Bestemmingsplan ‘Keulseweg 93 Reuver’

Gemeente Beesel

Vastgesteld

Ruimte om *in* te leven

Bestemmingsplan ‘Keulseweg 93 Reuver

Gemeente Beesel

Vastgesteld

Rapportnummer:	P03294
IMRO:	NL.IMRO.0889.BPKeulseweg93-VA01
Datum:	november 2020
Opdrachtgever:	Mevr. AL en dhr. JV
Projectleider BRO:	SDr
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, inpandige functiewijziging, appartementen, Keulseweg 93, Reuver, gemeente Beesel.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van drie levensloopbestendige appartementen binnen een bestaand winkelpand aan de Keulseweg 93 in Reuver.

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

Ruimte om *in* te leven

Inhoudsopgave **pagina**

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Opbouw bestemmingsplan 4

2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL **5**
2.1 Gebiedsprofiel 5
2.2 Besluitprofiel 8
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing 11

3. BELEID **12**
3.1 Rijksbeleid 12
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 12
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking) 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014 14
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 15
3.3 Regionaal beleid 16
3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 16
3.4 Gemeentelijk beleid 17
3.4.1 Structuurvisie Beesel 17
3.4.2 Woonvisie 2016-2022, Herijking Woonvisie 2019 18
3.4.3 Afwegingskader woningbouwverzoeken 19
3.4.4 Beleidsvisie Toekomstbestendige Centra Gemeente Beesel 21
3.4.5 Vigerende bestemmingsplannen 22

4. ONDERZOEK **24**
4.1 Milieuaspecten 24
4.1.1 Bodem 24
4.1.2 Geluidhinder 24
4.1.3 Luchtkwaliteit 25
4.1.4 Externe veiligheid 26
4.1.5 Milieuzonering 30
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 31
4.3 Leidingen en infrastructuur 32
4.4 Ecologie 32

4.5 Verkeer en parkeren 35
4.6 Waterhuishouding 37
4.7 M.e.r.-beoordeling 38

5. JURIDISCHE ASPECTEN 41
5.1 Planonderdelen 41
5.2 Toelichting op de verbeelding 41
5.3 Toelichting op de planregels 42
5.3.1 Inleidende regels 42
5.3.2 Bestemmingsregels 42
5.3.3 Algemene regels 43
5.3.4 Overgangs- en slotregels 44

6. UITVOERBAARHEID 45
6.1 Economische uitvoerbaarheid 45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 45

7. PROCEDURE 46

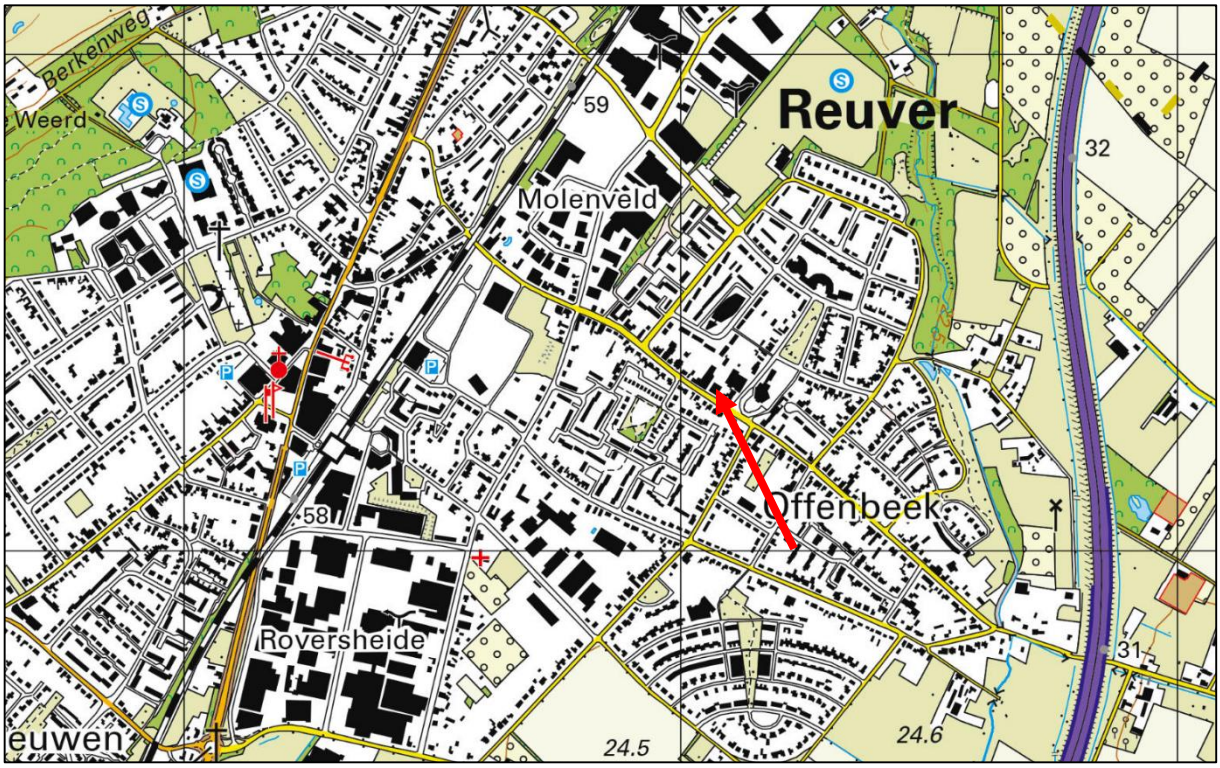
BIJLAGE

- Veiligheidsregio Limburg-Noord, *Het verbouwen van winkel- en kantoorruimte tot 3 appartementen*, kenmerk 2020-001776, 16 september 2020

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om het leegstaande winkelpand aan de Keulseweg 93 te transformeren naar drie appartementen, waarvan er twee levensloopbestendig en rolstoelgeschikt worden uitgevoerd. Dit pand staat al ruim vijf jaar leeg en was voorheen in gebruik als winkel- en kantoorruimte. Gezien de geringe vraag naar winkelruimte op deze locatie, de toenemende behoefte aan (levensloopbestendige) woonruimte en de geschiktheid van het gebouw hiervoor, heeft de initiatiefnemer gekozen voor een hoofdzakelijk inpandige functiewijziging van dit gebouw. In hetzelfde pand zijn daarnaast een verloskundigenpraktijk (huisnummer 93A) en een appartement (huisnummer 93B) aanwezig. Deze blijven in hun huidige vorm behouden, maar worden wel meegenomen in de voorliggende bestemmingsplanwijziging, omdat ze binnen dezelfde bouwmassa zijn gelegen. Daarnaast wordt detailhandel in dit deel van het pand in het nieuwe bestemmingsplan uitgesloten.



Topografische kaart met globale ligging plangebied (rode pijl)

Op het plangebied is het bestemmingsplan ‘Bebouwde gebieden Beesel’ van toepassing, dat is vastgesteld op 20 juni 2016 door de gemeenteraad van Beesel. Daarnaast is dit plan 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 ‘Gemengd – 1’. Binnen deze bestemming is een veelheid aan functies toegelaten, waaronder wonen in woningen, detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Wat betreft wonen is verder aangegeven dat de nieuwbouw van woningen niet is toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Deze aanduiding ontbreekt op het plangebied, waardoor de beoogde realisatie van de drie appartementen op basis van de geldende bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk is. De geldende bestemmingsplannen bevatten ook geen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden op basis waarvan de appartementen mogelijk gemaakt kunnen worden.

De gemeente Beesel heeft middels een principebesluit (kenmerk VB20200015, d.d. 16 april 2020) en een vernieuwd principebesluit (kenmerk VB20200015, d.d. 26 mei 2020) aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief. Op basis van de zogeheten kruimelgevallenregeling, zoals bedoeld in bijlage II, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de voorliggende inpandige functiewijziging. Hierbij wordt toepassing gegeven aan lid 8 van artikel 4 *“het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein”.* Op basis van de kruimelgevallenregeling kan dit initiatief middels de reguliere voorbereidingsprocedure worden vergund. Hierbij is een ruimtelijke onderbouwing benodigd, waarin wordt gemotiveerd dat het initiatief getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij dient onder andere te worden aangetoond dat in de nieuwe appartementen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat omliggende functies niet in hun mogelijkheden worden belemmerd.

Daarnaast geeft de gemeente aan medewerking te willen verlenen onder de voorwaarde dat de ontwikkeling tevens planologisch wordt vastgelegd middels de vaststelling van een nieuw (postzegel)bestemmingsplan voor deze locatie. De voorliggende toelichting betreft zowel de benodigde ruimtelijke onderbouwing in het kader van de bovengenoemde omgevingsvergunningprocedure, als de benodigde toelichting voor het op te stellen bestemmingsplan. Wat betreft de te volgen procedures zal de omgevingsvergunningprocedure als eerste worden opgestart. Parallel hieraan wordt de bestemmingsplanprocedure voorbereid.

