

Bestemmingsplan 'Wijzigingsplan Ouddorp 12 te Beesel'

Gemeente Beesel

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Wijzigingsplan Ouddorp 12 te Beesel'

Gemeente Beesel

Vastgesteld

Rapportnummer:	P03182
IMRO:	NL.IMRO.0889.WPOuddorp12-VA01
Datum:	29 september 2022
Opdrachtgever:	Particulier
Projectteam BRO:	HLe, DAd, JvF
Concept:	30 April 2021
Voorontwerp:	6 mei 2021, 23 maart 2022, 25 april 2022, 24 mei 2022
Ontwerp:	14 juli 2022
Vaststelling:	September 2022
Trefwoorden:	Wijzigingsplan, wijzigen bestemming, Ouddorp, Beesel, gemeente Beesel.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Wijzigingsplan ten behoeve van de verbouwing van een voormalig koetshuis tot reguliere woning aan de Ouddorp 12 te Beesel

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

TOELICHTING

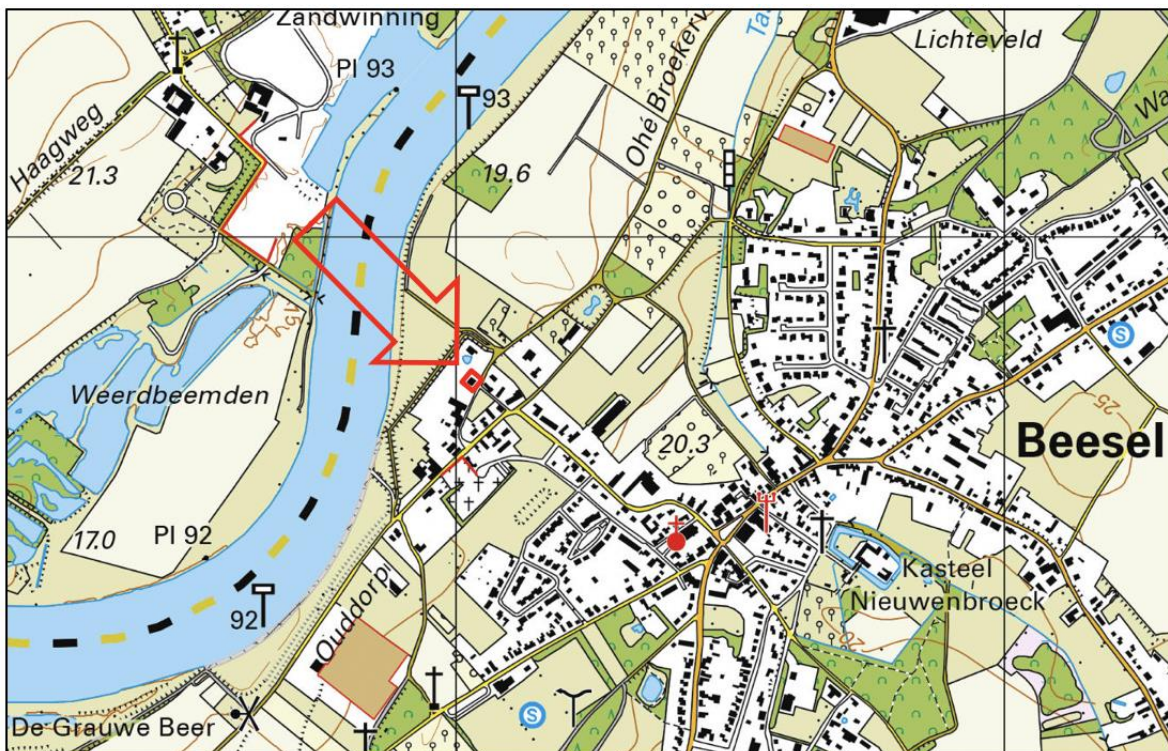
Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Opbouw wijzigingsplan	4
2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Besluitprofiel	6
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	7
3. BELEID	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.1.3 Nationaal Waterplan 2016-2021	10
3.1.4 Waterwet en waterbesluit	10
3.1.5 Beleidslijn grote rivieren	11
3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	13
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	15
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021	17
3.3 Regionaal beleid	18
3.3.1 Regionale Woonvisie Noord Limburg 2020-2024	18
3.4 Gemeentelijk beleid	20
3.4.1 Structuurvisie Beesel	20
3.4.2 Woonvisie 2016-2022, Herijking Woonvisie 2019	21
3.4.3 Afwegingskader woningbouwverzoeken 2021	22
3.4.4 Vigerende bestemmingsplannen	23
3.5 Afweging beleidskader	25
4. ONDERZOEK	26
4.1 Milieuaspecten	26
4.1.1 Bodem	26
4.1.2 Geluidhinder	27
4.1.3 Luchtkwaliteit	28
4.1.4 Externe veiligheid	29

4.1.5 Milieuzonering	33
4.2 Leidingen en infrastructuur	34
4.3 Cultuurhistorie	34
4.4 Ecologie	37
4.5 Verkeer en parkeren	40
4.6 Waterhuishouding	40
4.7 M.e.r.-beoordeling	42
 5. JURIDISCHE ASPECTEN	 43
5.1 Planonderdelen	43
5.2 Toelichting op de verbeelding	43
5.3 Toelichting op de planregels	44
5.3.1 Inleidende regels	44
5.3.2 Bestemmingsregels	44
5.3.3 Algemene regels	46
5.3.4 Overgangs- en slotregels	47
 6. UITVOERBAARHEID	 48
6.1 Economische uitvoerbaarheid	48
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
 7. PROCEDURE	 50
7.1 Procedure	50
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 2: AERIUS berekening	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig initiatief betreft de transformatie en herontwikkeling van een reeds bestaand koetshuis naar een nieuwe woning. Hierbij zal het koetshuis wat reeds in het plangebied aanwezig is worden gerenoveerd ten behoeve van een reguliere woning. Het woonhuis is beoogd voor reguliere bewoning.



Uitsnede topografische kaart met globale aanduiding projectgebied (rood omlijnd)

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

Het gehele plangebied is in de vigerende bestemmingsplannen bestemd tot 'Wonen' met diverse dubbelbestemmingen. De gronden zijn dus reeds geschikt voor een woonfunctie, alleen is enkel het huidige aantal woningen toegestaan op moment van de ter inzagelegging van het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse van het koetshuis is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toevoegen van een woning.

Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt om het koetshuis te kunnen bewonen. Het wijzigingsplan maakt vanaf de inwerkingtreding onderdeel uit van de twee voornoemde vigerende bestemmingsplannen voor de bebouwde gebieden. Een en ander wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5.

De gemeente Beesel heeft middels een principebesluit d.d. 19 januari 2021 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief. Dit wijzigingsplan voorziet dientengevolge in een juridisch-planologische regeling voor de te herontwikkelen locatie.

