TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Beesel, Rayerveldweg 1

Inhoudsopgave

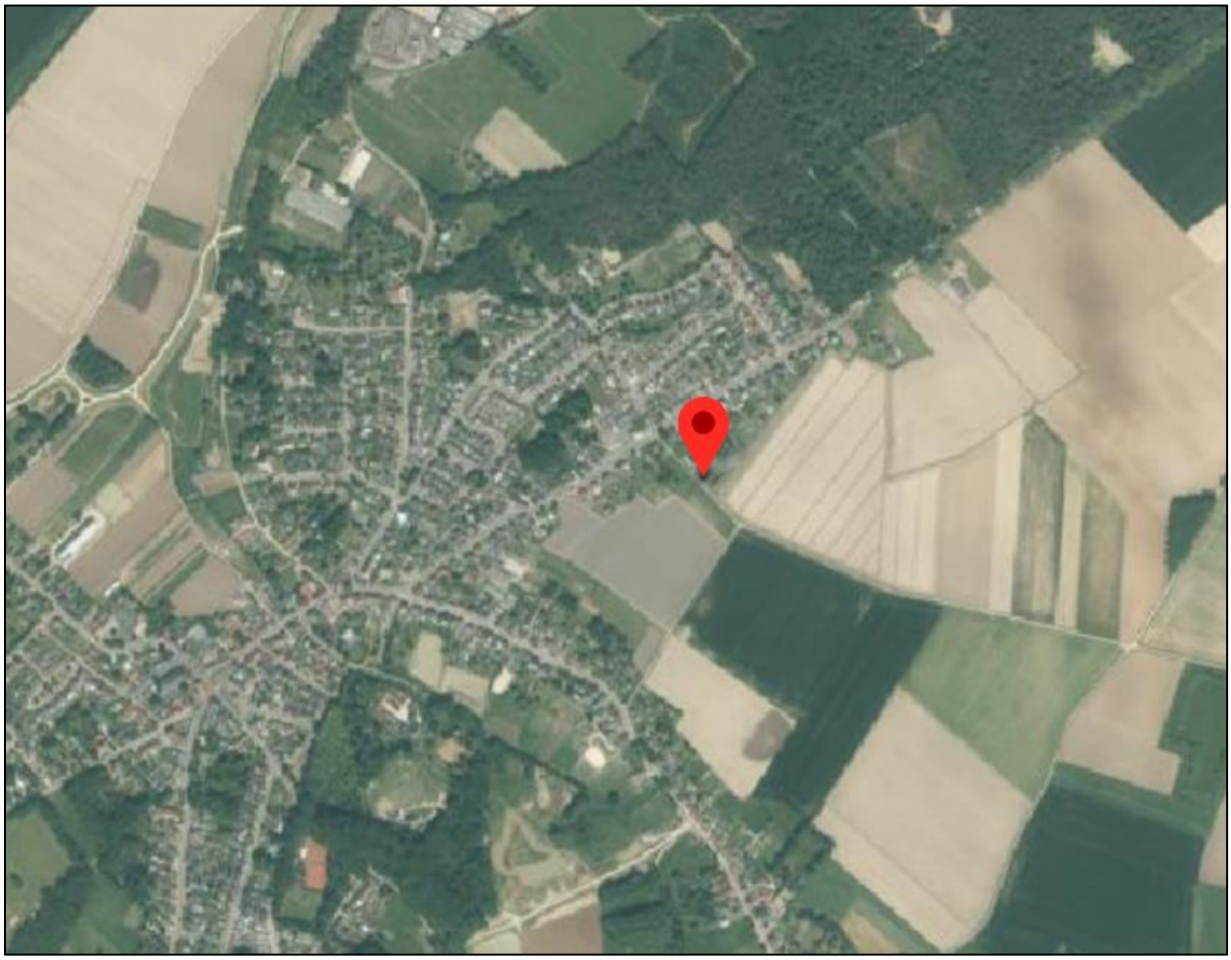
Toelichting **3**

Toelichting

Motivering

TAM-omgevingsplan (vastgesteld)

Rayerveldweg 1 Beesel



Initiatiefnemer:

Fam. Lennaerts

Opsteller:

Horizon Advies

Datum:

13 mei 2025

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Projectgebied 5
1.3 Het omgevingsplan 6
1.4 Leeswijzer 8

2 HUIDIGE SITUATIE EN NIEUWE SITUATIE 9

2.1 Beschrijving huidige situatie 9
2.2 Beschrijving nieuwe situatie 9
2.3 Beschrijving strijdigheid 10

3 TOETSING AAN BELEID 12

3.1 Rijksbeleid 12
3.1.1 Omgevingswet 12
3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 12
3.1.3 Besluit Kwaliteit Leefomgeving 13

3.2 Provinciaal beleid 13
3.2.1 Omgevingsverordening Limburg 13
3.2.2 Omgevingsvisie Limburg 15
3.2.3 Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 16

3.3 Regionaal beleid 16
3.3.1 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 16
3.3.2 Regionale woondeal Limburg 17

3.4 Waterschap Limburg 17
3.5 Gemeentelijk beleid 18
3.5.1 Structuurvisie Beesel 18
3.5.2 Gemeentelijk kwaliteitsmenu 18
3.5.3 Woonzorgvisie 2023 - 2033 20
3.5.4 Regionale woondeal Limburg - Beesel 20

4 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU 21

4.1 m.e.r. beoordeling 21
4.1.1 Wettelijk kader 21
4.1.2 Motivering 21
4.1.3 Conclusie 21

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 22
4.2.1 Wettelijk kader 22
4.2.2 Motivering 22
4.2.3 Conclusie 22

4.3 Klimaatadaptatie 22
4.3.1 Wettelijk kader 22
4.3.2 Motivering 22
4.3.3 Conclusie 23

4.4 Water 24
4.4.1 Wettelijk kader 24

4.4.2 Motivering 24
4.4.3 Conclusie 26

4.5 Verkeer en parkeren 26
4.5.1 Wettelijk kader 26
4.5.2 Motivering 26
4.5.3 Conclusie 27

4.6 Ecologie 28
4.6.1 Wettelijk kader 28
4.6.2 Motivering 28
4.6.3 Conclusie 28

4.7 Luchtkwaliteit 29
4.7.1 Wettelijk kader 29
4.7.2 Motivering 29
4.7.3 Conclusie 29

4.8 Geluid 29
4.8.1 Wettelijk kader 29
4.8.2 Motivering 30
4.8.3 Conclusie 30

4.9 Geur 30
4.9.1 Wettelijk kader 30
4.9.2 Motivering 31
4.9.3 Conclusie 31

4.10 Archeologie, Cultuurhistorie, Erfgoed 31
4.10.1 Wettelijk kader 31
4.10.2 Motivering 32
4.10.3 Conclusie 32

4.11 Omgevingsveiligheid 33
4.11.1 Wettelijk kader 33
4.11.2 Motivering 33
4.11.3 Motivering 34

4.12 Bodem 34
4.12.1 Wettelijk kader 34
4.12.2 Motivering 35
4.12.3 Conclusie 35

4.13 Gezondheid 35
4.13.1 Wettelijk kader 35
4.13.2 Motivering 36
4.13.3 Conclusie 36

5 PARTICIPATIE 37

6 FINANCIELE HAALBAARHEID 38

7 OVERLEG EN INSPRAAK 39

7.1 Inleiding 39
7.2 Participatie 39
7.3 Overleg 39
7.4 Wijziging van het omgevingsplan 39

7.5 Beroep 39

8 CONCLUSIE EVENWICHTIGE TOEDELING FUNCTIES 40

9 BIJLAGEN 41

Bijlage 1 : Principebesluit gemeente Beesel 41
Bijlage 2 : Landschappelijk inpassingsplan 41
Bijlage 3 : Aerius berekening 41
Bijlage 4 : Akoestisch rapport 41
Bijlage 5 : Bodemrapport 41
Bijlage 6 : Verslag omgevingsdialoog 41

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens een voormalig agrarisch bedrijf te voorzien van een nieuwe functie. De nieuwe functie heeft betrekking op het bewonen van de voormalige agrarische bedrijfswoning.

Op het perceel is een woning gelegen met een bijbehorende schuur welke in het verleden agrarisch in gebruik was. Het vigerende omgevingsplan laat het gebruik van de bestaande bedrijfswoning voor particuliere bewoning niet toe.