1.2 Opbouw bestemmingsplan

De voorliggende toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: hoofdstuk 2 beschrijft het gebiedsprofiel, besluitprofiel en de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten en hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de procedure toegelicht.

2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied ligt aan de Keulseweg 93, 93A en 93B, centraal in de kern Offenbeek en ten oosten van Reuver. De locatie omvat het perceel, kadastraal bekend als Beesel, sectie C, nummer 3438 een heeft een oppervlakte van 884 m^2. Het perceel is gedeeltelijk bebouwd met één pand, waarin een winkel, verloskundigenpraktijk en één appartement zijn gevestigd.

Luchtfoto met kadastrale perceelgrenzen in de bestaande situatie (plangebied blauw omlijnd)

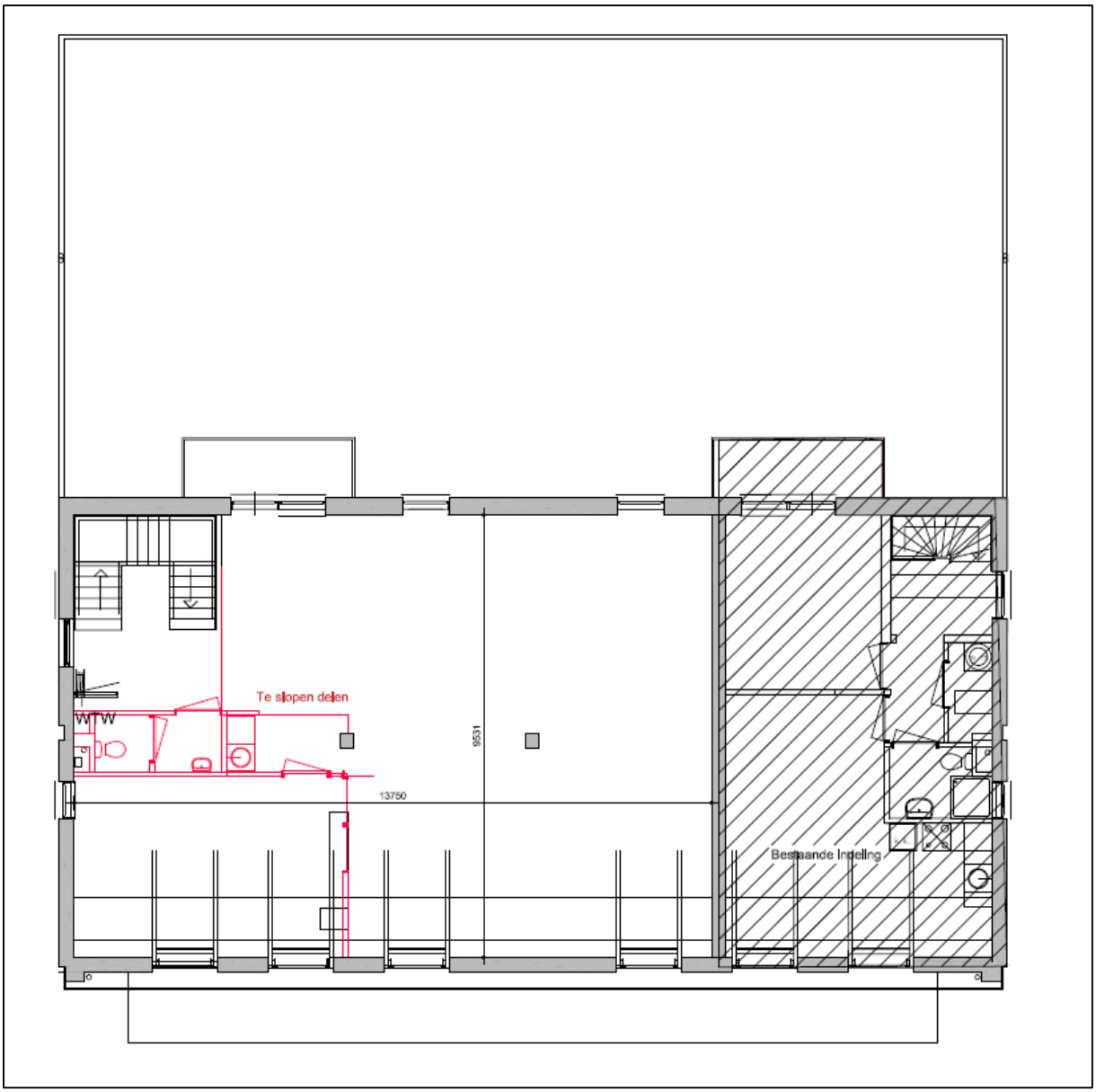
De Keulseweg vormt de zuidelijke grens van het plangebied. Aan de overzijde van deze weg liggen hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een elektrotechnisch installatiebedrijf. De oostgrens wordt gevormd door een woonperceel, waarop een vrijstaande woning aanwezig is. Ten noordoosten van de locatie ligt een supermarkt en aan de noordzijde ligt een parkeerterrein ten behoeve van deze supermarkt. In de directe omgeving zijn daarnaast enkele winkels, horecagelegenheden en woningen gelegen. De verdere omgeving bestaat voornamelijk uit woongebieden, die deel uitmaken van de kern Offenbeek.

Foto bestaande bebouwing, gezien vanuit het zuiden. (Bron: Google Streetview, mei 2019)

Het plangebied zelf is gedeeltelijk bebouwd met één gebouw. In dit gebouw zijn meerdere functies aanwezig. Het oostelijke deel van de begane grond (huisnummer 93A) is in gebruik als een verloskundigenpraktijk. Deze heeft een oppervlakte van circa 78 m^2. Daarboven, op de verdieping, is een appartement aanwezig met een oppervlakte van circa 68 m^2 en een dakterras. Het overige deel van het pand (huisnummer 93) staat sinds 2014 leeg. Op de begane grond was voorheen een winkelruimte aanwezig met een oppervlakte van circa 270 m^2. De verdieping boven deze winkel kende een gebruik als kantoor- en opslagruimte bij de winkel en heeft een oppervlakte van circa 125 m^2.

Het pand bestaat aan de voorzijde uit één bouwlaag met een halfronde kap. Aan de voorzijde zijn dakkapellen aanwezig. Daarachter bestaat het gebouw uit twee bouwlagen met een plat dak, De achterzijde van het pand bestaat uit één bouwlaag met een plat dak. Het overige deel van het perceel is geheel verhard. Ten oosten van het gebouw ligt een inrit naar het achtergelegen parkeerterrein.