1.2 Opbouw wijzigingsplan

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

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

2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

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

Meer specifiek staat de projectlocatie kadastraal bekend als Beesel, sectie A, nummers 3510 en 3515, plaatselijk bekend als Ouddorp 12 te Beesel. De omgeving van de projectlocatie wordt gekenmerkt door woningen en de korte afstand ten opzichte van de Maasdijk en de rivier de Maas. In de bestaande situatie bevindt zich binnen de projectlocatie een woning (Ouddorp 12) met bijgebouwen. Een van de bijgebouwen betreft het voormalige koetshuis met aangebouwde kas. Het koetshuis stamt uit 1972. In algemene zin is dit gebouw in de huidige situatie in zeer goede staat en goed geïsoleerd. Het koetshuis wordt omringd door beplanting en is niet zichtbaar vanaf de weg. Aan de voorzijde van het koetshuis bevindt zich een oude waterput en een gaspunt van de Gasunie. Momenteel wordt het gebouw gebruikt voor de opslag van diverse goederen en zijn de ruimtes in gebruik als hobbyruimte.



Uitsnede luchtfoto met globale aanduiding projectgebied (rood omlijnd)

Op de bovenstaande foto is de globale ligging weergegeven van het plangebied op de luchtfoto. Grofweg bedraagt de goothoogte 3 meter en de bouwhoogte 5,5 meter. Wat opvalt is dat het maaiveld hoger ligt aan de voorzijde (wegzijde) dan aan de achterzijde. Dit wordt veroorzaakt door de hoge ligging van de weg aan de voorzijde en de aflopende tuin richting de Maasdijk aan de achterzijde van het pand. Tegen het Koetshuis zijn, naast de aanwezige kas, enkele overdekte opslagvoorzieningen aangebouwd.

2.2 Besluitprofiel

Onderhavig initiatief betreft de transformatie van het reeds bestaande koetshuis ten behoeve van de bouw van een reguliere woning. Hierbij is initiatiefnemer voornemens om het koetshuis te renoveren ten behoeve van een reguliere woning.



Foto koetshuis

De staat en omvang van het gebouw, alsmede de locatie van het gebouw zorgen ervoor dat er een uitermate geschikte woonlocatie ontstaat binnen de bebouwingsconcentratie ter hoogte van Ouddorp binnen de kern van Beesel. Met de herontwikkeling van het gebouw wordt het gebouw zowel inpandig

als aan de buitenzijde opgeknapt en gereed gemaakt ten behoeve van een volwaardige woonfunctie. Hierbij worden de karakteristieke kenmerken gerespecteerd en worden enkel een paar raamconstructies toegevoegd aan het gebouw om voldoende lichtinval te creëren. Overtollige begroeiing en in het verleden aangebouwde bijgebouwen zullen in het kader van onderhavige ontwikkeling opgeruimd worden. Met onderhavige ontwikkeling wordt tenslotte voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

Om het planvoornemen mogelijk te maken dient het initiatief te voldoen aan de geldende planologische juridische kaders. Het bouwplan zal, wanneer het gedetailleerder uitgewerkt is, voorgelegd worden aan de welstandscommissie die zal toetsen of het uiterlijk van het bouwplan past binnen de gemeentelijke beleidskaders en de omgeving.

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Aangezien er reeds diverse woningen in de omgeving aanwezig zijn, past de nieuwe woning vanuit functioneel oogpunt in de omgeving. In de omgeving zijn voornamelijk vrijstaande woningen op ruime percelen aanwezig. Feitelijk wordt middels de realisatie van een woning aangesloten bij de bestaande burgerwoningen in de omgeving.

Doordat de woonkavel centraal is gesitueerd op het perceel en tussen de naastgelegen bestaande woningen, blijft het karakter van het gebied behouden en worden er geen landschapselementen of oude akkers doorsneden of anderszins aangetast. Tevens wordt de aanwezige mix van open en gesloten gebied niet nadelig beïnvloed. Daarnaast wordt door de maat en schaal van de ontwikkeling de kleinschaligheid van het omliggende gebied niet aangetast.

Omdat gebruik wordt gemaakt van de bestaande bouwmassa vinden er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen veranderingen plaats.

Samengevat zijn er geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten en ook wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

3. BELEID

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;

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

Afweging

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Afweging

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

3.1.3 Nationaal Waterplan 2016-2021

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld als opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Daarmee wordt aangesloten bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met dit Nationaal Waterplan wordt een volgende ambitieuze stap gezet in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaarseven. De wateropgaven in Nederland worden door klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk steeds groter en complexer.

Het Nationaal Water Programma is op 18 maart 2022 vastgesteld om deze grote opgaven voor de komende jaren goed te regelen. De belangrijkste onderdelen van het NWP zijn:

- De stroomgebiedbeheerplannen;
- Het overstromingsrisicobeheerplan;
- Het Programma Noordzee

Ten behoeve van het NWP is een PlanMER inclusief passende beoordeling opgesteld. Het NWP is gepubliceerd op 22 maart 2022.

3.1.4 Waterwet en waterbesluit

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De Waterwet schept een kader voor de noodzakelijke modernisering van het Nederlandse waterbeheer voor de komende decennia. Door het samenvoegen van meerdere vergunningen nemen de bureaucratie en de regeldruk voor burgers en bedrijven af. De Waterwet sluit goed aan op de Wro, waardoor de relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid wordt versterkt. Met één integrale wet is ook het uitvoeren van Europese waterrichtlijnen eenvoudiger geworden. Dat geldt onder meer voor de Kaderrichtlijn Water die uitgaat van internationale stroomgebieden en watersystemen (rivieren, meren en delta's), de richtlijn over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's en de Kaderrichtlijn mariene strategie. De Waterwet voegt acht bestaande waterwetten samen: de Wet op de waterhuishouding, Wet verontreiniging oppervlaktewateren, Wet verontreiniging zeewater, Grondwaterwet, Wet droogmakerijen en indijkingen, Wet op de waterkering, Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de 'natte'

delen daarvan) en de Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte daarvan). Daarnaast is vanuit de Wet bodembescherming de regeling voor waterbodems ondergebracht bij de Waterwet.

Paragraaf 6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit regelt de handeling die in Rijkswateren mogen plaatsvinden. Bepaalde handelingen mogen niet worden uitgevoerd zonder een vergunning van de Minister zoals bedoeld in artikel 6.5 Waterwet. Het afwegingskader voor de afgifte van een dergelijke vergunning wordt gevormd door de Beleidsregels grote rivieren.

Het plangebied is geheel gelegen binnen het 'stroomvoerend regime'. In dit gebied geldt in beginsel een vergunningplicht. Dit wordt nader beschreven in de navolgende paragraaf.