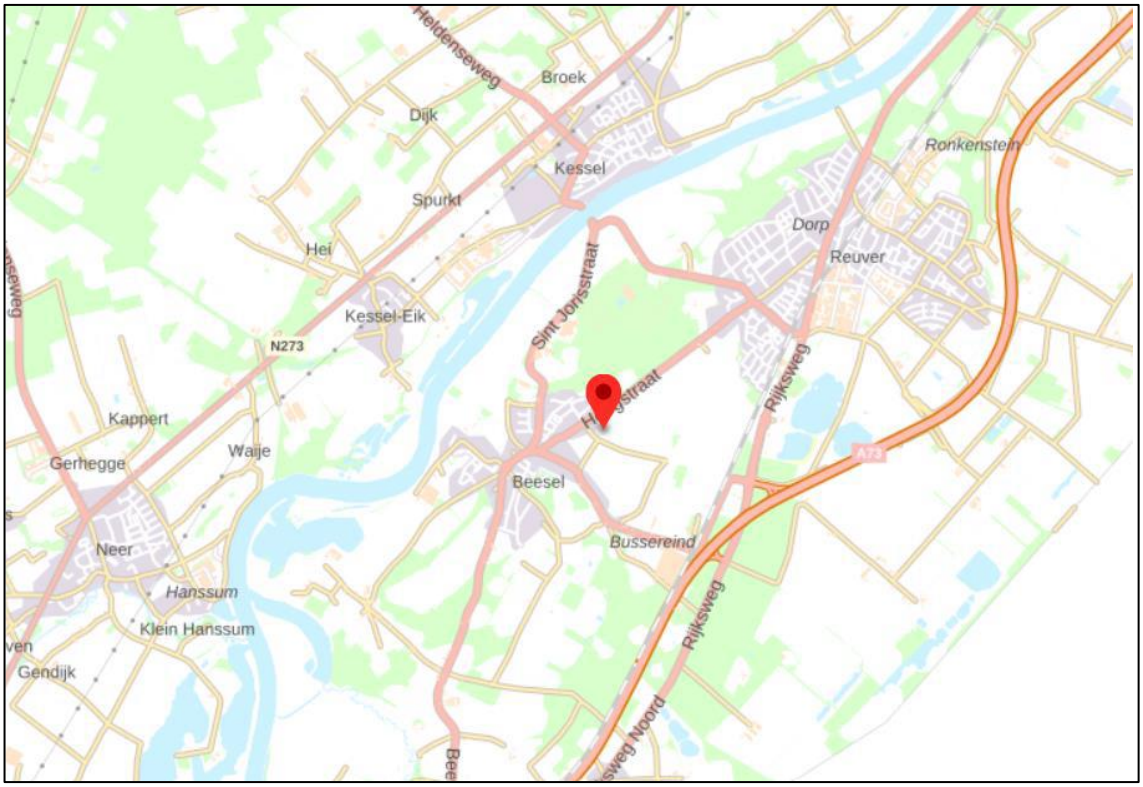
Om toch een burgerwoning te realiseren is een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente Beesel. Op dit verzoek is positief gereageerd en is initiatiefnemer verzocht een wijziging van het omgevingsplan voor te bereiden. Middels het wijzigen van het omgevingsplan kan het gebruik in overeenstemming gebracht worden met de planologische situatie.

In deze motivering zijn de relevante aspecten ten aanzien van de woon- en leefomgeving en andere relevante aspecten beschreven en is gemotiveerd waarom medewerking verleend kan worden aan het initiatief en een TAM-omgevingsplan vastgesteld kan worden.

1.2 Projectgebied

De locatie is gelegen aan de oostzijde en aan rand van de kern Beesel in de gemeente Beesel, aan de Rayerveldweg 1. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie O, perceel 443 (3.818 m2 groot) en perceel 444 (256 m2 groot).

De directe omgeving kenmerkt zich door de ligging tegen het dorp Beesel aan (ten westen van de locatie) en het landelijk agrarisch gebied (ten oosten van de locatie). Verspreid ligt hier agrarische bebouwing op grote afstand van de locatie. De woning ligt aan een zeer rustige weg, die bedoeld is voor bestemmingsverkeer. De locatie past binnen de bebouwingscontouren van de kern Beesel ondanks dat deze op kaart niet als zodanig is opgenomen (vermoedelijk vanwege de agrarische functie van voorheen).



Figuur 1: Topografische ligging plangebied

1.3 Het omgevingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het vigerende Omgevingsplan gemeente Beesel, en geldt van rechtswege vanaf 1 jan 2024. Het omgevingsplan bevat de regels van de gemeente over de fysieke leefomgeving. Tot uiterlijk 31 december 2031 wordt het tijdelijk deel van het omgevingsplan van rechtswege stapsgewijs omgezet naar het definitieve omgevingsplan.

De locatie waar de huidige woning is gelegen is, in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Beesel', en 'Veegplan Buitengebied gemeente Beesel' opgenomen en bestemd als 'Agrarisch - Grondgebonden'. Tevens is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' aanwezig en zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone – kleinschalig agrarisch gebied' en 'overige zone – middelhoge archeologische verwachtingswaarde' van toepassing. De bijbehorende planregels zijn als gevolg van vaststellen van het 'Veegplan buitengebied Beesel 2023' op 3 juli 2024 door de gemeenteraad van de gemeente Beesel, gewijzigd en van toepassing.

Binnen de vigerende bestemming is het particulier bewonen van de agrarische bedrijfswoning niet mogelijk. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, moet dan ook van het planologisch regime worden afgeweken, of moet het tijdelijke omgevingsplan worden gewijzigd.

De gemeente heeft ervoor, per brief d.d. 17 september 2024, gekozen om een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen met toepassing van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM). Dit TAM-omgevingsplan maakt het beoogde gebruik van de bebouwing mogelijk en stelt nieuwe kaders vast voor het plangebied. Onderhavige motivering is essentieel ter onderbouwing en verantwoordt een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Beesel' (geconsolideerd) d.d. 26 september 2017.

De gewenste activiteiten hebben betrekken op het als particulier bewonen van de woning en bijgebouw. Bij het verlenen van principemedewerking zijn een aantal voorwaarden benoemd:

1. Het huidig gebruik als agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
2. Aangetoond moet worden dat er voldoende parkeerplaatsen zijn op eigen terrein;
3. Kwaliteitsmaatregelen worden in een privaatrechtelijke overeenkomst;
4. Derden kunnen een verzoek tot nadeelcompensatie, hiertoe wordt een overeenkomst opgesteld op basis waarvan deze kosten op initiatiefnemer verhaald kunnen worden;
5. De poel wordt uit het oorspronkelijke inpassingsplan gehaald waarvoor enkele hoogstamfruitbomen in de plaats komen.

Ad 1.
De agrarische activiteiten zijn reeds beëindigd. Initiatiefnemers hebben de locatie als particulier aangekocht.

Ad 2.
Op eigen terrein is meer dan voldoende parkeerruimte beschikbaar waardoor geen gevaar ontstaat door kerende of manoeuvrerende auto's op de openbare weg, zie hoofdstuk 4.4.

Ad 3.
In het kader van de ruimtelijke procedure wordt een anterieure overeenkomst afgesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Beesel waarin nadere afspraken worden gemaakt ten aanzien van plankosten, omgevingskwaliteit en nadeelcompensatie.

Ad 4.
Zie ad 3.

Ad 5.
Het inpassingsplan wat onderdeel uit maakt van de planvorming is aangepast op basis van de gemaakte opmerkingen. De poel is uit het plan gehaald en vervangen door aanvullende hoogstamfruitbomen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige en nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 getoetst aan het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse aspecten ten aanzien van de fysieke leefomgeving en milieu. In hoofdstuk 5 wordt de participatie met de omgeving nader toegelicht waarna in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid wordt beschreven. In hoofdstuk 7 worden conclusies getrokken over een evenwichtige toedeling van functies, vertaald in een concreet voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan (hoofdstuk 8). De bijlagen zijn in hoofdstuk 9 opgenomen.