Plattegrond begane grond, bestaande situatie

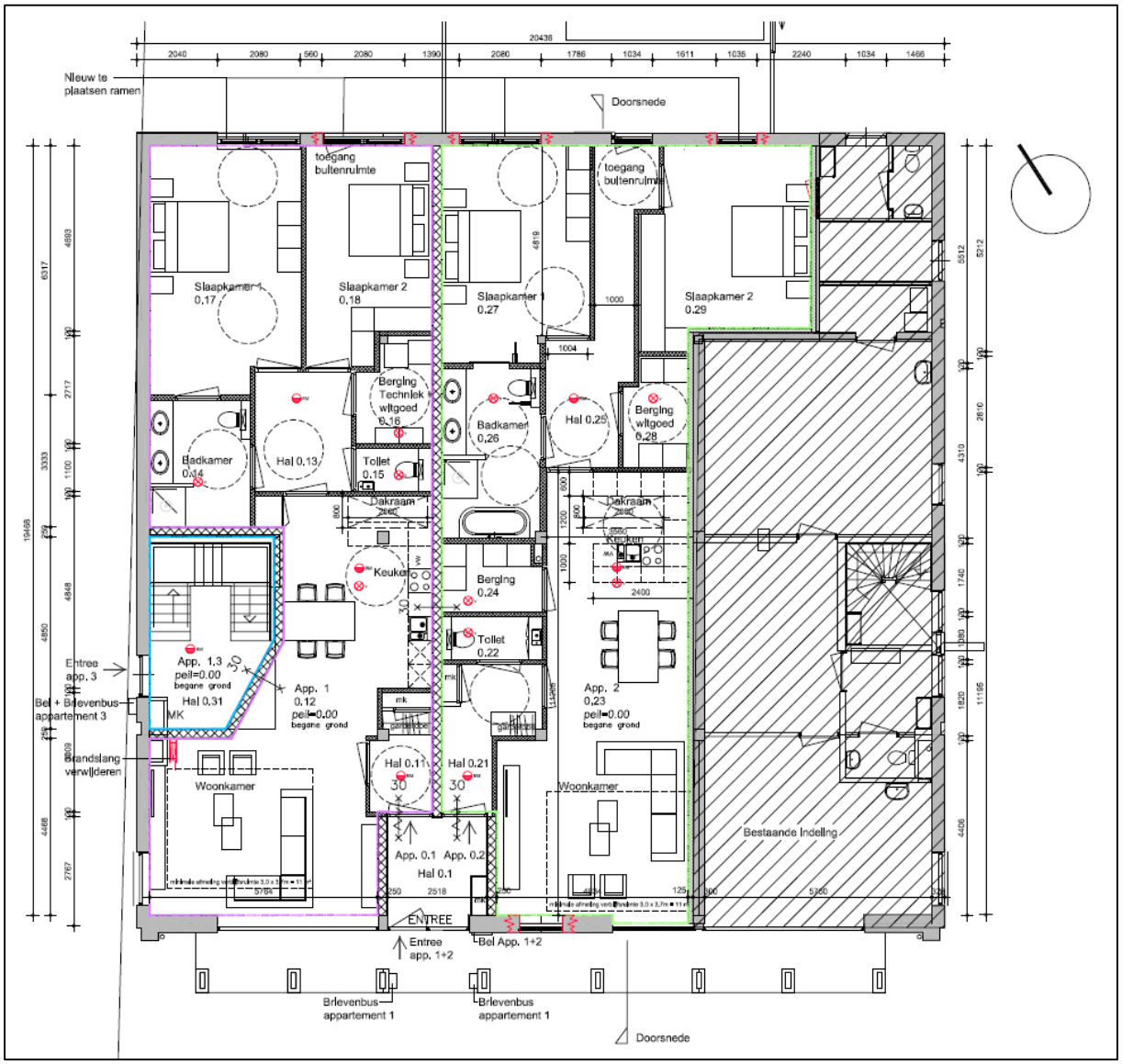


Plattegrond verdieping, bestaande situatie

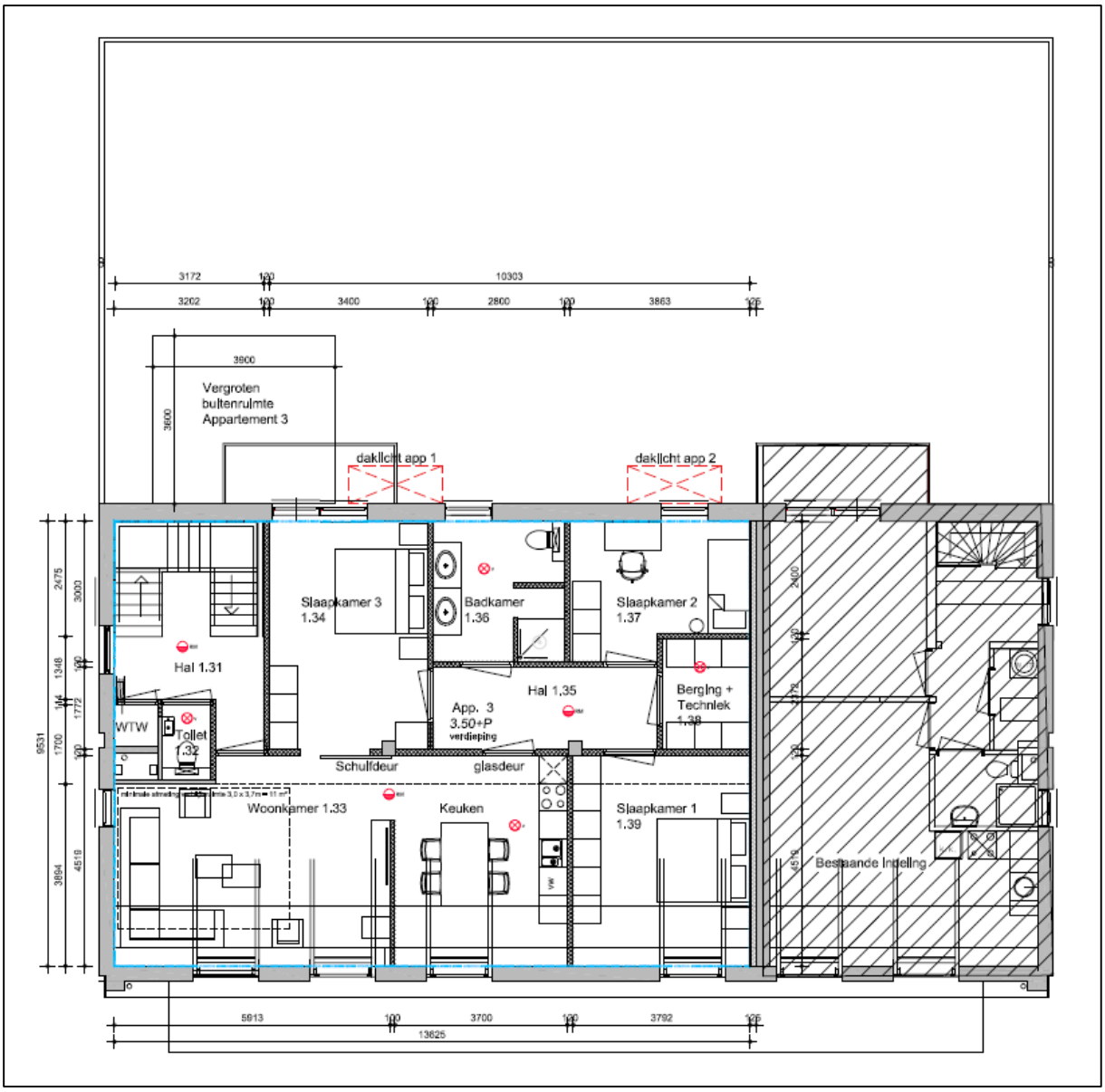
2.2 Besluitprofiel

De initiatiefnemer is voornemens om het leegstaande winkelpand en de daarboven gelegen kantoor-/opslagruimte inpandig te transformeren naar drie appartementen met elk een oppervlakte van ruim 125 m^2. Op de begane grond worden twee levensloopbestendige appartementen gerealiseerd en het derde appartement komt op de verdieping. Het betreffen vrije sector huurappartementen in het middeldure tot duurdere segment.

De appartementen op de begane grond krijgen een gezamenlijke entree via de bestaande deur aan de voorzijde van het gebouw. Beide appartementen worden levensloopbestendig en rolstoeltoegankelijk ingericht en krijgen een kleine tuin met berging aan de achterzijde. Het appartement op de verdieping krijgt een eigen toegang via de bestaande toegangsdeur in de linkerzijgevel. Hiertoe worden de bestaande poort en hekwerk naar achteren geplaatst, zodat het appartement bereikbaar is. Dit appartement krijgt een dakterras en een berging op het achtergelegen terrein. In de navolgende afbeeldingen zijn plattegronden van de beoogde situatie opgenomen.



Plattegrond begane grond, toekomstige situatie



Plattegrond verdieping, toekomstige situatie

Bij de verbouwing wordt het pand tevens verduurzaamd. Het gebouw is reeds voorzien van goede isolatievoorzieningen en HR++ glas. De appartementen worden gasloos uitgevoerd, en zullen daartoe worden voorzien van vloerverwarming, een warmtepomp, een warmte-terugwin-ventilatiesysteem en vloerkoeling.

De bestaande verloskundigenpraktijk op huisnummer 93A en het bestaande appartement op huisnummer 93B blijven in hun huidige vorm en functie behouden en worden in het voorliggende bestemmingsplan positief bestemd.

Via de bestaande inrit ten oosten van het pand is het achterterrein bereikbaar. Zoals hierboven is beschreven, wordt een deel van dit achterterrein in gebruik genomen als tuinen bij de twee appartementen op de begane grond. Daarnaast worden bergingen gerealiseerd ten behoeve van de appartementen. Het overige deel van het achterterrein kan worden benut voor parkeren.

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Aangezien er reeds diverse woningen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn, passen de appartementen vanuit functioneel oogpunt goed in de omgeving. Daarnaast is sprake van een hoofdzakelijk inpandige ontwikkeling, waarbij de buitenzijde van het gebouw niet wordt gewijzigd. Het straatbeeld aan de zijde van de Keulseweg verandert hierdoor niet. De belangrijkste veranderingen vinden plaats op het achterterrein, waar de tuinen en bergingen worden gerealiseerd. Vanuit de straatzijde zijn deze niet zichtbaar.

Het plan heeft kortom geen negatieve ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige effecten tot gevolg voor de omgeving.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidsaspecten op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De SVIR stelt drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Gezien de kleinschaligheid en de aard van het project zijn er geen nationale belangen uit de Structuurvisie in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn[1].