3.1.5 Beleidslijn grote rivieren

In de Beleidslijn grote rivieren (Bgr) geeft het Rijk aan wat met de gebieden langs de grote rivieren mag gebeuren, welke activiteiten er zijn toegestaan en hoe het rivierwater veilig kan worden afgevoerd en geborgen.

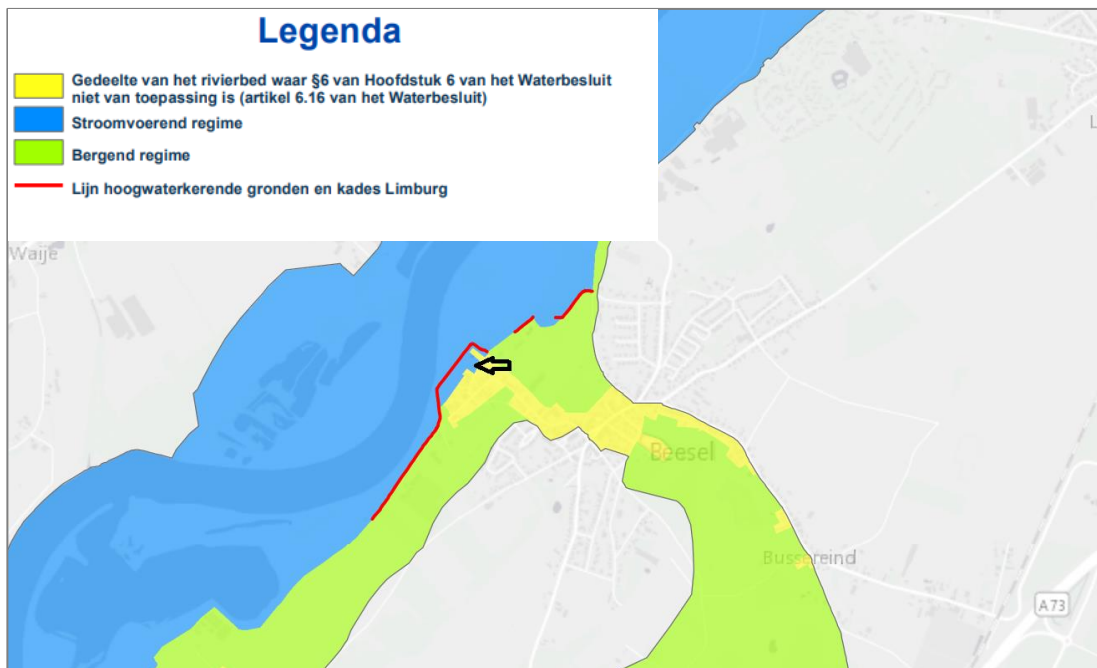
Er zijn delen van het rivierbed en specifieke activiteiten in het rivierbed vrijgesteld van de vergunningplicht voor gebruik van het rijkswaterstaatswerk. De delen van het rivierbed die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht zijn opgenomen in bijlage IV van het Waterbesluit. Voor deze gebieden geldt ook geen meldingsplicht voor het gebruik van het rijkswaterstaatswerk.

De specifieke activiteiten die zijn vrijgesteld van vergunningplicht zijn opgenomen in artikel 6.12 van het Waterbesluit en nader uitgewerkt in artikel 6.11 van de Waterregeling. Voor deze activiteiten geldt wel een meldingsplicht en zal voldaan moeten worden aan de zorgplicht, zoals opgenomen in artikel 6.15 van het Waterbesluit. Dit betekent dat de activiteiten zodanig gesitueerd en uitgevoerd moeten worden dat er geen nadelige gevolgen zijn voor het veilig en doelmatig functioneren van het waterstaatswerk en dat er geen waterstandsverhoging of afname van het bergend vermogen mag optreden.

Het plangebied ligt op basis van kaartblad 13 van de Beleidsregels grote rivieren binnen het stroomvoerend regime.

Het stroomvoerend regime biedt slechts de mogelijkheid om toestemming te geven aan riviergebonden activiteiten. Niet-riviergebonden activiteiten binnen dit regime zijn alleen mogelijk als er sprake is van het hergebruiken van bestaande gebouwen of als er met rivierverruimingsmaatregelen "per saldo meer ruimte" voor de rivier wordt geboden.

De onderhavige ontwikkeling voorziet in een nieuw gebruik van een bestaand pand en valt derhalve onder de niet-riviergebonden activiteiten.



Uitsnede kaart behorende bij de Beleidsregels grote rivieren (kaartblad 13) met globale ligging plangebied (zwarte pijl)

Afweging

De planvorming is voorgelegd aan Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft op 18 februari 2022 een advies uitgebracht, waaruit volgt dat de onderhavige ontwikkeling kan worden beschouwd als kleine ingreep van ondergeschikt belang, omdat er geen sprake is van een uitbreiding van de bestaande situatie. Dit betekent dat een melding ingevolge artikel 6.11, lid 1 onder h van de Waterregeling afdoende is. Mocht er in de toekomst toch een uitbreiding of grotere ingreep plaatsvinden dan kan het zijn dat ook een vergunning nodig is. Hiervoor verwijst Rijkswaterstaat naar de Beleidsregels grote rivieren (Bgr), het Waterbesluit (Wb) en de Waterregeling (Wr).

3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

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

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

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

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bepaalt de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Bij woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De onderhavige ontwikkeling betreft enkel de transformatie van een reeds bestaande opstal (het koetshuis) ten behoeve van de wijziging naar een reguliere woning. Hierbij wordt het koetshuis gerenoveerd ten behoeve van een reguliere woning. Er is dus sprake van een netto toename van één woning in onderhavig planvoornemen, derhalve is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

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

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg (zie paragraaf 3.2.3).

Hoofdopgaven

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

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

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

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

Wonen en leefomgeving

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

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de 'middenhuur' en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

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

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een

woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Water: Maasvallei

De provincie zet in op de herijking van het waterveiligheidsbeleid voor de Maasvallei. Zo wil de provincie tot een integrale en realistische benadering van hoogwaterbescherming langs het stroomgebied van de Maas in Limburg komen. Dit gebeurt volgens afspraak en in samenspraak met het Waterschap Limburg, de Limburgse Maasgemeenten, Rijkswaterstaat, het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en de Staf Deltacommissaris. Ook betrekken worden de Limburgse veiligheidsregio's hierbij betrokken.

De provincie blijft, als partner in gebiedsontwikkeling en hoeder van ruimtelijke kwaliteit, conform onze afspraken met het Rijk, Waterschap Limburg en de Maasgemeenten meewerken en bijdragen aan een aantal gebiedsprojecten gericht op onder andere hoogwaterbescherming. De provinciale bijdrage is gericht op het versterken van gebiedskwaliteiten.

