *Grondwater*

Uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het besluitgebied niet is gelegen binnen een boringsvrije zone waardoor dit aspect geen belemmering vormt.

### *Oppervlaktewater*

In het besluitgebied zelf en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig en zal in de nieuwe situatie geen oppervlaktewater worden gecreëerd.

### *Afvalwater*

Het afvalwater afkomstig van de begane grond en verdiepingen dient te worden afgevoerd via een eigen separate vuilwaterrioolaansluiting. Het lozen van het vuilwater kan door middel van twee vuilwaterrioolaansluitingen of doordat beide leidingen buiten het gebouw (op eigen grond) worden gekoppeld. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het afvoeren van afvalwater.

### *Hemelwater*

Het Waterschap Limburg en de gemeente Beesel streven ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het besluitgebied te verwerken. Door de realisatie van nieuwe bebouwing neemt het verhard oppervlak toe, waardoor hemelwater minder mogelijkheden heeft om direct in de grond te infiltreren.

Binnen het besluitgebied moet een infiltratievoorziening worden gerealiseerd met een capaciteit van 60 liter water per vierkante meter verhard oppervlak. De infiltratievoorziening moet worden voorzien van een overstort op het gemeentelijke hemelwaterrioolstelsel.

### *Conclusie*

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling. In het kader van het onderdeel 'Bouwen' van de aanvraag omgevingsvergunning, is nader uitgewerkt hoe wordt omgegaan met het afvoeren dan wel bergen van water. Voor de voorgenomen ontwikkeling vormt dit aspect in het kader van planologie geen belemmering. In het geval dat er gebruik wordt gemaakt van uitlopende bouwmaterialen dienen deze te worden voorzien van een coating. Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



## 5.3

## Natuur

### 5.3.1

#### Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

#### *Natura 2000*

Het besluitgebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. De planlocatie is gelegen op circa 2,5 km en 5,1 km afstand van respectievelijk de Natura 2000 gebieden 'Swalmdal' en 'Leudal'.

Ontwikkelingen kunnen een significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden door onder andere een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen en sloop- en bouwwerkzaamheden. Met AERIUS calculator kan de stikstofdepositie door een ruimtelijke ontwikkeling in kaart worden gebracht. Uitkomsten tot 0,00 mol per ha/jaar zijn de basis om te kunnen concluderen dat het plan niet vergunningsplichtig is voor de Wet natuurbescherming (Wnb), wat betreft het onderdeel stikstof.

Om te bepalen of het planvoornemen al dan niet een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, is een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd.

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator blijkt dat er geen toename ( $> 0,00$  mol/ha/jaar) van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden wordt berekend als gevolg van het plan. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de realisatie en het gebruik van de beoogde ontwikkeling. Voor de volledige rapportage van deze berekening wordt verwezen naar een separate bijlage bij deze toelichting.



### 5.3.2

#### Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Bebouwing en groenelementen zoals bomen en struiken kunnen als (vaste) verblijfplaats of foerageergebied dienen voor dieren. In dit geval vindt de ontwikkeling plaats op een bebouwd perceel in de kern van Beesel. In de directe omgeving is voornamelijk bebouwing aanwezig, waardoor er slechts beperkte mogelijke foerageergebieden aanwezig zijn. Het is dan ook aannemelijk dat dieren elders op zoek gaan naar foerageergebieden. Om in te kunnen schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies uit de quickscan die bijgevoegd is als separate bijlage.

Uit de quickscan blijkt dat er geen actuele verblijfplaatsen van beschermde soorten in de te slopen panden aanwezig zijn. Omdat er in het verleden geen nader onderzoek naar het voorkomen van gebouwbewonende soorten is uitgevoerd, kan alleen worden vastgesteld dat potentiële verblijfplaatsen verloren gaan en dan met name van de gewone dwergvleermuis. Aanbevolen wordt om dit verlies op te vangen door in de nieuwbouw mogelijkheden te benutten voor het aanbieden van geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen en de gewone dwergvleermuis in het bijzonder. De initiatiefnemer heeft aangegeven dit te willen faciliteren. Voorbeelden hiervan zijn een spouwmuur met vleermuisvoorzieningen, vleermuiskasten, inbouwstenen of voorzieningen bij dakranden, gevelbetimmering en platte daken.

### 5.4

#### Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze plantoelichting is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

Conform het vigerende bestemmingsplan geldt voor het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Voor zodanig bestemde gronden geldt dat voor het uitvoeren van bouwwerkzaamheden, waarbij een bodemverstoring plaatsvindt van meer dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Aangezien het besluitgebied binnen de aanduiding 'overige zone -



AMK-terrein' ligt, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk, ongeacht de verstoringsoppervlakte.

Ten behoeve van de ontwikkeling is dan ook een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven. De onderzoeksrapportage is bijgevoegd als separate bijlage.

Onder een antropogeen pakket werd bij alle boringen direct de C-horizont bereikt. In het noorden van het onderzoeksgebied is er een gedeelte van de rivierduinafzettingen aangetroffen op Maasafzettingen. Bij de andere drie boringen ontbreekt de rivierduinafzettingen en zijn onder antropogene lagen direct Maasafzettingen aangetroffen.