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierbij is de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om te motiveren hoe de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

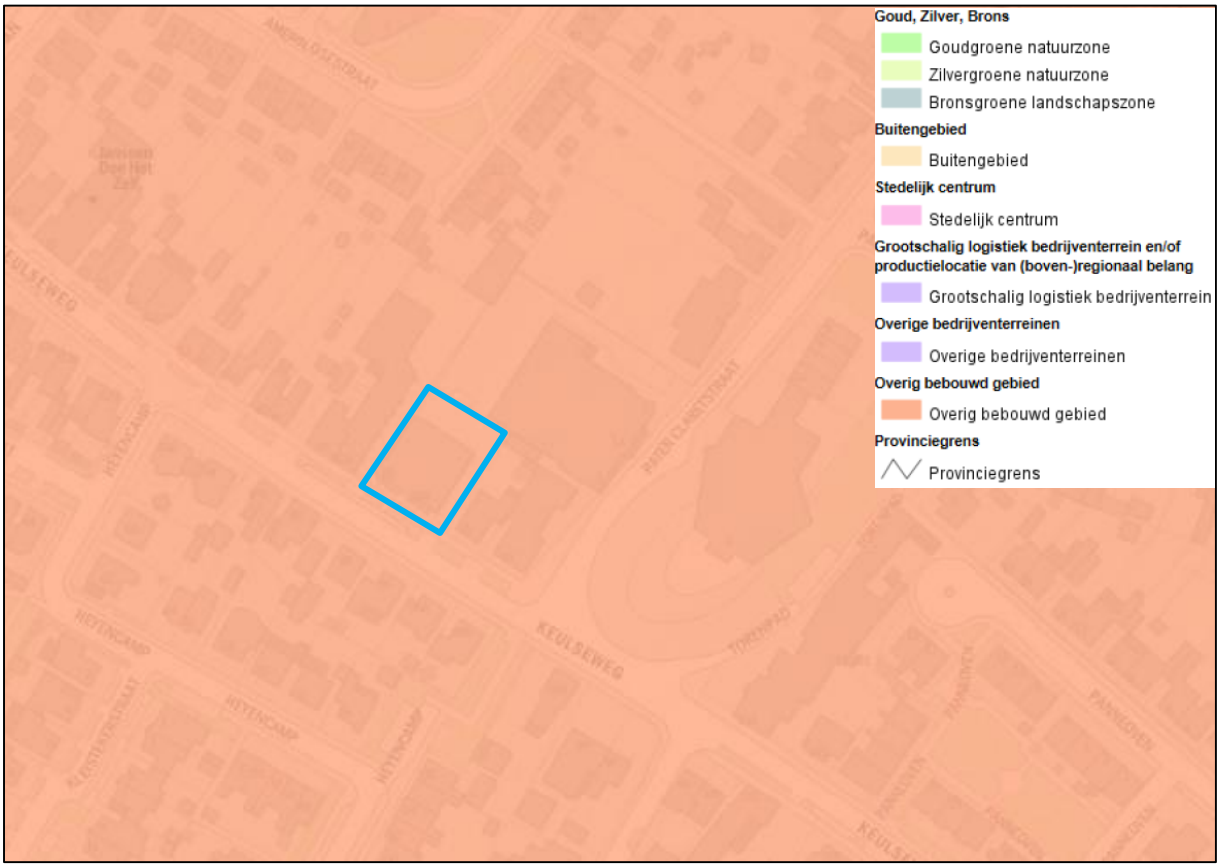
Afweging
Het beoogde planvoornemen voorziet in de realisatie van drie appartementen. Een dergelijk kleinschalig woningbouwinitiatief dient niet te worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro. In lijn met de uitspraak[2] van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 is vastgesteld dat een initiatief waarbinnen maximaal 11 woningen worden gerealiseerd, niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk. Desalniettemin voldoet de voorliggende ontwikkeling aan de uitgangspunten van de Ladder, aangezien sprake is van project in een bestaand pand binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbij invulling wordt gegeven aan de behoefte aan levensloopbestendige en ruime appartementen.

[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).
[2] ABRS 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724)

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

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



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg' met ligging plangebied (blauw omlijnd)

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' van het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'overig bebouwd gebied'. Dit zijn de gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent binnen deze gebieden ligt op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans tussen voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

Afweging
De voorgenomen realisatie van de drie appartementen is passend binnen het gemengde woon/werkgebied. Daarnaast draagt het initiatief bij aan de transformatie van de regionale woningvoorraad. Tevens wordt de bestaande leegstand van het winkelpand middels deze ontwikkeling opgeheven, hetgeen de omgevingskwaliteit ten goede komt. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in het Provinciaal Omgevingsplan 2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014
De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven.

Afweging woningbouw
In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Volgens artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening voorziet een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg 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.

Verder geldt dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande. De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording te bevatten 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 bouwmogelijkheden voor woningen.

De gemeente Beesel heeft een regionale structuurvisie vastgesteld in de vorm van de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg'. In paragraaf 3.3.1 wordt hier nader op ingegaan.

Afweging milieubeschermingsgebieden
Uit de kaarten behorende bij de omgevingsverordening blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 bestaan er hiermee geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld door de gemeenteraad van Beesel op 9 mei 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:
1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

De vijf inhoudelijke pijlers geven sturing aan de planvoorraad voor woningen in gemeenten in de regio Noord-Limburg door overeenstemming te brengen tussen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Uitgangspunt is dat het aantal plannen voor nieuwbouw in een gezonde verhouding moet staan tot de kwantitatieve behoefte. Het is namelijk onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. Daarnaast is het van belang dat samen wordt gewerkt aan een breed palet van woonmilieus dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van de regio. De dominante vraag in de regio is het wonen in grotere kernen waar voorzieningen aanwezig zijn. Gezamenlijk zijn binnen de regio Noord-Limburg een aantal kansrijke en risicovolle segmenten gesignaleerd. Een van de kansrijke segmenten is de groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen (toegankelijk, comfortabel en betaalbaar) in de nabijheid van voorzieningen.

Afweging

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een kwantitatieve toename met drie wooneenheden in een bestaand winkelpand binnen bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt voorzien in de realisatie van drie ruime huurappartementen, waarvan er twee levensloopbestendig en rolstoelgeschikt worden uitgevoerd, binnen de kern Offenbeek. De locatie ligt in de directe nabijheid van een aantal basisvoorzieningen, zoals een supermarkt, enkele overige winkels en een basisschool. De ontwikkeling komt hiermee overeen met de gesignaleerde kansrijke segmenten uit de regionale structuurvisie. Gezien de levensloopbestendigheid en verduurzaming van de appartementen wordt aangesloten bij de pijler ‘Een levensloopvriendelijke en duurzame regio’ uit de structuurvisie. De beoogde ontwikkeling is kortom in overeenstemming met de uitgangspunten uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

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 wordt in de structuurvisie aangegeven dat het aantal senioren toeneemt. Een belangrijke opgave ligt daardoor in de aanpassing van de bestaande woningvoorraad aan de wijzigende behoeften voor deze doelgroep. Enerzijds dienen bestaande woningen geschikt te worden gemaakt, zodat bewoners langer zelfstandig kunnen wonen. Daarnaast dienen nieuwe woningen in de kernen nabij voorzieningen bij voorkeur levensloopbestendig te worden uitgevoerd voor deze doelgroep.

Specifiek voor de dubbelkern Reuver-Offenbeek wordt als kans genoemd het inspelen op de vraag naar een gedifferentieerd woningaanbod, onder meer door bestaande woningen aan te passen aan de huidige woonwensen en duurzaam bouwen. Wat betreft wonen zijn de volgende ontwikkelingsrichtingen genoemd voor de dubbelkern:

- Ontwikkelen van woningbouwlocatie Bergerhof, deels voor de doelgroep starters, doorstromers en jonge gezinnen en deels voor vitale, koopkrachtige huishoudens uit de hogere inkomensgroepen uit de (boven)regionale markt. Deze laatste doelgroep draagt bij aan een kwalitatief hoogwaardige afronding van de kernrand rond de historische boerderij Bergerhof.
- 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, energiezuinigheid, veiligheid en 100% levensloopbestendigheid.

Afweging

Op basis van de kaart bij de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen een woongebied / rode contour. Gelet op de ligging in een woongebied is de beoogde ontwikkeling van de appartementen functioneel passend. Daarnaast past het initiatief binnen de genoemde ontwikkelrichtingen voor wonen in de structuurvisie. Er is namelijk sprake van de ontwikkeling van woningen op een herstructureringslocatie, in een bestaand, leegstaand winkelpand in de kern. De twee appartementen op de begane grond richten zich specifiek op de doelgroep senioren door hun levensloopbestendige inrichting. Deze appartementen zijn bovendien rolstoeltoegankelijk, en hierdoor ook geschikt voor mensen met een zorgvraag. Daarnaast wordt aangesloten bij de uitgangspunten met betrekking tot duurzaamheid en energiezuinigheid, aangezien het pand wordt verduurzaamd en de appartementen gasloos worden uitgevoerd.

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

Samengevat is de voorliggende ontwikkeling van drie ruime huurappartementen binnen een bestaand winkelpand in de kern Offenbeek passend binnen de uitgangspunten en ontwikkelrichtingen zoals beschreven in de Structuurvisie Beesel.

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 vrijehuursector 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
De voorliggende ontwikkeling van drie vrije sector huurappartementen draagt bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad, doordat een bestaand winkelpand in de kern Offenbeek wordt getransformeerd naar appartementen en tevens wordt verduurzaamd. De twee appartementen op de begane grond worden levensloopbestendig en rolstoelgeschikt uitgevoerd. In de woonvisie en de herijking daarvan wordt levensloopbestendig bouwen als een belangrijke opgave genoemd, gezien de toenemende behoefte aan geschikte woningen voor de doelgroep senioren als gevolg van de vergrijzing. Daarnaast sluit ontwikkeling aan bij de opgave om te voorzien in vrije sectorhuur. De appartementen vallen in het middeldure tot duurdere huursegment, dat als kansrijk wordt gezien, met name in de dubbelkern Reuver-Offenbeek, waar het plangebied deel van uitmaakt. Tot slot draagt de ontwikkeling bij aan de verduurzaming van de woningvoorraad, aangezien het pand wordt verduurzaamd en de appartementen gasloos worden uitgevoerd.