Afweging

Deze ontwikkeling voorziet in de bestemmingswijziging, waarbij een voormalig koetshuis wordt getransformeerd tot een reguliere woning. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen de Provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening 2014 vastgesteld. Hierin zijn de provinciale ambities en belangen uit het toenmalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) vertaald naar juridisch bindende voorschriften. De meest relevante onderdelen uit deze verordening worden hierna kort toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Bestuursafspraken wonen

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn, na een proces van co-creatie, eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale

Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De bestuursafspraken maken onderdeel uit van het samenwerkingsmodel gemeenten – Provincie dat de afgelopen jaren op het gebied van omgevingsbeleid is gegroeid. Het POL2014 schetst de ambities, opgaven, aanpak op hoofdlijnen en principes. Het is in co-creatie met de gemeenten tot stand gekomen. De gemeenten nemen vervolgens het stokje over en stellen regionale uitwerkingen op in de vorm van structuurvisies, visies of anderszins. De Provincie is partner in die regioprocessen en faciliteert deze. Vanuit de regierol ziet de provincie toe op de samenhang tussen de aanpak per regio en die in aangrenzende gebieden.

Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De gemeente Beesel maakt onderdeel uit van de regio Noord-Limburg en binnen deze regio is de 'Regionale Woonvisie Noord Limburg 2020-2024' vastgesteld. In het kader van deze regionale uitwerking zijn in artikel 2.4.2 van de verordening de navolgende bestuursafspraken (per regio) vastgelegd:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (thans Regionale Woonvisie Noord Limburg 2020-2024).
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.

6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van het versterken van de kwalitatieve woningvoorraad.

Specifieke bepalingen

In de omgevingsverordening zijn verder specifieke bepalingen opgenomen ten aanzien van provinciale wegen en reserveringszones, beschermingszones natuur- en landschap, uitsluitingsgebieden windturbines, natuurbescherming, milieubeschermingsgebieden, regionale waterkeringen, normering wateroverlast, grondwateronttrekking, rioolplichtonthefing en gesloten stortplaatsen, alsmede bedrijventerreinen met provinciale geluidcontouren.

Afweging

In paragraaf 3.3.1 wordt het regionale woonbeleid nader toegelicht en toegepast op de onderhavige planontwikkeling. Dit wijzigingsplan voorziet in de toevoeging van één woning in een bestaand pand. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast. Daarnaast is de planlocatie niet gelegen binnen een van de genoemde beschermingsgebieden. Het plan voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze ontwerp-omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en is op 17 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op het moment dat ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen de 'landelijke kernen'. Er zijn ook ingevolge deze verordening geen beschermingsgebieden van toepassing.

Omdat het hier gaat om het planologisch toevoegen van een woning is derhalve ook artikel 12.1 van de ontwerp-omgevingsverordening van belang.

Conform dit artikel dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende te beschrijven:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- 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;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- 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.

Afweging

De uitgangspunten van de ontwerp-omgevingsverordening zijn vergelijkbaar met de uitgangspunten in de huidige provinciale omgevingsverordening uit 2014. Uit de voorgaande paragraaf volgt reeds dat het plan past binnen de uitgangspunten van de provinciale omgevingsverordening. Het woonbeleid wordt in de navolgende paragraaf nader beschreven.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord Limburg 2020-2024

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

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

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;

- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

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

Analyse bestaande woningvoorraad

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

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

Afweging

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Regionale Woonvisie Noord Limburg 2020-2024, aangezien sprake is van een ontwikkeling waarin een bestaande opstal (koetshuis) wordt getransformeerd in een reguliere woning, die aan de eisen van deze tijd zal voldoen en die ook aan het beschermde dorpsgezicht een kwaliteitsimpuls geeft.

De beoogde ontwikkeling past eveneens binnen de uitgangspunten van de Regionale Woonvisie Noord Limburg 2020-2024, aangezien sprake is van een ontwikkeling die reeds is vastgelegd als 'zachte plancapaciteit' waarvoor reeds in het vigerende bestemmingsplan "ruimte is gereserveerd" door het opnemen van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'. Daarnaast is het initiatief in lijn met het regionale beleid omdat het initiatief voorziet in een kleinschalige kwalitatief hoogwaardige toevoeging van een woonfunctie binnen een bestaande woonwijk.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Beesel

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

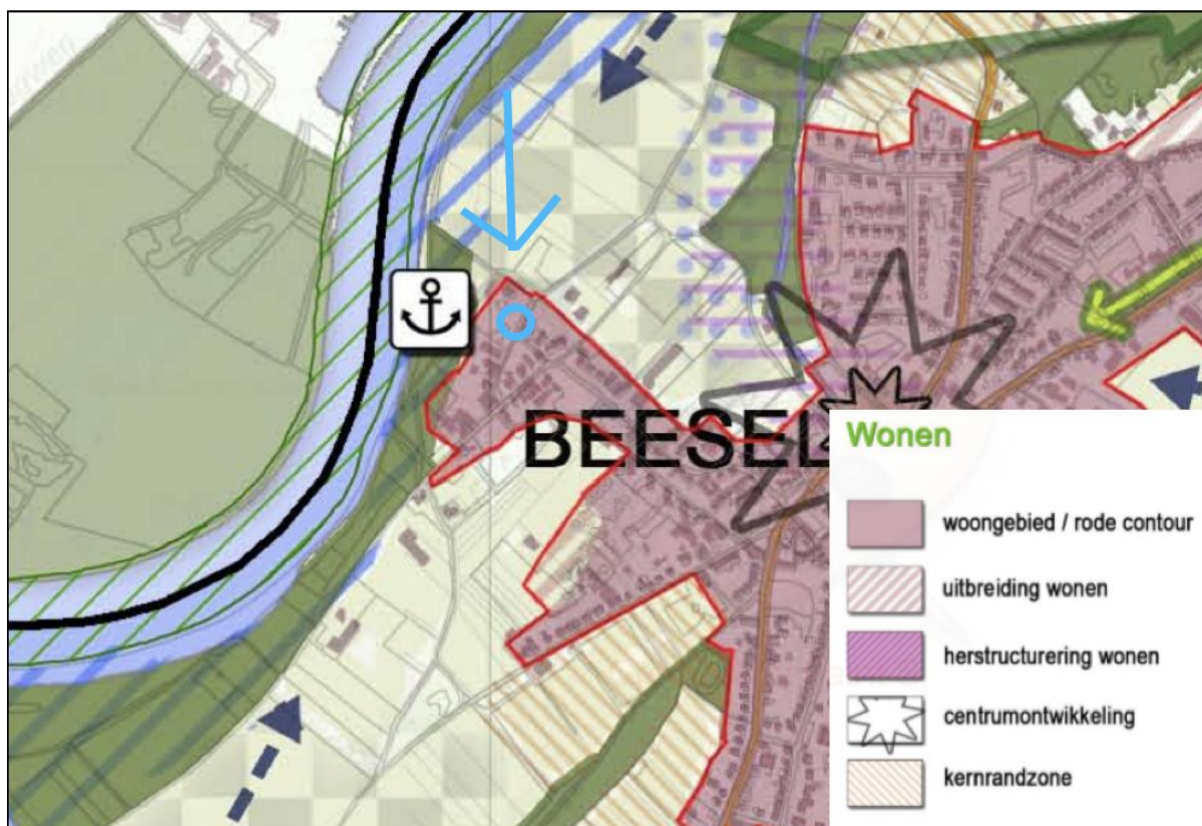
Wat betreft wonen heeft de gemeente Beesel haar woonbeleid verwoord in het woningbouwkader 2008-2018. Inbreiding heeft daarbij de voorkeur op uitbreiding. Ontwikkelingen in de kern Beesel worden zo veel mogelijk in samenspraak met het dorp aangegaan om zo goed aan de vraag te kunnen voldoen. In de Toekomstvisie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