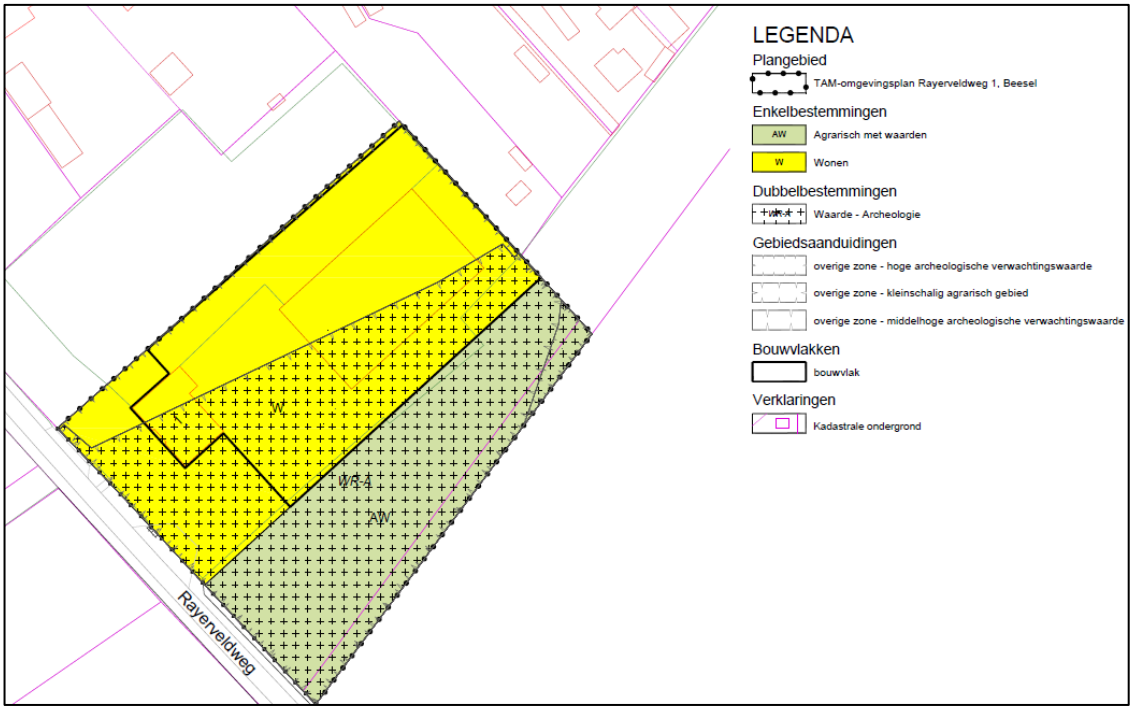
2 HUIDIGE SITUATIE EN NIEUWE SITUATIE

2.1 Beschrijving huidige situatie

Op de locatie wonen initiatiefnemers in de agrarische bedrijfswoning. Omdat sprake is van particuliere bewoning is sprake van strijdigheid met het omgevingsplan, er vinden immers geen agrarische activiteiten plaats op de locatie. De bijgebouwen worden hobbymatig gebruikt.

2.2 Beschrijving nieuwe situatie

In de gewenste situatie blijven initiatiefnemers het huidige gebruik van de locatie voortzetten waarbij het gebruik planologisch vastgelegd wordt ten behoeve van 'wonen'. Hiertoe zal conform de voorwaarden zoals opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, een gewijzigd omgevingsplan worden vastgesteld. Ter illustratie is onderstaande verbeelding hiertoe opgemaakt.



Figuur 3: Gewenste situatie, functie wonen

Onderdeel van de functiewijziging is dat de directe omgeving van de planlocatie opgewaardeerd wordt ten aanzien van de omgevingskwaliteit. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In het inpassingsplan, wat als bijlage 2 aan deze motivering is toegevoegd, zijn elementen opgenomen ten behoeve van de inpassing van de locatie én ten behoeve van een kwaliteitsverbetering van de omgevingskwaliteit.

Ten aanzien van de inpassing:

a) in stand houden van de aanwezige bomen en hagen;
b) toevoegen van hagen en een enkele boom aan de zuidwestkant;
c) aanplanten van een haag en een bomenrij ten zuidoosten van de loods.

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering omgevingskwaliteit:

a) de bestemming Agrarisch – Grondgebonden wordt omgezet naar de functie 'wonen', hierbij wordt het bestemmingsvlak en bouwvlak verkleind;
b) De bestemming aan de oostkant van het plangebied wordt omgezet naar de bestemming Agrarisch met waarden; de tuinzone zal aan de zuidoostkant worden ingekrompen;
c) Overtollige verhardingen zullen worden verwijderd;
d) Aan de oostkant van het plangebied zal een door gemengde hagen omzoomd boomgaardje en kruidenrijk grasland worden gerealiseerd.

Onderstaand de te realiseren eindsituatie met landschappelijke inpassing en benoemde kwaliteitsverbetering.

Figuur 4: Landschappelijke inpassing Rayerveldweg 1 (Tuin- & landschapsarchitect Guido Paumen, sept 2024)

2.3 Beschrijving strijdigheid

Het initiatief voldoet niet aan het vigerende omgevingsplan, c.q. de regels van het bestemmingsplan. Er is strijdigheid met de enkelbestemming Agrarisch – Grondgebonden, omdat volgens artikel 5.1 alleen wonen in een agrarische bedrijfswoning is toegestaan en niet in een burgerwoning.

Medewerking kan verleend worden door het vaststellen van een TAM-omgevingsplan waarbij de enkelbestemming Agrarisch – Grondgebonden wordt omgezet naar Wonen. Daarbij dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De belangenafweging heeft betrekking op de volgende elementen:

- de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, het aantal woningen wijzigt daarbij niet;
- er wordt geen bebouwing toegevoegd;
- het perceel grenst voor een groot deel aan de bestaande bestemming 'Wonen' en aan het bebouwd gebied van de kern Beesel;
- beleidsmatig is het gewenst om een nieuwe invulling te geven aan vrijkomende agrarische bebouwing, gezien de ligging van deze locatie is 'wonen' een passende functie;
- de locatie wordt landschappelijk voldoende ingepast;
- door het wegbestemmen van de voormalige agrarische functie wordt toekomstige milieuhinder voorkomen;
- er zijn milieutechnisch geen belemmeringen te verwachten;
- er is geen sprake van stedenbouwkundige en/of planologische bezwaren;

Uit deze motivering blijkt dat het initiatief voldoet aan de genoemde uitgangspunten ten behoeve van een evenwichtige belangenafweging. Door het meewerken aan het initiatief worden bestaande waarden niet onevenredige aangetast en is uitdrukkelijk sprake van een evenwichtige toedeling van functies (wonen) aan de locatie.

3 TOETSING AAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet is de wet die alles regelt voor de ruimte waarin we wonen en werken: de leefomgeving. Deze nieuwe wet bundelt en vereenvoudigt de regels voor alles wat u buiten ziet, hoort en ruikt. De wet geldt voor alle Nederlandse inwoners, organisaties en bedrijven.

Om ervoor te zorgen dat onze leefomgeving een gezonde, veilige en prettig leefbare plek is, hebben we in Nederland veel regels gemaakt. Zowel voor inwoners als bedrijven. Die regels gaan onder andere over hoe we omgaan met natuur, milieu, bouwen en wonen. De Omgevingswet bundelt deze regels. De beoordelingsregels voor vergunningverlening staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet).

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

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

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

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

1. Combinaties van functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Onderhavig initiatief ziet toe op het toedelen van een woonfunctie aan een voormalig agrarische bedrijfslocatie. Deze ontwikkeling past op basis van zorgvuldig ruimtegebruik, positieve bijdrage aan de leefbaarheid en duurzaamheidsaspecten binnen de gestelde afwegingsprincipes van de NOVI.

3.1.3 Besluit Kwaliteit Leefomgeving

De Omgevingswet benoemt niet alleen de Nationale Omgevingsvisie. Ook instructieregels zijn een instrument voor de uitwerking van het rijksbeleid. Deze worden gebruikt om de doorwerking van het rijksbeleid waar nodig juridisch te waarborgen. De instructieregels van het Rijk zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In het Bkl zijn de omgevingswaarden van het Rijk beschreven en zijn instructieregels opgenomen ten aanzien van omgevingswaarden die als toetsingskader dienen voor de Rijksoverheid. Het Bkl omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van omgevingsplannen en omgevingsverordeningen. Het gaat om kaders voor onder meer waterkwaliteit, luchtkwaliteit, geluid, natuurbescherming.

Wat het bevoegd gezag regelt in een omgevingsplan is afhankelijk van de inhoud van de aanvraag. De beoordelingsregels hiervoor staan in het beschreven Bkl. Onderhavig initiatief ziet toe op het toedelen van een woonfunctie aan een voormalig agrarisch bedrijf. Uit onderhavig document blijkt dat er geen sprake is van een aantasting van de omgevingswaarden zoals beschreven in het Bkl.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsverordening Limburg

Per 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. Van 29 mei 2024 tot en met 9 juli 2024 heeft de ontwerp Wijzigingsverordening 2024 Omgevingsverordening Limburg ter inzage gelegen. De ontwerp wijzigingsverordening ziet niet toe op concrete wijzigingen die betrekking hebben op onderhavig initiatief, namelijk het wijzigen van gebruik van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning.

In de omgevingsverordening is opgenomen dat bij de motivering van een omgevingsplan wat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschreven wordt dat:

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

b. Sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
c. Over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
d. Het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
e. Realisatie van woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Toets
Onderhavig initiatief ziet toe op het realiseren van een burgerwoning in een bestaande agrarische bedrijfswoning tegen de kern van Beesel gelegen in landelijk gebied.

Figuur 5: Uitsnede omgevingsverordening Limburg; Omgevingsloket – Regels op de kaart

Het initiatief past binnen de Limburgse principes, algemene zonering, wonen en leefomgeving zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg (2021). Het initiatief versterkt de Limburgse kenmerken en identiteit door een aanvullende kwaliteitsbijdrage, naast de instandhouding van voormalige agrarische bebouwing. De (zeer beperkte) stedelijke ontwikkeling vindt plaats tegen de bebouwde kom van de kern Beesel waardoor geen sprake is van een inbreuk op de regionale zonering.