Kort samengevat sluit de ontwikkeling goed aan bij de opgaven die worden genoemd in de gemeentelijke woonvisie en de actuele en toekomstige woonbehoefte.

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

Afweging
Uit een eerste beoordeling van het ruimtelijke kader blijkt dat het planvoornemen scoort op de navolgende aspecten:

- Inbreiding of uitbreiding: score 2
  Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, centraal in de kern Offenbeek.
- Nabijheid van voorzieningen: score 2
  Het plangebied ligt in de directe nabijheid van enkele basisvoorzieningen, zoals een supermarkt, enkele overige winkels en een basisschool.
- Hergebruik bestaand vastgoed: score 2
  Het bestaande, leegstaande winkelpand in het plangebied wordt inpandig getransformeerd naar de drie appartementen.
- Herontwikkeling woningen, verdunnen over verdichten: score 0
  Het aantal woningen neemt met drie wooneenheden toe.
- Herontwikkeling 'rotte plekken': score 3
  Het bestaande winkelpand in het plangebied staat sinds 2014 leeg (circa 6 jaar). Middels de voorliggende functiewijziging naar drie appartementen wordt deze leegstand opgeheven.
- Versterken verzorgingsstructuur: score 0
  Het voorliggende plan is niet van dusdanig grote omvang dat sprake is van een wezenlijk effect op de verzorgingsstructuur.
- Herbestemming monument: score 0
  Het pand waarbinnen deze ontwikkeling plaatsvindt betreft geen rijks- of gemeentelijk monument.

Ten aanzien van het volkshuisvestelijk kader scoort het planvoornemen op de navolgende aspecten:

- Kwalitatieve woningbehoefte: score 3
  Het plan voorziet in de realisatie van drie appartementen, waarvan er twee levensloopbestendig en rolstoelgeschikt worden uitgevoerd. De appartementen dragen bij aan de kwalitatieve woningbehoefte (zie hiertoe de toelichting in paragraaf 3.3.1, 3.4.1 en 3.4.2).
- Bijzondere doelgroepen: score 0
  Het voorliggende plan voorziet niet specifiek in de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De twee appartementen op de begane grond zijn weliswaar geschikt voor mensen met een zorgvraag, maar deze zijn niet uitsluitend bestemd voor deze doelgroep.
- Flexibel of tijdelijk concept: score 0
  Het plan voorziet niet in een woningbouwconcept dat op termijn zonder veel kosten is te transformeren naar een behoefte op termijn. Er is daarnaast geen sprake van een tijdelijk concept.
- Gevarieerde wijkopbouw: score 2
  De realisatie van de beoogde appartementen draagt bij aan een gevarieerde wijkopbouw, aangezien in de directe omgeving met name vrijstaande eengezinswoningen zijn gelegen.
- Levensloopbestendige woning: score 2
  Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van twee levensloopbestendige en rolstoeltoegankelijke appartementen. Bij deze appartementen zijn alle basisvoorzieningen op één woonlaag aanwezig.
- Extra toegankelijke en doorgankelijke woning: score 0
  De voorliggende appartementen voldoen niet aan alle genoemde vereisten voor een extra toegankelijke woning.
- Duurzaamheid: score 1

De appartementen worden gasloos uitgevoerd.

In totaliteit scoort het planvoornemen 17 punten, waarvan 9 binnen het ruimtelijk kader. Op basis van deze score is sprake van een wenselijk initiatief. Vanuit het afwegingskader woningbouwverzoeken zijn er hiermee geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de drie appartementen.

3.4.4 Beleidsvisie Toekomstbestendige Centra Gemeente Beesel

In de Beleidsvisie Toekomstbestendige Centra Gemeente Beesel geeft de gemeente Beesel richting aan het toekomstbestendig maken van de centra Beesel, Offenbeek en Reuver. De aantrekkelijkheid van deze centra staat onder druk, mede als gevolg van leegstand. De gemeente kiest in de visie voor een concentratie van winkels en consumentgerichte functies in de centra. Dit betekent dat (leegstaande) winkel- en horecapanden buiten de centra op termijn mogen transformeren naar een andere invulling, zoals bedrijvigheid of wonen. Daarnaast wil de gemeente beleving toevoegen aan de centra en meer ruimte bieden voor ontmoeting. Ieder centrum heeft een eigen (verzorgings)functie waarop de focus ligt. Het centrum van Reuver is het hoofdcentrum en zorgt samen met de andere centra voor een complementair pakket van voorzieningen binnen de gemeente. Offenbeek centrum richt zich vooral op de eigen inwoners en Beesel centrum heeft een functie voor de inwoners en toeristen.

Voor het centrum van Offenbeek is de opgave het toevoegen van meer beleving, levendigheid en ontmoetingsruimte binnen het centrum, zodat bestaande klanten het centrum blijvend weten te vinden, en voorzieningen behouden blijven.

Afweging

De voorliggende ontwikkeling draagt bij aan het opheffen van de huidige leegstand van een bestaand winkelpand. Door de bestemmingswijziging van het winkelpand naar appartementen wordt invulling gegeven aan de opgave om leegstaande gebouwen buiten het centrum te transformeren naar een andere functie, in dit geval een woonfunctie. Een eventueel toekomstig gebruik van het winkelpand voor detailhandel of horeca is in het nieuwe bestemmingsplan uitgesloten. Dit draagt bij aan de verdere concentratie van winkel- en horecavoorzieningen in het centrum. De bestemmingswijziging is kortom in lijn met de Beleidsvisie Toekomstbestendige Centra Gemeente Beesel.

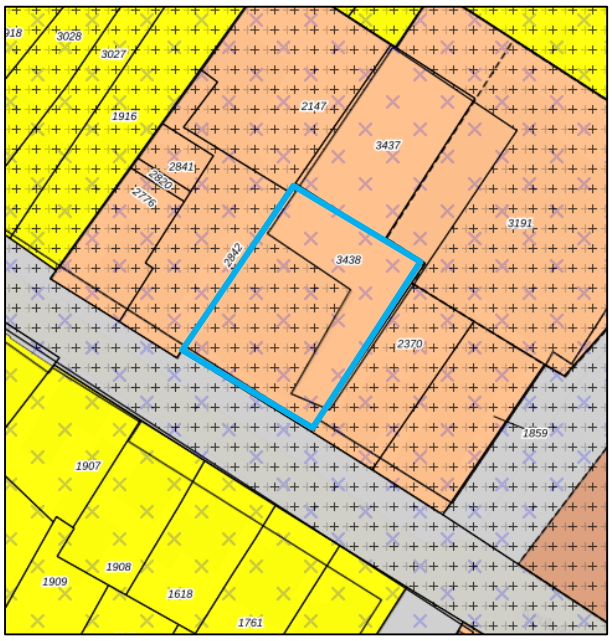
De concept visie ‘Offenbeek, Verdieping centrumvisie en uitvoeringsprogramma’ vormt een nadere verdieping van de Beleidsvisie Toekomstbestendige Centra, specifiek voor het centrum van Offenbeek. Deze visie heeft nog een conceptstatus en is nog niet bestuurlijk vastgesteld. De voorgenomen ontwikkeling van drie appartementen in een leegstaand winkelpand is passend binnen de uitgangspunten van deze conceptvisie. Volgens de visiekaart ligt het plangebied net buiten het afgebakende centrumgebied van Offenbeek. Met name binnen dit centrumgebied worden leegstaande panden bij voorkeur heringevuld met publieksgerichte voorzieningen, zoals winkels. Voor leegstaande winkelpanden buiten het centrum ligt een invulling met een andere functie meer voor de hand. Het voorliggende initiatief sluit hierbij aan, doordat het leegstaande winkelpand wordt herbestemd naar wonen in de vorm van drie appartementen. De winkelleegstand wordt hierdoor teruggedrongen en door de bestem-

mingswijziging naar ‘Wonen’ is het ook niet meer mogelijk om in de toekomst nog detailhandel of horeca te vestigen in het winkelpand. De ontwikkeling draagt hierdoor bij aan de doelstelling om winkels en andere publieksgerichte functies te concentreren binnen het centrumgebied.

3.4.5 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan ‘Bebouwde gebieden Beesel’, dat is vastgesteld op 20 juni 2016. Dit plan is naderhand 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 ‘Gemengd – 1’. Binnen deze bestemming is een bouwvlak aanwezig dat vrijwel het gehele perceel omvat en waarbinnen bebouwing is toegestaan tot een bebouwingspercentage van maximaal 70%. Daarnaast is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ van toepassing op een deel van de locatie, ter plaatse van de bestaande bebouwing.



Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplannen met ligging plangebied (blauw omlijnd)

Binnen de bestemming ‘Gemengd – 1’ is een veelheid aan functies toegelaten, waaronder wonen in woningen, detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten, dat in dit geval nagenoeg de gehele planlocatie omvat, tot een bebouwingspercentage van maximaal 70%. Wat betreft wonen is aangegeven dat de nieuwbouw van woningen niet is toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Deze aanduiding ontbreekt op het plangebied, waardoor de beoogde realisatie van de drie appartementen binnen het bestaande pand op basis van de geldende bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk is. De geldende bestemmingsplannen bevatten ook geen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden op basis waarvan de appartementen mogelijk gemaakt kunnen worden.

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 m^2 en een diepte van meer dan 40

cm. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie en blijken op dit onderwerp geen belemmeringen.

Afweging
De beoogde inpandige transformatie van het bestaande winkelpand naar drie appartementen is niet toegestaan binnen de huidige gemengde bestemming, omdat binnen deze bestemming geen nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd. Middels de voorliggende omgevingsvergunningaanvraag, en parallel daaraan het bestemmingsplantraject voor de bestemmingswijziging van het plangebied, wordt deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

4. ONDERZOEK

Bij de realisatie van de 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. Binnen dit hoofdstuk wordt o.a. gekeken naar de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer en parkeren. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Algemeen

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De voorliggende ontwikkeling van drie appartementen vindt echter hoofdzakelijk inpandig plaats binnen de bestaande bouwmassa van het huidige winkelpand. Ingrepen in de bodem zijn uitsluitend voorzien aan de achterzijde van het pand, waar twee kleine tuinen en drie bergingen ten behoeve van de appartementen worden gerealiseerd.

Bovendien is in hetzelfde bestaande pand al een appartement aanwezig op huisnummer 93B. Hierdoor kan redelijkerwijs gesteld worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het plangebied reeds geschikt is voor woondoeleinden.

Conclusie

Ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde 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 geeft aan 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 de ontwikkeling 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.

De voorliggende appartementen betreffen geluidgevoelige objecten op basis van de Wgh. De wegen in de omgeving van het plangebied zijn echter allemaal 30 km/uur-wegen, die geen onderzoekszone hebben volgens de Wgh. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

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

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in 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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor fijnstof en NO_2. Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 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:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	*minimaal 2 ontsluitingsweg*
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is slechts sprake van de realisatie van drie wooneenheden, waarmee ruimschoots binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. 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 bezien 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 PM_{10} ter plaatse minder dan 18 µg/m³, de concentratie $PM_{2,5}$ tussen 10 en 12 µg/m³ en de concentratie NO_2 tussen 15 en 20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 40 µg/m³ en is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ 25 µg/m³. Hiermee voldoet het plan 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.

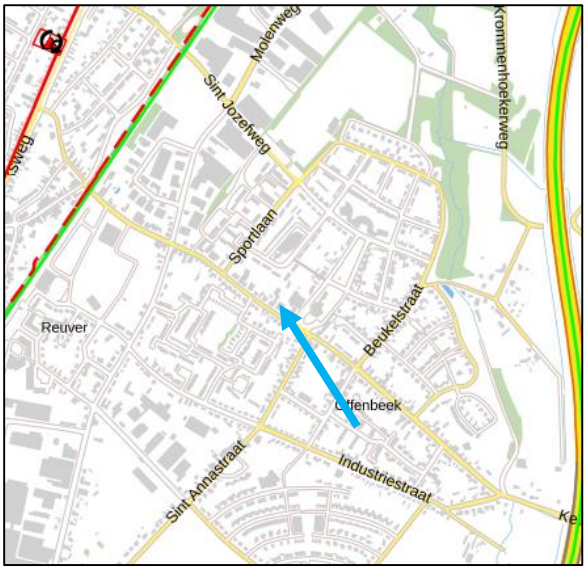
Beleid
Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. Deze wet omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de 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 ten gevolge van 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 l van het Bevi. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

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



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (blauwe pijl)

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

Risicovolle bedrijvigheid
In de directe omgeving van het plangebied ligt geen risicovolle bedrijvigheid. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt op een afstand van ruim 850 meter ten zuidwesten van het plangebied en betreft een gasdrukregel- en meetstation aan de Charles Ruysstraat 12. Deze inrichting heeft slechts een beperkt invloedsgebied, dat bij lange na niet tot het plangebied reikt. Daarnaast ligt een tankstation met LPG op circa 900 meter ten noordwesten van het plangebied aan de Rijksweg 113. Het invloedsgebied van deze inrichting is 150 meter, het plangebied ligt daar ruimschoots buiten.

Risicovol transport
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op circa 560 meter ten westen van het plangebied ligt de spoorlijn

Venlo-Roermond. 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. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische stoffen die over het spoor worden vervoerd. Dit levert geen directe belemmeringen op voor de ontwikkeling. Wel is op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig. Hiervoor wordt verwezen naar het kopje 'verantwoording groepsrisico'.

Parallel aan het spoor is een hogedruk aardgasleiding van Gasunie gelegen. Dit betreft een leiding met een uitwendige diameter van 219 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.

Verder in westelijke richting, op een afstand van circa 780 meter tot het plangebied, vindt in beperkte mate risicovol transport plaats over de Rijksweg (N271). De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze weg is 0 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Gezien de grote afstand tot het plangebied en de aard van de stoffen die over de Rijksweg worden vervoerd (uitsluitend brandbare vloeistoffen en slechts incidenteel een vrachtwagen met brandbaar gas), ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze weg.

Op circa 720 meter ten oosten van het plangebied vindt tot slot risicovol transport plaats over de A73. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze weg is 0 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Gezien de grote afstand van het plangebied tot de A73 heeft de voorliggende ontwikkeling geen invloed op het groepsrisico vanwege de weg. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische stoffen die over de A73 worden vervoerd. Dit levert geen directe belemmeringen op voor de ontwikkeling. Wel is op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig. Hiervoor wordt verwezen naar het kopje 'verantwoording groepsrisico'.

Verantwoording groepsrisico
Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Venlo-Roermond en de A73 is op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op basis van artikel 8 van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, omdat het plangebied op meer dan 200 meter van de betreffende transportassen is gelegen. Bij de beperkte verantwoording dient op basis van artikel 7 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende items:

- De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
- De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

In de onderstaande tabel is deze beperkte verantwoording weergegeven:

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	Voor wat betreft de A73 en de spoorweg Venlo-Roermond bestaan er met name risico's in verband met ongelukken met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Gezien de grote tussenliggende afstanden tussen het plangebied en deze transportassen zullen calamiteiten met brandbare vloeistoffen en brandbaar gas (BLEVE[3]) geen effecten hebben die tot het plangebied reiken. De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.
De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), biedt "schuilen" in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste 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. Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig. Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

Tevens is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord. De Veiligheidsregio heeft geen opmerkingen ten aanzien van de ontwikkeling, ervan uitgaande dat er een betonnen vloer zit tussen de twee appartementen op de begane grond en het appartement op de verdieping (brandwerende scheiding). Dit is het geval. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige advies[4].

[3] BLEVE staat voor "boiling liquid expanding vapour explosion" (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie).
[4] Veiligheidsregio Limburg-Noord, *Het verbouwen van winkel- en kantoorruimte tot 3 appartementen*, kenmerk 2020-001776, 16 september 2020

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
In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies gelegen, waaronder een supermarkt, overige winkels, horeca en woningen. Hierdoor kan de omgeving van het plangebied worden aangemerkt als een gemengd gebied volgens de VNG-publicatie. De richtafstanden zoals genoemd in de publicatie mogen op basis van de ligging in gemengd gebied met één afstandsstap worden verlaagd. In de navolgende tabel wordt de omliggende bedrijvigheid rondom het plangebied opgesomd en vindt een toets plaats aan de geldende richtafstanden. Hierbij is gekeken naar de maximaal toelaatbare milieucategorie conform de vigerende bestemmingsplannen.

Bestemming	Huidig gebruik	Milieucategorie	Richtafstand[5]	Afstand tot plangebied
‘Gemengd – 1’	O.a. supermarkt en elektrotechnisch installatiebedrijf op belendende percelen en verloskundigen-praktijk in hetzelfde pand	1	0 meter	0 meter
‘Maatschappelijk’	Indoor trampolinepark en virtual reality-ruimtes	2	10 meter	Circa 42 meter
‘Gemengd – 1’	Horeca (café en cafetaria)	1	0 meter	Circa 42 meter
‘Horeca’	Restaurant/café	1	0 meter	Circa 95 meter

Zoals blijkt uit de bovenstaande tabel wordt ten opzichte van alle bedrijven in de omgeving voldaan aan de richtafstanden zoals genoemd in de VNG-publicatie. In de appartementen zal hiermee sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de bestaande bedrijven in de omgeving

[5] Richtafstand op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' en ligging binnen ‘gemengd gebied’.