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

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

Afweging

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



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

3.4.2 Woonvisie 2016-2022, Herijking Woonvisie 2019

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

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

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

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

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

Afweging

Onderhavig initiatief betreft de transformatie van een oude opstal naar een reguliere woning. Er is sprake van een netto toename van een woning. Deze ontwikkeling is derhalve niet in strijd met de gemeentelijke Woonvisie.

3.4.3 Afwegingskader woningbouwverzoeken 2021

Na jaren van crisis (economisch, maar zeker ook qua woningmarkt) maakt de woningmarkt al jaren een flinke groei door. De huizenprijzen stijgen, het aantal verkopen neemt toe, net als het aantal woningbouwverzoeken. Op dit moment is er behoefte aan woningen, maar op de langere termijn zal de behoefte volgens de prognose stagneren. Dit vraagt van de gemeente om zorgvuldige afwegingen te maken bij nieuwe initiatieven. Daarbij gaat het erom dat plannen tegemoet komen aan de woonbehoefte binnen de gemeente en de regio, maar ook dat plannen bijdragen aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke ambities.

De gemeente heeft derhalve een afwegingskader voor woningbouwverzoeken vastgesteld. Het afwegingskader is bedoeld om nieuwe woningbouwontwikkelingen te kunnen sturen en is een middel om te komen tot een goede beoordeling te komen van woningbouwverzoeken. Het afwegingskader is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 22 juni 2021.

Het kader wordt toegepast bij (ver)bouwplannen waarbij woningen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad welke niet rechtstreeks of via een binnenplanse vrijstelling zijn toegestaan in het bestemmingsplan.

De gemeente streeft naar de juiste woning, op de juiste plek, voor de juiste doelgroep en op het juiste moment beschikbaar. Dit streven komt voort uit de Woonvisie 2016-2022. Op basis van deze vier pijlers zijn afwegingskaders opgesteld waaraan een woningbouwverzoek getoetst kan worden.

Afweging

De ontwikkeling is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied, zoals aangeduid volgens de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Limburg 2014. In de Omgevingsvisie 2021 is deze aanduiding niet gewijzigd. Het planvoornemen is een voorbeeld van een kleinschalige inbreiding, waarbij in

lijn met de huidige vraag naar woningen, wordt voorzien in de realisatie van een reguliere woning ten behoeve van diverse doelgroepen. Hiermee wordt aangesloten bij de speerpunten als het bieden van ruimte aan een passende woningbehoefte waarbij een oude opstal wordt getransformeerd naar een reguliere woning.

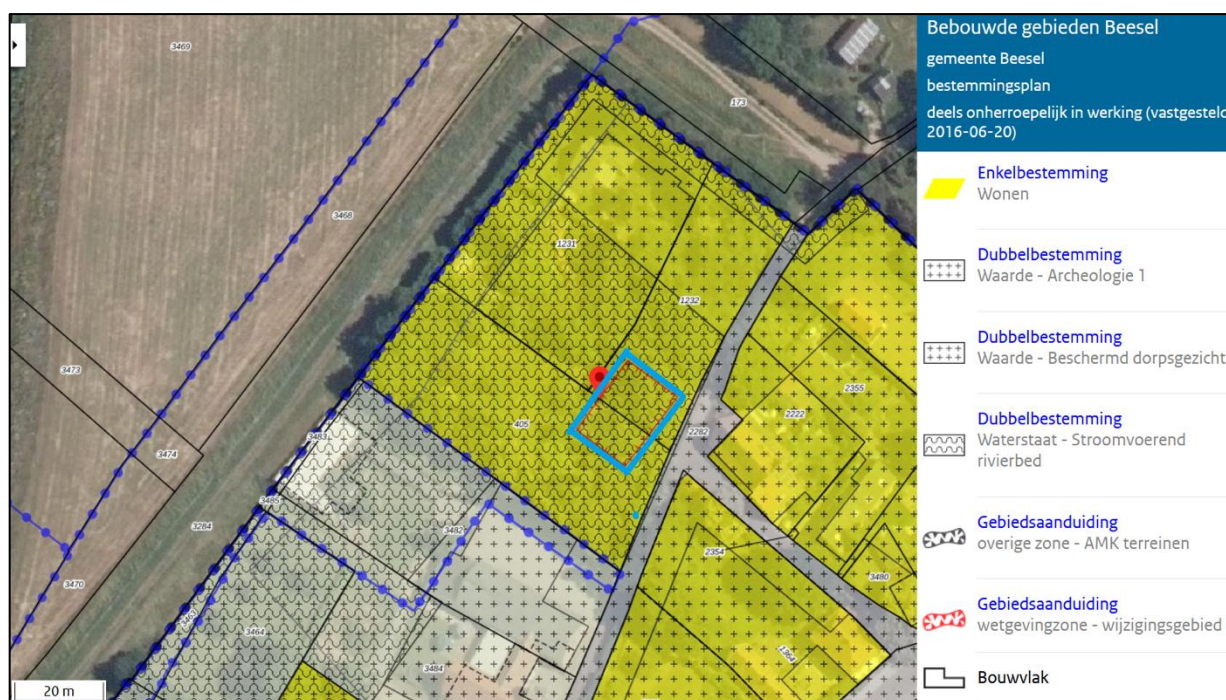
De initiatiefnemer zal spoedig na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan een aanvraag om een omgevingsvergunning indienen en vervolgens het oude koetshuis tot woning verbouwen. In de vergunning wordt opgenomen dat binnen 26 weken een start moet worden gemaakt met de bouw. Hiermee worden slapende woontitels voorkomen.