Het initiatief past daarbij binnen de provinciale omgevingsvisie ten aanzien van wonen en leefomgeving. Er worden geen nieuwe bouwvolumes gecreëerd in het buitengebied, er is enkel sprake van een hergebruik of transformatie van bestaande agrarische bebouwing. Er is als gevolg van onderhavig initiatief geen sprake van een toename (of afname) van het woningaanbod die getoetst dient te worden aan de regionale woonprogramma's. De woning is reeds gerealiseerd, er is derhalve geen koppeling noodzakelijk ten aanzien van de realisatietermijn van de woning.

Onderhavig initiatief draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik en een goed wonen. Als gevolg van de gewenste ontwikkeling wordt bestaand bebouwd volume hergebruikt ten behoeve van een woning waardoor geen kostbare ruimte belast wordt met de bouw van nieuwe woningen. In een tijd waarin woningnood hoog is, is het hergebruiken van bestaande bebouwing extra waardevol.

3.2.2 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg gewijzigd vastgesteld. De omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Limburg en beschrijft de uitdagingen voor de fysieke leefomgeving, het toekomstbeeld voor de periode 2030-2050, de Limburgse principes en de provinciale belangen.

In Limburg worden drie hoofdopgaven onderscheiden:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving
    a. In stedelijk c.q. bebouwd gebied
    b. In landelijk gebied
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (incl. landbouwtransitie)
3. Klimaatadaptatie en energietransitie

In het toekomstbeeld voor Limburg is opgenomen:
In Limburg is het goed leven, leren, wonen en werken. Onze provincie kent een goed vestigingsklimaat met een sterke sociale cohesie en uitstekende omgevingskwaliteiten. We bieden al onze inwoners welvaart, welzijn en een gezonde, leefbare en veilige leefomgeving. Dit bereiken we door daar samen met overheden, maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven én inwoners aan te werken. Ieder vanuit zijn eigen kracht. Steden en dorpen hebben een gecoördineerde maar geleidelijke transformatie doorgemaakt. Ze beschikken over een passend aanbod van woningen, winkels, kantoren en andere werklocaties en vervoers-, nuts-, cultuur- en onderwijsvoorzieningen. De transformatie is doorgevoerd met respect voor de monumentale en identiteitsbepalende onderdelen.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen werken, leren en onze vrije tijd besteden. Bij afwegingen aangaande ontwikkelingen worden een aantal Limburgse principe gehanteerd zijnde:

- We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving. De inrichting en ontsluiting van gebieden nodigt uit tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- Meer stad, meer land. We koesteren de variatie in gebieden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. We zetten in op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaan wij in de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen betrekken we naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu. We streven naar functiecombinaties en benutten bestaande functies optimaal. We richten ons op het voorkomen van afval en maken bewust gebruik van natuurlijke voorraden grondstoffen, fossiele brandstoffen en water. We zetten in op hernieuwbare grondstoffen en streven naar een circulaire economie. We gaan zorgvuldig om met onze archeologie en geologie.

Ten aanzien van provinciale belangen wordt gesteld dat alle woningbouwontwikkelingen als provinciaal belang worden beschouwd. Via het principe van de Ladder voor duurzame

verstedelijking benutten we de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes .

Om landschappelijke kwaliteit te behouden en verrommeling te voorkomen stimuleert provincie Limburg ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing:
1. Agrarisch hergebruik;
2. Herbestemmen buiten de sector;
3. Sloop,

waarbij de mogelijkheden worden bepaald door het potentieel van het vastgoed en de omgeving, vanuit het principe juiste ontwikkeling op de juiste locatie.

Toets
Onderhavig initiatief betreft het herbestemmen van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning in het buitengebied, maar gelegen direct tegen de kern Beesel. Er is sprake van een clustering van bebouwing. De ontwikkeling levert een bijdrage aan de hoofdopgaven en het gewenste toekomstbeeld. Het initiatief past binnen de Limburgse principes en algemene zonering, zie ook paragraaf 3.2.1.

3.2.3 Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die provincie Limburg samen met partners wil bereiken op het gebied van Water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit. Onderhavig initiatief ziet toe op het realiseren van een woonfunctie in een voormalige agrarische bedrijfswoning. De waterbelangen zijn gemotiveerd in de paragrafen 4.3 Klimaatadaptatie, en 4.4. Water.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 is de tweede visie door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. In de woonvisie zijn de opgaven ten aanzien van de woningvoorraad met inachtneming trends en ontwikkelingen benoemd. Daarbij zijn een vijftal pijlers benoemd:

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 specifieke groepen;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Toets
Voor onderhavig initiatief geldt dat sprake is van een bestaande woning die voorheen als agrarische bedrijfswoning gebruikt werd. Door het bieden van een functie voor particuliere bewoning wordt de woningvoorraad niet gewijzigd, wel wordt gebruik gemaakt van de

koppelkans om bestaande voorraad te ‘transformeren. Daarmee past het binnen de regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

3.3.2 Regionale woondeal Limburg

In maart 2023 is de woondeal Limburg getekend waar afspraken in zijn gemaakt over de bouw van minimaal 26.550 nieuwe woningen, circa 3.000 woningen per jaar. De komende jaren wordt de bouwplannen voor Limburg verder uitgewerkt.

De regionale woondeals zijn regionale uitwerkingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Hierin staan de oorzaken van de wooncrisis en de doelstellingen en de aanpak voor de komende jaren. Het beleid is erop gericht om het woningtekort in Nederland op te lossen door 900.000 goede nieuwe woningen te bouwen tot 2030. Er is dan ook een duidelijke behoefte zowel in kwaliteit als kwaliteit aan woningen.

In de woondeal Limburg worden drie woonregio’s onderscheiden te weten Noord-, Midden- en Zuid – Limburg. De Limburgse woondeal bestaat uit een eerste korte (2022-2024) en tweede langere (2025-2030) termijn. In de eerste termijn realiseert Limburg zo snel mogelijk de plannen die zo goed als uitvoering gereed zijn. In de opmaat naar én gedurende de tweede termijn voeren de partijen, daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad. Deze plannen zullen dan ook in de daadwerkelijke realisatie vanaf 2025 landen.

Onderhavig initiatief ziet toe op het bewonen van een voormalige agrarische bedrijfswoning door burgers, waardoor de realisatie van bewoning per direct plaatsvindt.

3.4 Waterschap Limburg

Het waterschap beleid ten aanzien van waterbeheer is onder meer vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2022-2027'. Belangrijke uitgangspunten hierin zijn:
- het streven naar een goede waterkwaliteit;
- het tegengaan van verdroging;
- het afkoppelen van hemelwater van de riolering;
- het bevorderen van infiltratie van water in de bodem.

Daarnaast geldt de Keur van Waterschap Limburg, waarin regels, uitgangspunten en overwegingen zijn opgenomen met betrekking tot het verwerken van hemelwater bij ruimtelijke projecten. Dit heeft te maken met 'waterneutraal bouwen'. Hiervan is sprake indien als gevolg van de verharding geen grotere lozing op het watersysteem wordt aangeboden dan in de situatie dat sprake is van onverhard.

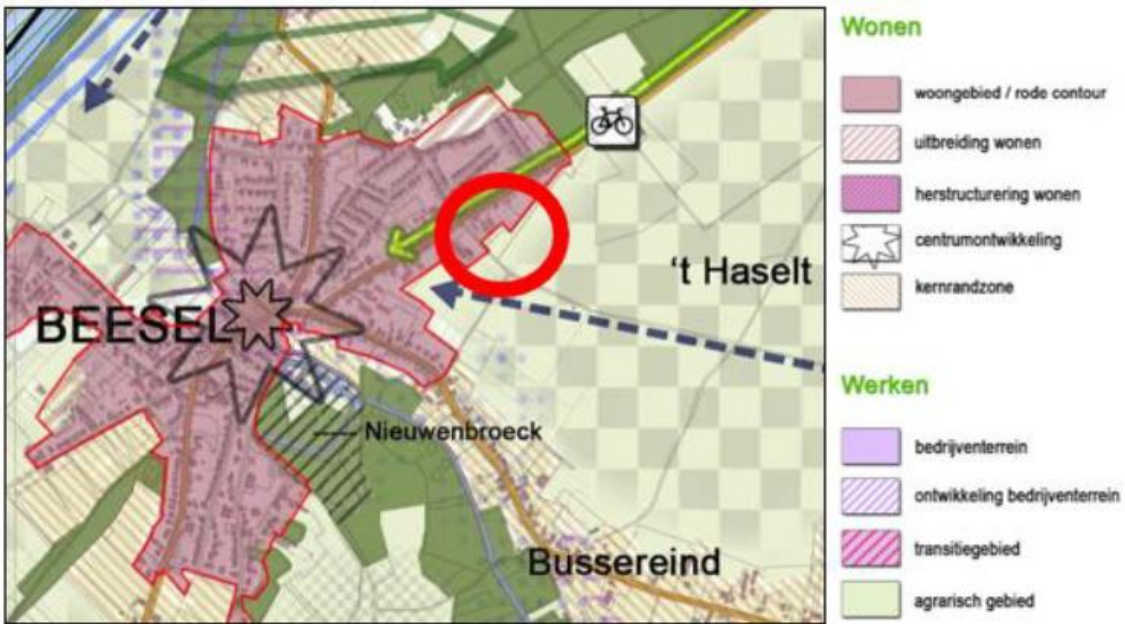
Onderhavig initiatief ziet toe op een functieverandering van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning waarbij een gedeelte van de verharding verwijderd zal worden. In de waterparagraaf 4.4 wordt getoetst wat de consequenties zijn van deze ontwikkeling.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Beesel