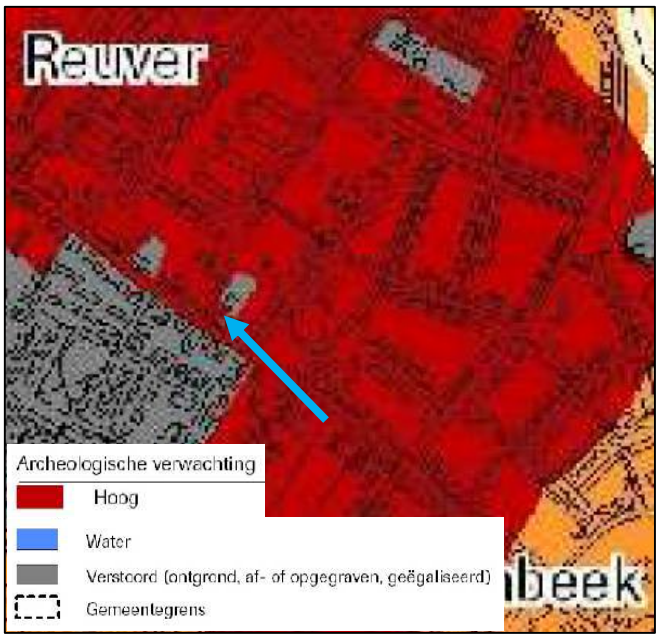
niet in hun mogelijkheden beperkt als gevolg van de voorliggende ontwikkeling, mede omdat reeds bestaande woningen op vergelijkbare dan wel kortere afstand tot deze bedrijven zijn gelegen.

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

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
Zoals in paragraaf 3.4.4 reeds is aangegeven, is op een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' van toepassing volgens de vigerende bestemmingsplannen. Dit betreft de gronden ter plaatse van de bestaande bebouwing en de gronden aan de voorzijde daarvan. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht indien sprake is van bouwwerkzaamheden en/of bodemingrepen met oppervlakte van meer dan 500 m^2 en een diepte van meer dan 40 cm.

Dit blijkt ook uit de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Beesel, waarop aan dit deel van het plangebied de archeologische verwachting 'hoog' is toegekend. Het overige deel van het plangebied, ter plaatse van het achterterrein en de inrit aan de oostzijde, is aangemerkt als 'verstoord'. Ter plaatse van dit verstoorde gebied geldt geen archeologische onderzoeksplicht.



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

De beoogde realisatie van de drie appartementen vindt hoofdzakelijk inpandig plaats binnen het bestaande gebouw. Hierbij zijn geen bodemverstoringen voorzien. Ter plaatse van het achterterrein, waar de tuinen en bergingen ten behoeve van de appartementen worden gerealiseerd, zullen wel beperkte ingrepen in de bodem plaatsvinden. Op deze plek geldt echter geen archeologische onderzoeksverplichting. Archeologisch onderzoek is kortom niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie
Het voorliggende pand waarin de ontwikkeling van appartementen plaatsvindt, is niet aangemerkt als monumentaal of cultuurhistorisch waardevol. Het voormalige kerkgebouw, dat op circa 55 meter ten oosten van het plangebied is gelegen, is in het geldende bestemmingsplan aangeduid als 'specifieke

vorm van waarde - monument'. Aangezien de voorliggende ontwikkeling grotendeels inpandig plaatsvindt, heeft deze geen negatieve effecten op dit karakteristieke gebouw. Voor het overige liggen in de omgeving geen monumentale of karakteristieke gebouwen.

Blijkens de cultuurhistorisch waardenkaart van de provincie Limburg is de Keulseweg aangewezen als een 'weg ouder dan 1806'. Aangezien het verloop en profiel van deze weg niet wijzigen als gevolg van het initiatief, heeft het plan geen invloed op dit oude wegtracé.

Voor het overige zijn er in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing of overige historische elementen aanwezig.

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

4.3 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland in 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.

4.4 Ecologie

Beleidskader
De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb 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 met de Wnb kunnen worden uitgevoerd. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft 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 Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming 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, mogelijkerwijs significante effecten optreden,

dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook 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 het voldoet 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.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

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 verbindingszones 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.

Soortenbescherming

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

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

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

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
Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft het Duitse Vogelschutzgebiet 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg', dat op circa 2,5 kilometer ten oosten van het plangebied is gelegen. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Gezien de afstand van het plangebied tot dit beschermde gebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Wat betreft stikstofdepositie gaat de in Duitsland ontwikkelde toetsmethode ervan uit dat een extra stikstofdepositie van 3% van de kritische depositiewaarde in de regel als verwaarloosbaar is te beschouwen, waarbij het onderzoeksgebied is begrensd tot het gebied waar de toename van stikstofdepositie 7,14 mol/ha/jaar of meer bedraagt. Deze norm zal, gelet op de aard en omvang van het initiatief en de afstand tot het Duitse Natura 2000-gebied, bij lange na niet worden overschreden.

Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000-gebied, het ‘Swalmdal’, ligt op circa 6 kilometer ten zuiden en zuidwesten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Gezien de afstanden van de beschermde gebieden tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Op basis van de ‘Handreiking woningbouw en AERIUS’ van de Rijksoverheid (januari 2020) heeft de ontwikkeling van 50 woningen op een afstand van 6 kilometer tot een Natura 2000-gebied een indicatieve stikstofdepositie tot gevolg van 0,00 mol/ha/jaar in de gebruiksfase en 0,01 mol/ha/jaar in de aanlegfase. De voorliggende ontwikkeling van drie appartementen binnen een bestaand pand zal hierdoor een stikstofdepositie tot gevolg hebben van maximaal 0,00 mol/ha/jaar in de gebruiksfase. Daarnaast zal in de aanlegfase redelijkerwijs eveneens sprake

zijn van een stikstofdepositie van maximaal 0,00 mol/ha/jaar. Omdat de ontwikkeling inpandig plaatsvindt en een beduidend kleiner aantal woningen omvat, hebben de benodigde verbouwwerkzaamheden een veel geringer effect qua stikstofdepositie dan de effecten van de nieuwbouw van 50 woningen.

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ruim 350 meter ten noordoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroen natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortbescherming
Aangezien de beoogde ontwikkeling hoofdzakelijk inpandig plaatsvindt, op een bebouwd en volledig verhard perceel binnen een bestaande dorpskern, is de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied redelijkerwijs niet te verwachten. Middels de voorliggende ontwikkeling gaat dan ook geen essentieel leefgebied van een beschermde soort verloren. Hierdoor wordt een onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige individuen dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

Houtopstanden
Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Conclusie
Vanuit het aspect ecologie bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer
De beoogde ontwikkeling van drie levensloopbestendige appartementen heeft een bepaalde verkeersgeneratie tot gevolg, die wordt berekend op basis van de CROW-publicatie nr. 381 ‘Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’. Hierbij is uitgegaan van huurappartementen in het duurdere segment in de rest van de bebouwde kom in een niet-stedelijke gemeente. De verkeergeneratie bedraagt 5,6 tot 6,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal per appartement. Voor de drie appartementen is hiermee sprake van een verkeersgeneratie van 16,8 tot 19,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Om te bepalen of als gevolg van de voorliggende ontwikkeling sprake is van een toe- of afname van de verkeersgeneratie, dient het beoogde gebruik vergeleken te worden met het voormalige gebruik van de bebouwing als winkelpand.

De voormalige winkelruimte had een brutovloeroppervlakte (bvo) van circa 270 m^2. Uitgaande van een gemiddelde dorpswinkel in de rest van de bebouwde kom in een niet-stedelijke gemeente is een verkeersgeneratie berekend van 48,1 tot 79,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m^2 bvo. De voormalige verkeersgeneratie van het winkelpand (grootte 270 m^2 bvo) lag hiermee tussen de 130 en 214 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Indien het voormalige gebruik als winkelruimte wordt vergeleken met het beoogde gebruik als appartementen is sprake van een significante afname van het aantal verkeersbewegingen. Er zullen dan ook geen problemen optreden bij de afwikkeling van verkeer op de wegen in de omgeving van het plangebied.

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

De beoogde ontwikkeling zorgt op basis van de gemeentelijke parkeernormen voor een parkeerbehoefte van 1,7 parkeerplaatsen per appartement. Voor de drie appartementen zijn afgerond 5 parkeerplaatsen (3 x 1,7 = 5,4) benodigd. Het uitgangspunt is dat op eigen terrein voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen. Voor wat betreft het bezoekersparkeren dienen bezoekersparkeerplaatsen (in dit geval is één bezoekersparkeerplaats nodig) openbaar toegankelijk te zijn. Indien dit wordt opgevangen in de openbare ruimte, dient aangetoond te worden dat de parkeerdruk incl. ontwikkeling niet hoger is dan 80% of is er een bijdrage in het parkeerfonds nodig.