Het koetshuis is aangesloten op het gas, maar de mogelijkheden worden onderzocht om de woning gasloos te maken.

Deze ontwikkeling voldoet dan ook aan het 'Afwegingskader woningbouwverzoeken 2021'.

3.4.4 Vigerende bestemmingsplannen

Op het perceel rust op basis van het op 20 juni 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' van de gemeente Beesel, de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Beschermd Dorpsgezicht' en 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'. Daarnaast gelden ter plaatse de gebiedsaanduidingen 'overige zone – AMK terreinen' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'.



Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' met globale aanduiding projectgebied (blauw omlijnd)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor bestaande woningen, een beroep aan huis met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, water, voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. Kortom, binnen de bestemming 'Wonen' zijn enkel bestaande woningen toegestaan. Echter, in het kader van onderhavig planvoornemen kan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegepast worden op basis van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' (artikel 40.1 vigerend bestemmingsplan). Dit betekent dat ter plaatse van deze aanduiding er een mogelijkheid bestaat om de ter plaatse aangeduide gronden te wijzigen ten behoeve van één nieuwe woning, met dien verstande dat:

- a) de regels in artikel 25 (Wonen) in acht worden genomen;
- b) het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c) er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d) het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e) de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of Regionale Woonvisie Noord Limburg 2020-2024 en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Middels deze toelichting zal worden beargumenteerd dat onderhavig planvoornemen aan de eisen van de wijzigingsbevoegdheid zal voldoen.

Dubbelbestemming

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

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld voor zover die worden bepaald door; de architectonische waarden van de afzonderlijke gebouwen, historisch bepaalde rangschikking en samenhang van de gebouwen en de landschappelijke inpassing van de gebouwen. Voor onderhavige ontwikkeling zal de bestaande woning gerenoveerd worden. Hierdoor wordt er een extra impuls gegeven aan de reeds aanwezige waarden. Paragraaf 4.3 gaat verder in op het aspect cultuurhistorie

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

Afweging

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

3.5 Afweging beleidskader

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

4. ONDERZOEK

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

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Algemeen

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De huidige bestemming van de gronden heeft reeds een woonbestemming, maar werd niet als zodanig gebruikt. Derhalve is een bodemonderzoek uitgevoerd.² Het bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

De bovengrond van boring 03 en 08 bestaat volledig uit menggranulaat. In de bovengrond van boring 02 zijn bijmengingen met baksteen en beton waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met cadmium, kobalt, lood en zink. In het separaat geanalyseerde monster van boring 03 en in de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. In het freatisch grondwater zijn geen verhogingen aangetoond.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (bouw appartement).

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek conform NEN 5707 verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Ter plaatse van boring 03 en boring 08 is de locatie verhard met menggranulaat. Dit menggranulaat is volgens opgave van de eigenaar in juli 2021 aangebracht op de onderzoekslocatie. In de vrijkomende

² Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Ouddorp 12 te Beesel, projectnummer AM21357, d.d. 28 september 2021

grond van boring 02 zijn tevens bijmengingen van baksteen en beton aangetroffen, deze zijn naar verwachting te relateren aan het menselijk gebruik van het perceel. Deze bijmengingen worden niet als asbest verdacht beschouwd. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast.

Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing.

Conclusie

Gelet op het bodemonderzoek vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.2 Geluidhinder

Algemeen

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

Onderzoek

De woningen zijn volgens de Wgh geluidgevoelige objecten. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aan de Ouddorp 12. Vanwege de ligging aan de rand van de bebouwde kom op de overgang en de concrete nabijheid van een 60 km/u weg, dient in principe een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï te worden uitgevoerd. Echter, aangezien deze straat niet de doorgaande weg is richting de omliggende kernen is er sprake van zeer lage verkeersintensiteiten en wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk geacht. Derhalve is het niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te voeren voor het aspect wegverkeerslawaaï.

Conclusie

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

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

Het Besluit NIBM

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

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

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

Regeling NIBM

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

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

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de netto toevoeging van een woning. Hiermee wordt ruimschoots binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

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

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

Conclusie

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

4.1.4 Externe veiligheid

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

Beleid

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

De risico's worden beoordeeld op de volgende maatstaven:

- het plaatsgebonden risico;
- het groepsrisico.

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

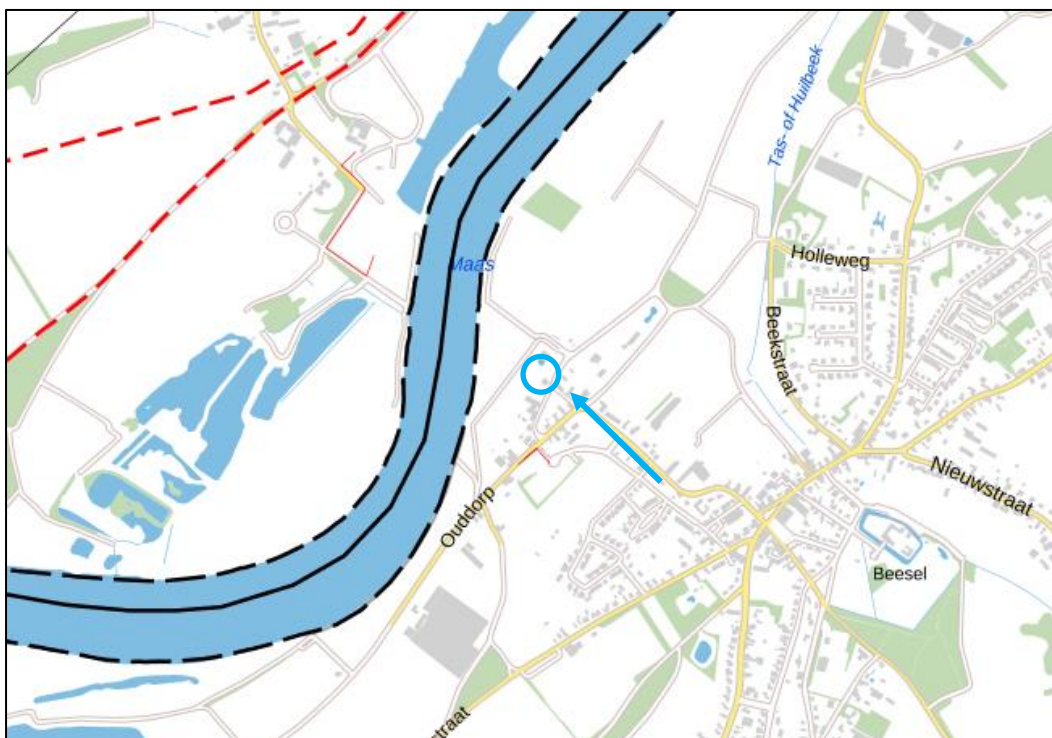
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden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

(Beperkt) kwetsbare objecten

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

Toetsing

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



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



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

Risicovolle bedrijvigheid

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

Risicovol transport over de weg

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

Risicovol transport over water

Op circa 137 meter ten noordwesten van het plangebied ligt de Maas, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het PR-plafond van de Maas ligt op de oeverlijn, waardoor het plangebied is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de Maas. Aangezien uitsluitend sprake is van de netto toevoeging van 1 woning, heeft het voorliggende plan geen significante invloed op het groepsrisico. Hierdoor vormt de ligging ten opzichte van de Maas geen belemmering.