Op 13 oktober 2011 is de structuurvisie Beesel vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Beesel. De locatie is hierin opgenomen als agrarische gebied, al is deze direct gelegen tegen het dorp. In het algemeen zijn bebouwde ontwikkelingen in deze gebieden, ook niet in aangewezen kernrandzones, niet per definitie uitgesloten, maar wordt daar zeer terughoudend mee omgegaan. Voor iedere aanvraag zal een afweging worden gemaakt of inpassing van een nieuwe functie mogelijk en wenselijk is. Een goede landschappelijke inpassing is daarbij een voorwaarde.

In de structuurvisie, paragraaf kwaliteitsmenu, wordt aangegeven dat Vrijkomende Agrarische Bebouwing in het buitengebied voorzien kan en mag worden van een nieuwe functie. Vrijkomende agrarische bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Soms kunnen ook nieuwe ontwikkelingen wenselijk zijn. Sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt daarbij sterk gestimuleerd. Daarnaast moet bij deze ontwikkeling altijd de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande agrarische bedrijven in het oog worden gehouden.



Figuur 6: Uit Structuurvisie Beesel, vastgesteld d.d. 13 oktober 2011

Toets:
De locatie is in de structuurvisie aangeduid als agrarisch gebied, maar gelegen direct tegen de dorpskern. Ontwikkelmogelijkheden van omliggende functies worden niet belemmerd als gevolg van het toekennen van de functie 'Wonen'. Geconcludeerd kan worden dat de locatie passend is om een burgerwoning te realiseren in vrijkomende agrarische bedrijfswoning.

3.5.2 Gemeentelijk kwaliteitsmenu

In de structuurvisie is vastgelegd dat gemeente Beesel de mogelijkheid heeft om mee te werken aan nieuwe woonfuncties in het buitengebied. Hier wordt zeer terughoudend mee omgegaan.

Indien medewerking verleend wordt aan dergelijke initiatieven is het gemeentelijk kwaliteitsmenu van toepassing. Met het toepassen van het kwaliteitsmenu is het mogelijk om tegenprestaties te vragen bij nieuwe woonfuncties.

In het gemeentelijke kwaliteitsmenu is een tabel opgenomen waarin is beschreven welke ontwikkelingen eventueel kunnen plaatsvinden in het buitengebied. Voor nieuwe (solitaire) woningen is opgenomen, in relatie tot onderhavig initiatief:

- Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) kunnen worden omgezet naar een woonfunctie als VAB bewoond blijft door de voormalige agrariër. In dat geval dient sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (behoudens de bedrijfswoning) sterk gestimuleerd te worden. Een functiewijziging tot wonen mag geen belemmering voor de ter plaatse aanwezige bedrijven opleveren.

Een VAB betreft vrijgekomen agrarische bebouwing:
Bebouwing ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering waaraan geen agrarische bedrijfsmatige activiteiten meer zijn gekoppeld door verlies aan agrarisch bouwland of bestemming en het niet in de rede ligt te veronderstellen dat agrarische bedrijfsactiviteiten hier nog kunnen worden uitgeoefend.

Gezien de aard en omvang van de voormalige bedrijfslocatie kan gesteld worden dat op de locatie geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer mogelijk zijn. Om de functie van de bedrijfswoning te wijzigen naar een woonfunctie wordt sterk gestimuleerd om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen. Dit is in onderhavige situatie zeker niet wenselijk (kapitaalvernietiging). In overleg is ervoor gekozen de kwaliteitsimpuls op een ander wijze in te steken. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie ook paragraaf 2.2.

Het inpassingsplan is beoordeeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit op 22 augustus 2024. Het plan is door de commissie van positief advies voorzien met de volgende commentaren:

De landschappelijke inrichting en kwaliteitsverbetering richt zich vooral op het inpassen van de te handhaven loods. Deze wordt door de bomenrij aan de zuidoostzijde en de aan te planten hoogstamboomgaard ruimschoots aan het zicht onttrokken, gezien vanuit het landschap.
De gemengde haag rond de hoogstamboomgaard en de boomgaard zijn een goede landschappelijke kwaliteitsverbetering. Zij sluiten aan op de gesloten, groene dorpsrand en passen vanuit cultuurhistorisch perspectief goed bij de overgang tussen de dorpsbebouwing en het open landbouwgebied.
Bij de aan te leggen poel worden vraagtekens gezet met betrekking tot de mogelijkheid dat deze water vast houdt. De poel ligt namelijk in zandige grond en ruim boven het grondwaterniveau. De poel zal naar de mening van de commissie alleen water kunnen krijgen indien dakwater van de loods en/of de woning afgekoppeld wordt en naar te poel geleid wordt. Aangezien de loods geen dakgoten heeft en de eigenaar ook niet voornemens is om die aan te brengen is de poel niet functioneel noch ecologisch interessant.
Voorgesteld wordt derhalve om de poel uit het plan te laten en ook in dit deel van het weiland enkele hoogstamfruitbomen aan te planten.

Op basis van deze adviezen is het definitieve inpassingsplan opgesteld en bijgevoegd aan deze motivering. Met de uitvoering en realisatie van het inpassingsplan wordt derhalve voldaan aan de voorwaarden (tegenprestatie) uit het gemeentelijke kwaliteitsmenu Beesel.

3.5.3 Woonzorgvisie 2023 - 2033

De huidige woningmarkt is dynamischer dan ooit. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen staat in heel Nederland onder druk, zo ook in de gemeente Beesel. Ook verandert de samenstelling van inwoners en huishoudens in onze gemeente. Daarnaast hebben beleidswijzigingen op landelijk niveau grote impact op hoe we in gemeente Beesel werk maken van het goed kunnen wonen. De bestaande woningvoorraad sluit daardoor niet altijd goed aan op de (toekomstige) woon- en zorgwensen van onze inwoners. Zowel kwantitatief als kwalitatief zijn er opgaven.

De gemeente Beesel brengt met de woonzorgvisie sturing aan binnen het wonen- en zorgvraagstuk. In de visie worden de hoofdlijnen geschetst waar de gemeente Beesel naar toe wil werken in de komende jaren, met daarbij de lange termijn in gedachte houdend.

De ambitie:
Onze ambitie is dat het goed wonen is in gemeente Beesel, voor zowel jong als oud. We maken de realisatie van woonwensen en woningbehoeften van onze inwoners zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen mogelijk, maar maken ook duidelijk in welke gevallen niet. Het belangrijkste deel van de woningen waar we de toekomst mee in gaan, staat er al. Deze moeten de komende periode zoveel als mogelijk verduurzaamd worden en levensloopbestendig of levensloop 'ready' gemaakt worden. De bestaande woningvoorraad en woonomgeving, verdienen daarom grote aandacht. Daarnaast zorgen we voor nieuwbouw in alle kernen, waarbij het toevoegen van kwaliteit en zorg toegankelijkheid voorop staat. Onze ambitie is 500 woningen bouwen. We voorzien dat we minimaal 330 woningen moeten bouwen voor onze eigen inwoners en migratie. Deze woningen moeten levensloopbestendig gebouwd worden. Aanvullend zetten we in op de bouw van 170 woningen in het duurdere segment. Hiermee zetten we in op instroom van sterke huishoudens van buiten en ontstaan er meer mogelijkheden voor nieuwe wooncarrières.

Toets:
Als gevolg van onderhavige ontwikkeling wordt een vrijkomende agrarische bedrijfswoning getransformeerd tot een burgerwoning. Hierbij wordt een bijdrage geleverd aan de ambities uit de woonzorgvisie 2023 - 2033.

3.5.4 Regionale woondeal Limburg - Beesel

Op basis van de regionale Woondeal waarin een duidelijke behoefte is opgenomen ten aanzien van kwaliteit en kwantiteit aan woningen, zie paragraaf 3.2.3, is afgesproken dat in de gemeente Beesel 261 woningen worden toegevoegd in de periode 2022-2024. Voor de periode na 2025 zijn nog geen harde afspraken gemaakt.