Op basis van de resultaten van de boringen kan worden verondersteld dat de C-horizont in grote mate is afgetopt. Als dit wordt vergeleken met de veldobservatie van de omliggende percelen (met name ten noorden en westen) en de gegevens van het Actueel Hoogtebestand Nederland, kan er worden geconcludeerd dat het terrein ongeveer twee meter is afgegraven. Archeologische restanten, die direct onder het maaiveld werden verwacht, zullen dan ook niet meer intact zijn. Derhalve wordt geen nader onderzoek geadviseerd en vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

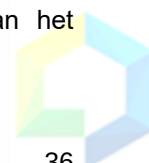
Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg en het bestemmingsplan zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het besluitgebied. Wel is het besluitgebied gedeeltelijk gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht. Onderhavige ontwikkeling is derhalve vroegtijdig in het kader van het principeverzoek voorgelegd aan de Monumentencommissie. Met de uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met het advies van de Monumentencommissie. Op 14 september 2023 heeft de Monumentencommissie de ontwerpplannen akkoord bevonden. Het advies van de Monumentencommissie is als separate bijlage bij onderhavige onderbouwing bijgevoegd.

## 5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

### 5.6.1 Mobiliteit

De realisatie van de appartementen zal zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Om te bepalen of deze toename een belemmering vormt voor de huidige infrastructuur is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018) gehanteerd. De gemeente Beesel wordt aangeduid als 'matig stedelijk gebied', waarin de locatie van het besluitgebied binnen de gemeente Beesel tot 'de rest bebouwde kom' behoort.



In de huidige situatie zijn er reeds verkeersbewegingen afkomstig van het besluitgebied. Conform het vigerende bestemmingsplan is er binnen het besluitgebied een detailhandelsfunctie en een bedrijfsfunctie aanwezig. Beide panden kunnen worden gekenmerkt als bedrijfsloods en hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 580 m<sup>2</sup>. Conform de CROW-publicatie zijn er per etmaal maximaal 5,7 verkeersbewegingen afkomstig van het besluitgebied per 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. In totaal zijn er 33,1 verkeersbewegingen afkomstig van het besluitgebied.

Conform de CROW-publicatie worden voor één koopappartement in het middensegment, maximaal 6 verkeersbewegingen toegevoegd. In totaal worden er dan derhalve maximaal 36 verkeersbewegingen toegevoegd naar aanleiding van onderhavige ontwikkeling. Dat wil zeggen dat het totale aantal verkeersbewegingen toeneemt met 2,9 verkeersbewegingen per etmaal. Deze toename is slechts beperkt waardoor de huidige infrastructuur voldoende capaciteit heeft om deze verkeerstoename te verwerken. Hierdoor is aanpassing van de bestaande infrastructuur niet aan de orde en vormt het aspect mobiliteit geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

## 5.6.2

### Parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Parkeren dient zoveel mogelijk op het eigen terrein te worden gerealiseerd. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018) gehanteerd.

Voor de appartementen is uitgegaan van het middeldure koopsegment in 'rest bebouwde kom', waarvoor een parkeernorm geldt van minimaal 1,4 parkeerplaatsen per appartement. Gelet op het feit dat de appartementen levensloopbestendig worden uitgevoerd en daarmee bedoeld zijn voor senioren/ouderen, betreft dit een reële parkeernorm. Voor de 6 appartementen moet er dus worden voorzien in  $1,4 * 6 = 8,4$  en daarmee afgerond 9 parkeerplaatsen.

Aan de straatzijde van het besluitgebied worden, aan de voorkant van het complex, 9 parkeerplaatsen voor personenauto's gerealiseerd (figuur 13). Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering.



*Figuur 13: Situering parkeerplaatsen beoogde situatie*

## HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Wanneer met ruimtelijke plannen een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In dit geval geldt geen verplichting tot kostenverhaal, aangezien de verhaalbare kosten uitsluitend gelden voor de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorziening (artikel 6.2.1a onder c Bro).

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken te inzage gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.



## HOOFDSTUK 7 Afweging belangen

De gewenste ontwikkeling van is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Conform het geldende bestemmingsplan geldt voor de locatie de bestemming 'Wonen' en 'Bedrijf' en is de nieuwbouw van woningen uitgesloten. Het toevoegen van zes levensloopbestendige appartementen is dan ook niet rechtstreeks toegestaan. In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- en/ of wijzigingsregels opgenomen waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De appartementen passen ruimtelijk-functioneel bij de aanwezige woningen aan de Sint Jorisstraat en verdere omgeving. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit het geldend beleid geen belemmeringen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie en het ontwerp, geen schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren of archeologische of cultuurhistorische waarden.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

## HOOFDSTUK 8 Procedure

### 8.1 De uitgebreide afwijkingsprocedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure, zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/ of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft (in casu de gemeenteraad), de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen rechtstreeks in beroep gaan bij de Rechtbank, mits aan de eisen van artikel 6:13 Awb is voldaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een - ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

### 8.2 Beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.