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

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

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

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien

zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

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

Risicovol transport over het spoor

Op circa 2,1 kilometer ten oosten is de spoorlijn Venlo – Roermond gelegen. Over deze spoorlijn vindt risicovol transport plaats. Ter plaatse is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . Gezien de grote afstand van het plangebied tot de spoorlijn heeft de voorliggende ontwikkeling ook geen invloed op het groepsrisico vanwege de spoorlijn. Daarbij ligt het plangebied ook niet binnen het invloedsgebied van toxische stoffen die over het spoor worden vervoerd. Dit levert geen directe belemmeringen op voor de ontwikkeling.

Risicovol transport door buisleidingen

Eveneens aan de overzijde van de rivier de Maas is op circa 800 meter van het plangebied een aardgasleiding NEN 3650-leiding van de Gasunie gelegen. Dit betreft een leiding met een uitwendige diameter van 212 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt 95 meter. Het plangebied is ruimschoots daarbuiten gelegen. Vanuit de ligging ten opzichte van de leiding zijn er hiermee geen belemmeringen

Conclusie

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

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

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

Toetsing

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

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

Activiteit	Werkelijke afstand (m)	Milieucategorie	Richtafstand
Horeca (incl. terras), Ouddorp 14	19	1	10
Begraafplaats, Ouddorp 5	130	1	10
Grondgebonden agrarisch bedrijf, Ouddorp 7	360	2	30
Glastuinbouwbedrijf, Ouddorp 9	350	2	30

Zoals de quickscan aantoont voldoet de projectlocatie aan de richtafstanden die zijn opgesteld in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Derhalve kan worden beargumenteerd dat in de toekomstige situatie voor de beoogde woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat de bestaande bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Conclusie

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

4.2 Leidingen en infrastructuur

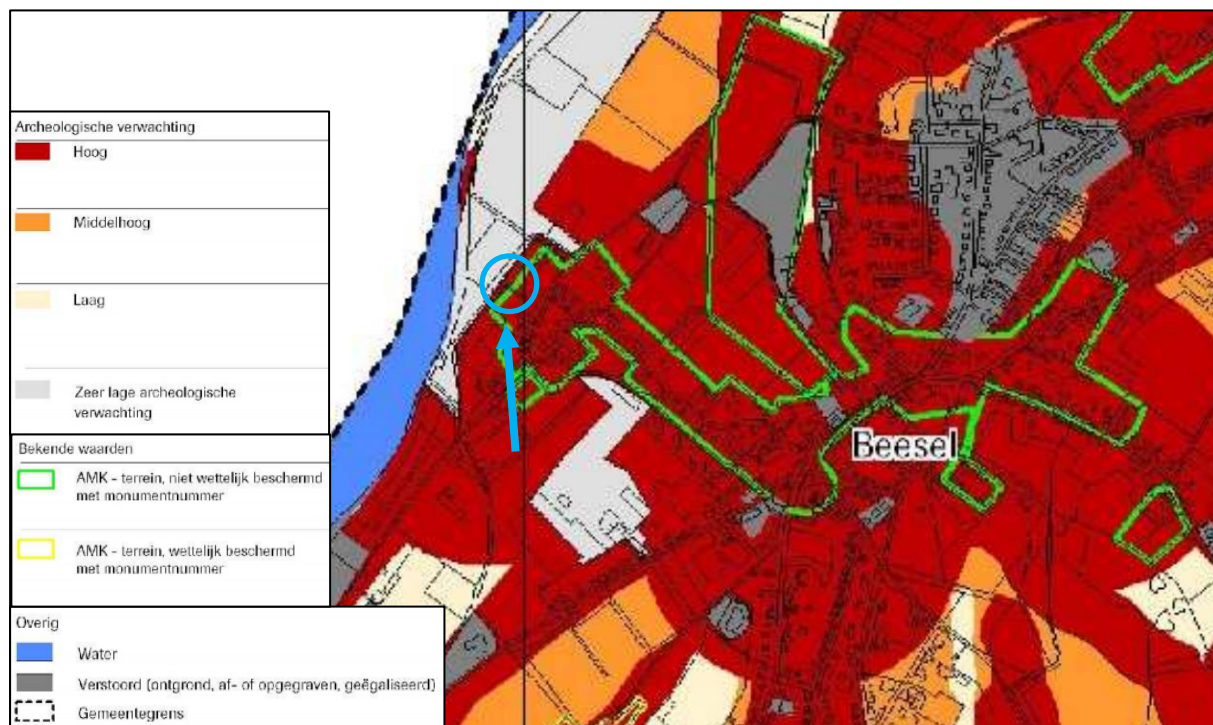
Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland in of in de directe nabijheid van het plangebied geen leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een planologische beschermingszone. Leidingen en infrastructuur vormen kortom geen belemmering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

4.3 Cultuurhistorie

Archeologie

Zoals in paragraaf 3.4.4 reeds is aangegeven, is op het volledige plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' van toepassing volgens de vigerende bestemmingsplannen. Ter plaatse van

deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht indien sprake is van bouwwerkzaamheden en/of bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 40 cm.



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

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

De projectlocatie is volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting met in het bijzonder de bescherming van het AMK-terrein (aangeduid als 'overige zone – AMK terreinen'). Voor dergelijke gebieden geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van meer dan 500 m². In het kader van het planvoornemen worden geen bodemingrepen gedaan. Er vinden slechts enkele inpassende wijzigingen plaats. Derhalve worden mogelijk aanwezige archeologische waarden niet verstoord danwel aangetast.

Cultuurhistorie

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

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

Huidig ruimtelijke karakteristiek

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

Bebouwingsbeeld Ouddorp

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

Nadere typering te beschermen waarden

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

Stedenbouwkundige structuur

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

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

Bebouwingsbeeld

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

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

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de renovatie van het voormalige koetshuis naar reguliere woning. Zodoende wordt er niets veranderd aan de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur. Daarnaast betreft de ontwikkeling, aan de Ouddorp 12, ook geen te beschermen bebouwing conform de 'Toelichting beschermd dorpsgezicht'. Daarnaast betreft onderhavige ontwikkeling de renovatie van de bestaande bebouwing. Zodoende is er enkel sprake van een verbetering en opwaardering van de bebouwing en het straatbeeld.