De komende tijd worden de bouwplannen voor Limburg verder uitgewerkt. Gemeenten, regio, provincies en het Rijk werken samen met woningbouwcorporaties en marktpartijen om dit proces te versnellen. De Provincie Limburg ondersteunt gemeenten hierbij door partijen aan elkaar te verbinden, kennis te delen en te ondersteunen.

4 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

4.1 m.e.r. beoordeling

4.1.1 Wettelijk kader

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

4.1.2 Motivering

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn projecten en daarvoor benodigde besluiten opgenomen waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. Onderhavige ontwikkeling betreft een transformatie van een agrarische bedrijfswoning tot een burgerwoning. Voor degelijke kleinschalige ontwikkelingen is geen project opgenomen in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit en kan volstaan worden met een vormvrije toetsing.

Voor de vormvrije toetsing wordt aangesloten bij de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese richtlijn. Hierbij zijn een drietal elementen opgenomen:

1. Kenmerken van de projecten
2. Plaats van de projecten
3. Kenmerken van het potentiële effect

Ad 1
Het project heeft betrekking op de realisatie van een burgerwoning in een voormalig agrarische bedrijfswoning. Hierbij zijn geen milieubedreigende activiteiten voorzien waarbij verontreiniging, uitstoot en/of afvalstoffen aan de orde zijn. Tevens zijn geen risico's voor menselijke gezondheid aan de orde.

Ad 2
Het initiatief vindt plaats aan de Rayerveldweg 1 te Beesel. De aard van de activiteiten zijn niet bijzonder te noemen waarbij het toekomstig gebruik milieutechnisch geen risico's oplevert. In de directe omgeving van de locatie zijn geen natuurwaarden of beschermde natuurgebieden (N2000, HR-gebieden) aanwezig.

Ad 3
De potentiële effecten op de omgeving zijn in onderhavige motivering uitvoerig beschreven. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van nadelige significante effecten voor het milieu en/of natuurgebieden.

4.1.3 Conclusie

Gezien voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen verdere stappen nodig zijn ten aanzien van het besluit milieueffectenrapportage en onderhavige vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat voor de beoordeling ervan. Het aspect vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Wettelijk kader

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Getoetst moet worden of voldoende rekening gehouden wordt met het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

Het gaat hierbij om stedelijke ontwikkelingen die voldoende substantieel zijn, een harde ondergrens wordt hierbij niet genoemd, al ligt die in beginsel bij een plan met meer dan 11 woningen.

4.2.2 Motivering

Omdat bij onderhavig initiatief sprake is van een transformatie van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, kan gesteld worden dat nadere toetsing aan de Ladder niet aan de orde is. Desondanks zal sprake moeten zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan onderhavige locatie waarvoor onderhavige motivering is opgesteld.

4.2.3 Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op onderhavig initiatief.

4.3 Klimaatadaptatie

4.3.1 Wettelijk kader

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is opgenomen dat bij planvorming rekening gehouden moet worden met een weging van het waterbelang en eventuele gevolgen ten aanzien de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een waterrobuuste inrichting van de omgeving. Hiertoe zijn regels opgenomen over:

- Beschermen primaire waterkering
- Behoud waterveiligheid kust
- Behoud waterveiligheid grote rivieren

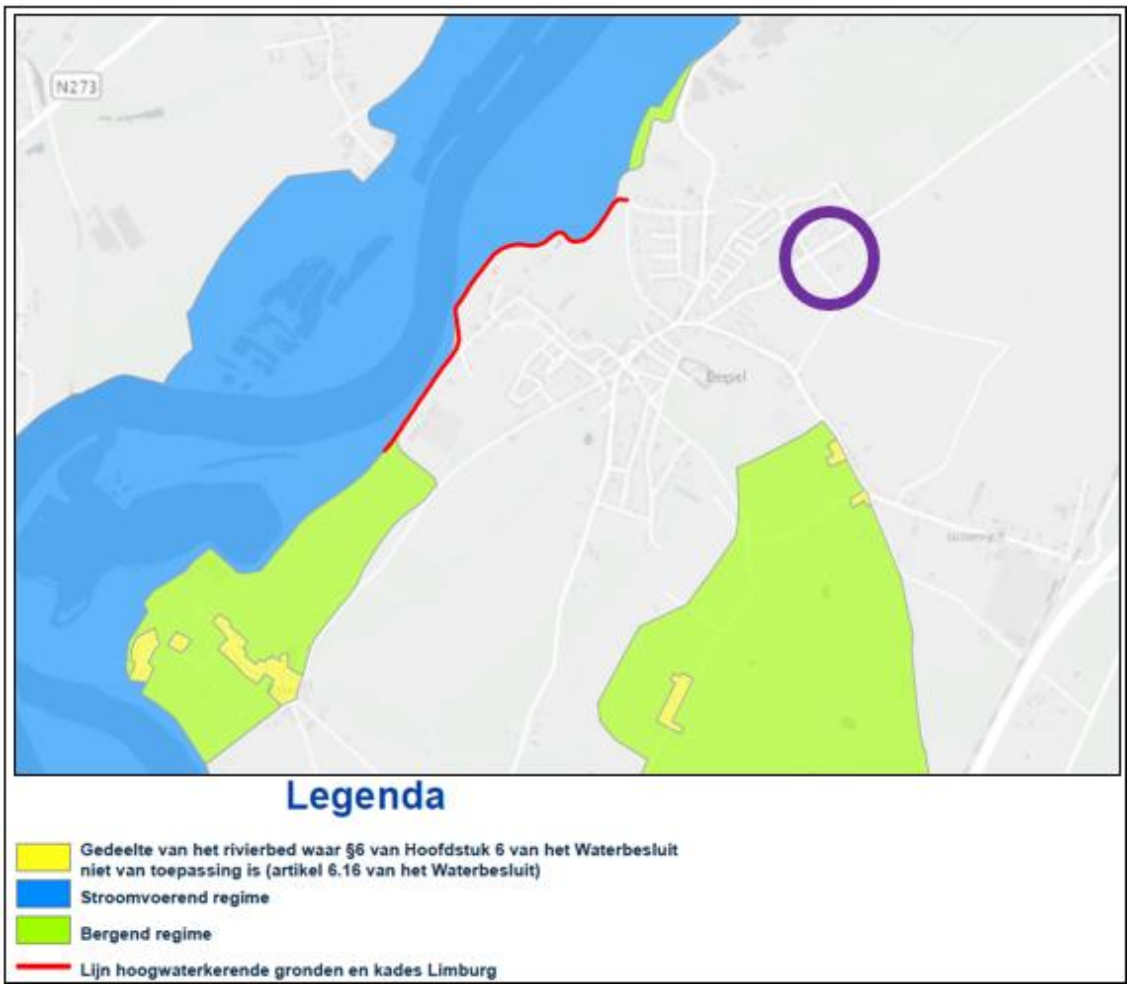
Meer specifiek worden de risico's van wateroverlast, overstroming en droogte bedoeld.

4.3.2 Motivering

De betreffende locatie ligt niet in een gebied waar genoemde waterbelangen een belemmering vormen. Er is geen sprake van risico's ten aanzien het beschermen van primaire waterkeringen, waterveiligheid als gevolg van ligging bij de kust en/of grote rivieren.

De ligging ten opzichte van de rivier de Maas zou een potentieel risico kunnen vormen. Echter zoals uit onderstaande figuur blijkt is het gebied niet aangeduid als een gebied waar stroomvoerend of bergend regime van toepassing is.

Als gevolg van onderhavige ontwikkelingen worden waterbelangen niet geschaad omdat enkel sprake is van een functiewijziging van reeds bestaande gebouwen. Als gevolg van het plan worden geen extra bouwmogelijkheden of iets van dergelijke aard mogelijk gemaakt op basis waarvan de waterbelangen geschaad zouden kunnen worden.



Figuur 7: Beleidslijn Grote Rivieren 2024 - kaart 13

Er ontstaan geen problemen ten gevolge van extreme neerslag. het hemelwater zal via omliggende gronden (groenzones, tuin) in eigendom bij initiatiefnemer infiltreren in de bodem. Vanwege de hoge ligging van de woning ontstaan hier geen gevaarlijke situaties.

Ook hittestress betreft een meer voorkomend probleem als gevolg van klimaatverandering. Dit spitst zich voornamelijk toe op intensief bebouwde omgeving waar in onderhavige situatie geen sprake van is. Door de aanplant van groen rondom, het creëren van schaduw en koele plekken in huis en in de tuin kan verkoeling gezocht worden en hittestress worden voorkomen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect klimaatadaptatie en daaronder vallen de waterbelangen vormen geen belemmering voor het vaststellen van het TAM-omgevingsplan.