Gelet op de omvang en indeling van het plangebied is het niet mogelijk om volledig op eigen terrein te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Op het eigen terrein binnen het plangebied wordt voorzien in de realisatie van vier parkeerplaatsen. Voor elk van de drie nieuwe appartementen wordt hiermee voorzien in één parkeerplaats op eigen terrein. De vierde parkeerplaats is bedoeld voor het bestaande appartement dat reeds in het gebouw aanwezig is. Het parkeren ten behoeve van de verloskundigenpraktijk vindt in de huidige situatie in de openbare ruimte plaats. In de toekomstige situatie zal dit eveneens het geval zijn. Wat betreft de overige twee parkeerplaatsen die benodigd zijn voor de nieuwe appartementen geldt dat deze in de omliggende openbare ruimte opgevangen kunnen worden. Aan de voorzijde van het pand zijn drie parkeerplaatsen aanwezig. Deze zullen hoofdzakelijk worden gebruikt door de verloskundigenpraktijk en de bewoners/bezoekers aan de appartementen. Daarnaast kunnen de parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarkt, aan de noordzijde van het plangebied, met name in de avond- en nachtperiode (als de supermarkt is gesloten) worden gebruikt door bewoners en/of bezoekers aan de appartementen.

Door deze combinatie van parkeren op eigen terrein en in de openbare wordt verwacht dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe appartementen en de bestaande functies.

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'
In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven 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 is gelegen 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 zal worden geloosd op het bestaande rioolstelsel. Wat betreft hemelwater streven het Waterschap Limburg en de gemeente Beesel ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen de planlocatie te verwerken. De voorliggende ontwikkeling betreft een hoofdzakelijk inpandige functiewijzing, waarbij een bestaand winkelpand wordt getransformeerd naar appartementen. Het plangebied is in de bestaande situatie reeds geheel verhard. In de toekomstige situatie zal de verharding enigszins afnemen, doordat aan de achterzijde van het pand twee kleine tuinen worden gerealiseerd, waar op dit moment nog verharding aanwezig is. Deze tuinen zullen naar verwachting niet geheel verhard blijven.

Hiermee is sprake van een hydrologisch neutrale, en waarschijnlijk zelfs hydrologisch positieve ontwikkeling. Op basis van het beleid van gemeente en waterschap zijn hierdoor geen aanvullende maatregelen vereist voor de afkoppeling van hemelwater.

Overleg waterbeheerder

Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner is dan 2.000 m², niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Aangezien is geen sprake is van een toename van de hoeveelheid verhard oppervlak en er voor het overige geen waterschapsbelangen in het geding zijn, hoeft het initiatief niet aan het waterschap te worden voorgelegd.

Conclusie

Als gevolg van de realisatie van de appartementen 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 in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie. De beoogde ontwikkeling komt in het besluit m.e.r. niet voor in de bijlage C. Er is dus geen sprake van een verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Daarnaast is het de vraag of de beoogde ontwikkeling wel onder categorie D11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject) van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. valt.

Jurisprudentie
Voor wat betreft de vraag óf sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraken van 15 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694), 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348), 18 juli 2018 (ECLI:RVS: 2018:2414) bepaald dat:

- het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte laat voor interpretatie;
- het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen;
- het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, niet doorslaggevend is voor het zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-m.e.r..

Uit jurisprudentie is duidelijk geworden welke concrete omstandigheden een rol kunnen spelen bij het bepalen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij spelen onder meer aspecten als 'aard' en 'omvang' van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

Onderstaand wordt een aantal aspecten benoemd die een rol spelen bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

- de concrete omstandigheden van het geval, waarbij de aard en omvang van het project van belang zijn;
  Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van drie appartementen binnen een bestaand winkelpand.
- het gebied waarin de ontwikkeling plaats zal vinden;
  De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en binnen een bestaand pand dat voorheen in gebruik was als winkelruimte.
- de uitbreiding van de bebouwing (indien sprake is van een bestaand gebouw);
  Het initiatief vindt grotendeels plaats binnen de bestaande bebouwing. Er wordt slechts in zeer beperkte mate bebouwing gerealiseerd, in de vorm van drie bergingen op het achterterrein.
- de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan;
  Op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn de gronden zijn bestemd als 'Gemengd – 1'. Binnen deze bestemming zijn diverse vormen van gebruik mogelijk. Daarnaast is een ruim bouwvlak aanwezig binnen het plangebied, dat voor 70% bebouwd mag worden. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de bebouwing derhalve al toegestaan.
- de milieugevolgen.

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige milieugevolgen, zoals is toegelicht in paragraaf 4.1 tot en met 4.6.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling vindt hoofdzakelijk plaats binnen een bestaand winkelpand binnen het bestaand stedelijk gebied. Er wordt slechts zeer beperkt bebouwing toegevoegd, namelijk in de vorm van een drietal bergingen. Dit valt binnen de ruime bouwmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan reeds biedt. De ontwikkeling heeft zodoende een relatief beperkte omvang. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieugevolgen voorzien, die een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen (paragraaf 4.1 tot en met 4.6) en ligging kan gesteld worden dat het initiatief niet kan worden aangemerkt als een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is kortom niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

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

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar 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 regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse regels artikelsgewijs besproken.

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

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

5.2 Toelichting op de verbeelding

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

Voor het deel van de planlocatie waar de appartementen zijn voorzien, is de bestemming ‘Wonen’ opgenomen. Binnen deze bestemming is het bouwvlak opgenomen overeenkomstig van de vigerende bestemmingsplannen. Het bestaande pand en de beoogde bergingen zijn binnen dit bouwvlak gelegen. Middels de bouwaanduiding ‘gestapeld’ zijn de appartementen mogelijk gemaakt. Daarnaast is een maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 3’ opgenomen, op basis waarvan drie wooneenheden toegevoegd mogen worden.

Voor de bestaande verloskundigenpraktijk en het bestaande appartement dat daarboven op de verdieping is gelegen, alsmede de bestaande inrit tot de planlocatie, is de bestaande bestemming ‘Gemengd – 1’ opgenomen. Het bestaande bouwvlak is overgenomen van de vigerende bestemmingsplannen.

Tot slot is de huidige archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ opgenomen conform de vigerende bestemmingsplannen voor een deel van het plangebied.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

5.3.1 Inleidende regels

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

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende 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.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft 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.

'Gemengd – 1'
De voor 'Gemengd – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor diverse functies, waaronder wonen in woningen, dienstverlening, horeca in categorie 1, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Detailhandel is op de voorliggende locatie niet toegestaan.

'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.

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

Anti-dubbeltelregel
In de anti-dubbeltelregel 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 afwijkingsmogelijkheden daarvan gegeven.

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

Algemene wijzigingsregels
In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid gegeven om kleinschalige wijzigingen aan te brengen het bestemmingsplan.

Overige regels
De overige regels bevatten een verwijzing naar andere wettelijke regelingen en 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).

In het voorliggende geval is sprake van een inpandige functiewijziging van een voormalig winkelpand naar drie appartementen. Dit betreft geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor geldt dan ook geen verplichting tot kostenverhaal. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt wel een planschadeovereenkomst afgesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1.
Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt aan de relevante besturen en diensten van de betrokken bevoegde gezagen gevraagd om een reactie te geven op het concept van het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraak
Voor dit bestemmingsplan wordt géén inspraakprocedure gevolgd. 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 ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 8 oktober 2020 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn was er voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan.
Bij de gemeente zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend.

7. PROCEDURE

Reguliere voorbereidingsprocedure kruimelgeval
Op basis van de zogeheten kruimelgevallenregeling, zoals bedoeld in bijlage II, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de voorliggende inpandige functiewijziging. Hierbij wordt toepassing gegeven aan lid 8 van artikel 4 *"het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein"*. Op basis van de kruimelgevallenregeling kan dit initiatief middels de reguliere voorbereidingsprocedure worden vergund. Voor de reguliere procedure geldt hoofdstuk 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. De aanvullingen die de Wabo geeft op hoofdstuk 4 van de Awb zijn onder andere:

- Het bevoegd gezag stuurt de aanvrager onverwijld een ontvangstbewijs (art. 3.1 lid 2 Wabo).
- Het bevoegd gezag stuurt de aanvrager zo snel mogelijk een bericht over de procedure en rechtsmiddelen (art. 3.1 lid 3 Wabo).
- Het bevoegd gezag geeft kennis van de aanvraag in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze (art. 3.8 Wabo).
- Het bevoegd gezag beslist binnen acht weken (eventueel verlengd met zes weken) na de datum van ontvangst van de aanvraag (art. 3.9 lid 1 en 2 Wabo).
- Het bevoegd gezag doet tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking van het besluit mededeling van de beschikking. Dit moet op dezelfde manier als de kennisgeving van de aanvraag (art. 3.9 lid 1, onder a, Wabo).
- Bij overschrijding van de beslistermijn, is het besluit van rechtswege verleend ("lex silencio positivo"). In dat geval doet het bevoegd gezag zo spoedig mogelijk mededeling van de verlening van rechtswege. Dit gebeurt op dezelfde manier als de kennisgeving van de aanvraag (art. 3.9 lid 3 en 4 Wabo).

Na het verlenen van de vergunning kan een bezwaarschrift worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Vervolgens kan tegen de beslissing op bezwaar beroep worden ingesteld bij de rechtbank. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bestemmingsplanprocedure
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;

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

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.BRO.nl