Conclusie

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

4.4 Ecologie

Beleidskader

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

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

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

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

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

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;

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

Toetsing

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Voor de volledige berekening wordt verwezen naar de bijlage³.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

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

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

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

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, zilvergroene natuurzone of de bronsgroene landschapszone. De voorgenomen ontwikkeling voorziet enkel in de renovatie van het voormalige koetshuis in 'Overig bebouwd gebied'. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor vervolgonderzoek in het kader van het NNN dan ook niet noodzakelijk geacht wordt.

Soortenbescherming

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

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

³ BRO, AERIUS-notitie Ouddorp 12 Beesel, 23 februari 2021.

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

Toetsing

De werkzaamheden beperken zich tot het voormalige koetshuis. Negatieve effecten op beschermde vaatplanten, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden zijn op voorhand uitgesloten. De bebouwing is eveneens niet geschikt voor gebouwbroedende vogels als huismus of gierzwaluw, of verblijfplaatsen van vleermuizen. De overhangende gevelpannen hebben een zeer gladde boeiboord eronder, wat het inkruipen van deze soorten voorkomt. Aan een zijde sluit het dak aan op de kas, waardoor nesten zijn uitgesloten. Aan de andere zijde is vogelwering aanwezig. Het dak is daarnaast in goede staat en blijft waarschijnlijk behouden. Zoogdieren als steenmarter zijn hier eveneens niet te verwachten, de schuur is veelvuldig in gebruik en er zijn geen openingen naar loze ruimtes aanwezig.

Houtopstanden

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

Toetsing

Aangezien het plangebied binnen de bebouwde kom houtopstanden is gelegen is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde. Daarbij voorziet onderhavige ontwikkeling ook niet in het verwijderen van (onderdelen van) houtopstanden.

Ecologie totaal

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

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het voorliggende initiatief betreft de toevoeging van een woning, met stedelijkheidsgraad 'weinig stede-lijk' in 'rest bebouwde kom.' De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van een vrijstaande koopwoning in 'rest bebouwde kom' van de gemeente Beesel (weinig stedelijke gemeente). De ontwikkeling zorgt voor een verkeersgeneratie van circa negen mvt / etmaal op een gemiddelde weekdag. De Ouddorp en omliggende wegen kunnen deze zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen zonder problemen verwerken.

Parkeren

In de beoogde situatie wordt een woning gerealiseerd op de projectlocatie. Op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381) is voor deze woning sprake van een parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen. Op het eigen terrein bij de woning is voldoende ruimte om twee parkeerplaatsen te realiseren, hetgeen overeenkomt met de parkeerbehoefte.

Conclusie

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

4.6 Waterhuishouding

Beleidskader

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

Nationaal:

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

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021.

Beleid waterschap

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Het plan heeft een looptijd van

2016 tot en met 2021. Dit plan is, vooruitlopend op de fusie die in 2017 heeft plaatsgevonden tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

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

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

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

Structuurvisie Beesel

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

Kenmerken van het watersysteem

Grondwater en waterkwaliteit

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

Oppervlaktewater

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

Hemel- en afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel, zoals daar in de huidige situatie al sprake van is.

Wat betreft hemelwater streven het Waterschap Limburg en de gemeente Beesel ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen de planlocatie te verwerken.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een voormalig koetshuis ten behoeve van een nieuwe woning. Er is geen sprake van toename van verhard oppervlak of dakoppervlak. Zo mogelijk zal bij de renovatie van het koetshuis wel rekening worden gehouden met de afkoppeling van het hemelwater.

Conclusie

Als gevolg van de transformatie van het koetshuis naar een reguliere woning, treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.7 M.e.r.-beoordeling

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

Het voorliggende initiatief betreft de transformatie van een koetshuis naar een reguliere burgerwoning.

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

Blijkens jurisprudentie⁴ dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorgenomen wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

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

⁴ O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

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

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

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

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

Het onderhavige wijzigingsplan maakt bij inwerkingtreding onderdeel uit van het moederplan 'Bebouwde gebieden Beesel' en de herziening daarvan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019'. Dit betekent dat de wijzigingsbevoegdheid wordt vervangen door een woonbestemming 'Wonen' waarbij middels toekenning van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het gebruik als woning mogelijk wordt gemaakt.

Het wijzigingsplan kent dezelfde regeling als het veegplan uit 2019 (waarin de regels van het moederplan 'Bebouwde gebieden Beesel' integraal zijn gewijzigd) en is dus ook opgebouwd conform dezelfde systematiek waarbij wordt voldaan aan de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Om de leesbaarheid te bevorderen zijn de voor het plangebied van toepassing zijnde regels uit het veegplan (2019) integraal in dit wijzigingsplan opgenomen. In artikel 1 van de planregels is met beide bestemmingsplannen een koppeling gemaakt.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond. De verbeelding vangt de in het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden Beesel' (moederplan) opgenomen verbeelding voor het deel waarvoor de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is (onderhavig koets-huis).

Aan de planlocatie is net als in het moederplan de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen de gehele bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen dat het volledige bestemmingsgebied betreft.

5.3 Toelichting op de planregels

Op het wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019' van toepassing. De bestemmingen uit het moederplan, die op dit wijzigingsplan van toepassing zijn, zijn in de regels opgenomen. Deze bevatten exact dezelfde bepalingen als de regels van het veegplan uit 2019.

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

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de begrippen en de wijze van meten. Daarnaast is een koppeling gemaakt met de bestemmingsplannen waar het wijzigingsplan betrekking op heeft.

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.3.2 Bestemmingsregels

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

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

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

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

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

‘Wonen’

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

‘Waarde - Archeologie 1’

De gronden binnen deze bestemming zijn naast de andere bestemmingen mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden en in het bijzonder voor de bescherming van het AMK terrein ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone - AMK terreinen’. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’

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

regeling opgenomen dat voor bepaalde werkzaamheden en het slopen van bouwwerken een specifieke omgevingsvergunning nodig is.

'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'

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

5.3.3 Algemene regels

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

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Overige regels

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

5.3.4 Overgangs- en slotregels

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

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

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

Zienswijzenprocedure ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze op het plan in te dienen. Tijdens deze periode van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ontvangen.

7. PROCEDURE

7.1 Procedure

In het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden Beesel' (2016) inclusief herziening (2019) is op grond van artikel 3.6, aanhef en sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woning. Dit wijzigingsplan voorziet in de uitvoering van deze wijzigingsbevoegdheid. De wettelijke procedure is geregeld in artikel 3.9 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan en het wijzigingsplan wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

De procedure ziet er als volgt uit:

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