4.4 Water

4.4.1 Wettelijk kader

De Omgevingswet regelt onder meer de vergunningverlening, het toezicht en de handhaving voor activiteiten die invloed hebben op de waterkwaliteit, de waterkwantiteit, de waterveiligheid en de waterfuncties. Denk bijvoorbeeld aan het lozen van afvalwater, het onttrekken of infiltreren van grondwater, het aanleggen of wijzigen van waterstaatswerken of het organiseren van evenementen op of langs het water. De Omgevingswet vervangt onder andere de Waterwet. De Waterwet en de onderliggende regelgeving bevatten veel normen die rechtstreeks voortvloeien uit Europese richtlijnen, zoals de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn en Drinkwaterrichtlijn. De bepalingen ter implementatie van deze richtlijnen blijven grotendeels ongewijzigd in de Omgevingswet, omdat Nederland zich moet houden aan de Europese verplichtingen. Ook de hoofdlijnen van het waterbeheer onder het oude recht, zoals bijvoorbeeld de bevoegde autoriteiten en het vergunningenstelsel blijven in stand in de Omgevingswet.

In artikel 2.2 Omgevingsbesluit zijn regels opgenomen welke juist wel of juist niet in waterschap verordeningen moeten worden overgenomen. In ieder geval moeten regels opgenomen worden over activiteiten die onderdelen van de fysieke leefomgeving wijzigen als bedoeld in artikel 1.2 van de Omgevingswet. Daarnaast zijn in het Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving) instructieregels opgenomen voor het opnemen van regels aangaande lozingen, beoordelingsregels en aanwijzing van bodembeheergebieden.

Voor onderhavige ontwikkelingen geldt dat de waterhuishouding als gevolg van het initiatief niet wijzigt. Het verhard oppervlak zal als gevolg van de voorgestane kwaliteitsverbetering afnemen door het verwijderen van twee kleine vlakken die nu nog verhard zijn, het gaat in totaal om circa 80 m2.

4.4.2 Motivering

Bij de weging van het waterbelang bij ruimtelijke ontwikkelingen worden een aantal elementen ten aanzien waterbelangen getoetst op basis van het beleid van het Waterschap Limburg.

Hydrologisch neutraal
In geval van ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een toename aan verhard oppervlak aan de orde is zal duurzaam omgaan met water leidend zijn. Het beleid is erop gericht dat hemelwater zoveel mogelijk infiltreert naar het grondwater waardoor geen overlast ondervonden zal worden als gevolg van wateroverlast bij bijvoorbeeld extreme regenbuien.

Door de herinrichting van de bestaande locatie zal geen toename aan bebouwing aan de orde zijn, maar wel een afname aan verhard oppervlak. Het areaal verhard oppervlak zal met circa 80 m2 afnemen. Hierdoor kan gesteld worden dat sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling (zelfs positief). Bij hevige regenbuien T=100 zal het hemelwater via omliggende gronden (groenzones, tuin) in eigendom bij initiatiefnemer infiltreren in de bodem.

Er is sprake van hydrologisch neutraal bouwen waarbij de hydrologische situatie voor wat betreft het afvoeren van hemelwater verbeterd ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.

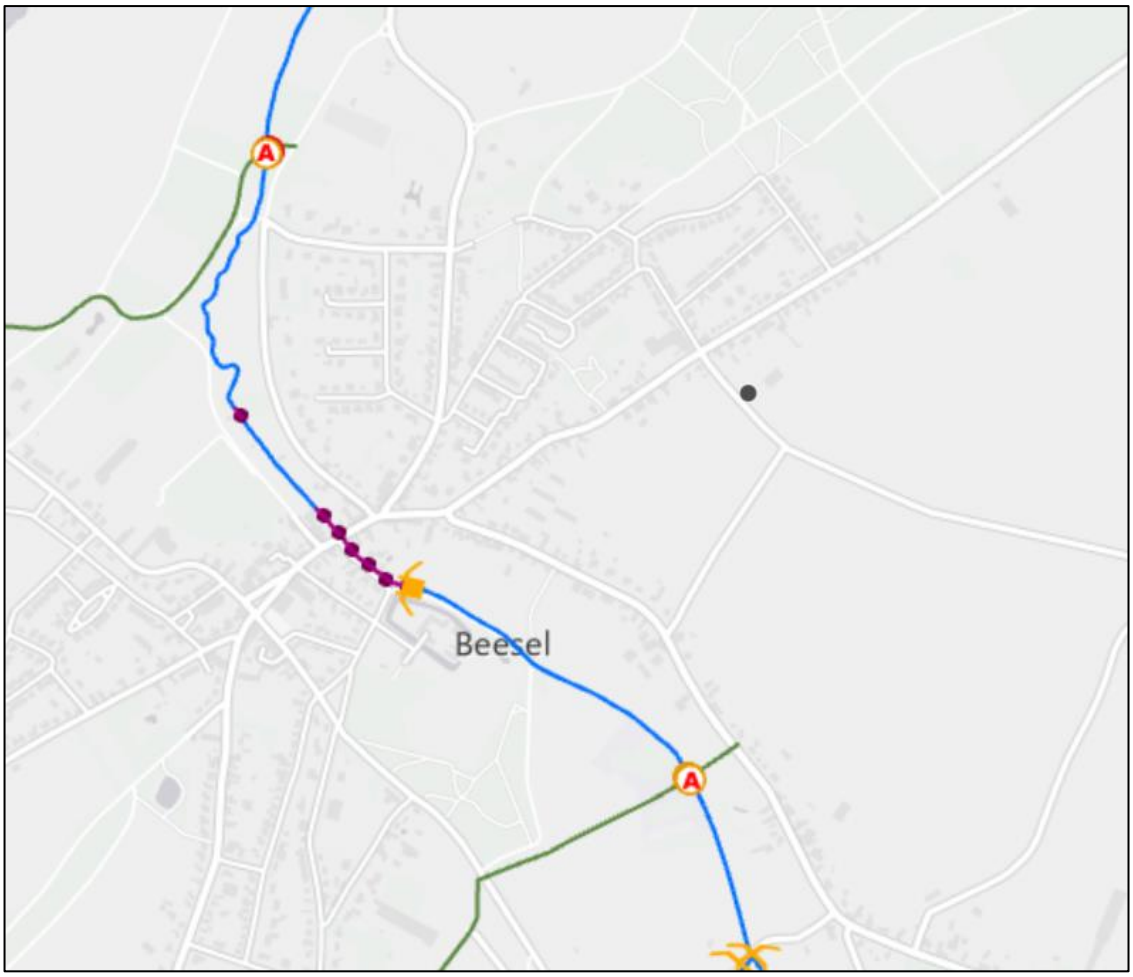
Schoon water

In geval van ruimtelijke ontwikkelingen zal (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone water zal infiltreren in de bodem, het vuile water zal worden afgevoerd via de riolering.

Er zijn geen bouwwerkzaamheden voorzien en situatie met betrekking tot afvalwater zal als gevolg van de erftransformatie van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning niet wijzigen.

Veilig inrichten
Sinds de invoering van de Omgevingswet kan het Waterschap in de legger geen beschermde gebieden meer vastleggen of veranderen. Deze gebieden vallen nu onder de Waterschapsverordening van het Waterschap. Via de vergunning checker kan gecontroleerd worden of er rekening gehouden moet worden met regels voor bepaalde activiteiten. Voor de transformatie van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning lijken geen specifieke regels van toepassing.

Wanneer gekeken wordt naar de legger zoals deze van toepassing was voor de introductie van de Omgevingswet blijkt dat op de locatie Rayerveldweg 1 te Beesel geen specifieke waterbelangen spelen. Er zijn geen primaire of secundaire watergangen aanwezig in de directe omgeving van de planlocatie. De dichtstbijzijnde watergangen op de kaart zijn op circa 500 meter ten zuidwesten gelegen.



Figuur 8: Uitsnede legger Waterschap Limburg

Bij de voorgenomen ontwikkelingen zal ook geen sprake zijn van negatieve consequenties voor deze wateren. Als gevolg van het project zal sprake zijn van verminderd areaal verhard oppervlak, waardoor afvoer van hemelwater naar de watergangen niet toeneemt. Lozen op oppervlaktewater is niet aan de orde.

4.4.3 Conclusie

Het aspect water vormt gezien voorgaande motivering geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Wettelijk kader

Bij het toelaten van een nieuwe functie in het omgevingsplan moet aangetoond worden wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Ook wordt in beeld gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen (en scooters). Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn. Dit geldt ook bij buitenplanse omgevingsvergunningen. Met het oog op duurzame mobiliteit is het wenselijk dat nieuwe ontwikkelingen multimodaal ontsloten zijn. Dus met fiets, openbaar vervoer, auto en deelmobiliteit (deelauto's, -fietsen of -scooters).

Bij kleinere ontwikkelingen kan vaak kwalitatief aangetoond worden dat er geen probleem ontstaat met de verkeersafwikkeling. Op basis van de kencijfers van kennisplatform CROW kan berekend worden hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Vervolgens moet aangetoond worden dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of gerealiseerd kan worden. De kencijfers van het CROW zijn algemeen erkend (CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'). Het zijn geen normen, maar kentallen. Hiervan kan afgeweken worden. Behalve de parkeerbehoefte vormt ook de bereikbaarheid een belangrijk aspect. Ook hierop zal getoetst worden ten aanzien van het aspect verkeer.

4.5.2 Motivering

<u>Parkeren</u>
In onderhavige situatie wordt een bestaande agrarische bedrijfswoning getransformeerd tot een burgerwoning. Op basis van de CROW parkeerkencijfers (publicatie 744, 2024) zou voor een vrijstaand huis in de koopsector, gelegen in het buitengebied 2,5 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Inclusief bezoekersparkeren (0,3) zou dit 2,8 parkeerplaatsen moeten zijn.

Koop, huis, vrijstaand								
	Parkeerkencijfers(per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	0,8	1,6	1,0	1,8	1,3	2,1	1,6	2,4
Sterk stedelijk	0,9	1.7	1,1	1,9	1,4	2,2	1,7	2,5
Matig stedelijk	1,1	1,9	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5
Weinig stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,7	2,5
Niet stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,7	2,5
Opmerking Let op: de tabel is exclusief bezoekersparkeren								

Figuur 9: Uit CROW parkeren/parkeerkencijfers 2024

Op basis van voorgaande moeten er minimaal 2,8 parkeerplaatsen aanwezig zijn, wat in de praktijk neerkomt op minimaal 3 parkeerplaatsen.

Gezien de omvang van de locatie met vrijliggend en verhard terrein tussen de woning en de achterliggende schuur kan geconcludeerd worden dat ruimschoots voldoende ruimte aanwezig is voor het parkeren en manoeuvreren door minimaal 3 auto's.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de locatie is zeer goed te noemen, vanuit noordelijk kant (Nijmegen/Venlo) en zuidelijke en westelijke kant (Maastricht/Eindhoven) kan de locatie prima bereikt worden via de Rijksweg A73, afslag 18 Beesel. Deze afslag sluit aan op de Bussereindseweg richting Beesel, die later opgaat in de Nieuwstraat. Vervolgens kan via de Hoogstraat de Rayerveldweg bereikt worden waar de woning van initiatiefnemers is gelegen.

De weg Rayerveldweg is verboden voor alle voertuigen die een motor hebben en sneller dan 25 km/uur kunnen rijden. Bestemmingsverkeer is wel mogelijk. Doordat de Rayerveldweg verkeersluw is, is de locatie ook per fiets of te voet goed en veilig toegankelijk.

4.5.3 Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de parkeernorm, en de locatie goed en veilig bereikbaar is met auto, te fiets en te voet. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 Ecologie

4.6.1 Wettelijk kader

In de Omgevingswet is de bescherming van dier- en plantensoorten en van habitattypen in Nederland geregeld. Hierbij moet een splitsing gemaakt worden tussen flora en fauna – activiteiten (soortenbescherming) en Natura 2000 – activiteiten (gebiedsbescherming).

De Omgevingswet verbiedt het om activiteiten te verrichten of na te laten als daarmee 'aanzienlijke' nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving (dreigen te) ontstaan. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een milieuverontreinigende activiteit die aanzienlijke schade toebrengt aan de kwaliteit van de natuur. Ook het algemene verbod geldt als een vangnet voor het geval er geen specifieke lokale of nationale regels zijn gesteld. Indien er wel specifieke regels zijn vastgesteld, dan vervalt het algemeen verbod.

4.6.2 Motivering

<u>Soortenbescherming</u>
Onderhavig initiatief ziet toe op een gewijzigde functie waarbij een voormalig agrarische bedrijfslocatie getransformeerd wordt tot een burgerwoning. Deze transformatie ziet toe op het gebruik van bestaande bebouwing.

Als gevolgen van deze ontwikkeling worden geen bouw- en/of sloopactiviteiten verricht. Er is enkel sprake van een opwaardering van de omgevingskwaliteit door de aanplant van bomen en hagen. Deze ontwikkeling zal daarnaast een beperking opleveren ten aanzien van overlast als gevolg van geluid, licht, geur en andere aspecten die als gevolg van agrarische activiteiten aan de orde kunnen zijn.

Een nader onderzoek naar ecologische waarden heeft gezien voorgaande niet plaatsgevonden, deze worden immers niet verstoord als gevolg van onderhavige functiewijziging naar burgerwoning.

<u>Gebiedsbescherming</u>
Om de invloed van het project op gevoelige habitattypen of leefgebieden in N2000-gebieden in beeld te brengen is een stikstofdepositie berekening gemaakt met het rekenprogramma Aerius ten behoeve van de gebruiksfase (zie bijlage 3). Ten behoeve van de aanlegfase zijn geen werkzaamheden beoogd anders dan aanplant (handmatig) van de inrichtingsmaatregelen zoals opgenomen in het inpassingsplan. Uit de bijgevoegde berekening blijkt dat er geen sprake is van negatieve effecten door stikstofdepositie als gevolg van het project, er is geen meetbare depositie te verwachten.

4.6.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het vaststellen van het TAM-omgevingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Wettelijk kader

Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het Rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In afdeling 8.5 Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit van het Bkl staan beoordelingsregels die het bevoegd gezag gebruikt bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag. Ten aanzien van lucht zijn de specifieke beoordelingsregels opgenomen in artikel 8.17, 8.21 en 8.24. Deze gaan over:

- Beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden
- Ammoniakemissie van veehouderijen
- Geologische opslag van CO2

Voor onderhavig initiatief is alleen de beoordeling luchtkwaliteit van toepassing.

4.7.2 Motivering

Bij het beoordelen van de luchtkwaliteit wordt getoetst aan de omgevingswaarden tenzij de activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO2) of fijnstof- (PM10) concentratie (artikel 8.17). Er is sprake van het wijzigen van een agrarische functie naar een woonfunctie (agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning).

In onderhavige situatie wordt betoogd dat sprake is van een project wat binnen NIBM-grens valt. Dit kan gemotiveerd worden op basis van getalsmatige grenzen van aangewezen categorieën. Voor woonwijken geldt dat de ze NIBM zijn als het gaat om maximaal 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen (artikel 5.54 Bkl).

In onderhavige situatie is sprake van de transformatie van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarmee voldoet het project aan de NIBM-grens en is een nadere toetsing niet aan de orde.

4.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het vaststellen van het TAM-omgevingsplan.

4.8 Geluid

4.8.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels waaraan de direct werkende regels in het omgevingsplan moeten voldoen. Deze regels zijn nodig voor het bereiken van de gewenste geluidkwaliteit. De direct werkende regels gelden voor degene die een activiteit verricht. De meeste direct werkende regels over geluid staan in het omgevingsplan.

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen,

onderwijs of zorg) bepalend. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

4.8.2 Motivering

Ter onderbouwing van het aspect geluid is een akoestisch rapport opgesteld. De samenvatting van dit rapport, wat is opgesteld door Econsultancy en als bijlage 3 is toegevoegd aan deze motivering is hieronder opgenomen:

De initiatiefnemer is voornemens de functie van het perceel aan de Rayerveldweg 1 te Beesel te wijzigen naar wonen. In het voorgenomen plan worden de bestaande gebouwen van een voormalig agrarisch bedrijf op het betreffende perceel niet gesloopt. Met het plan wordt wel een bouwvlak geprojecteerd voor eventueel een nieuw geluidgevoelig gebouw. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van het bouwvlak. Op de randen van het bouwvlak zijn toetspunten ten behoeve van drie bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van de rekenregels volgens bijlage IVe van de Omgevingsregeling en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2023.3.

Het geluid op de randen van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 53 L_{den} als gevolg van de gemeentewegen. Aan de standaardwaarde van de betreffende geluidbronsoort wordt voldaan. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Behalve het aspect wegverkeerslawaai dient ook rekening gehouden te worden met geluid door andere activiteiten die geluid veroorzaken op de woning. In de directe omgeving zijn echter enkel woningen gelegen, er zijn geen andere geluidveroorzakende activiteiten die tot hinder kunnen leiden. Het realiseren van een burgerwoning betreft geen geluidveroorzakende activiteit.

4.8.3 Conclusie

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat het aspect geluid geen belemmering voor het vaststellen van het TAM-omgevingsplan.

4.9 Geur

4.9.1 Wettelijk kader

In de Omgevingswet staat dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Omgevingswet), zoals ook cumulatie van geur van bedrijven.

Rekening houden met geur werkt 2 kanten op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.92):

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen

- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven

4.9.2 Motivering

In onderhavige situatie worden beide kanten van de geurbenadering hieronder beschreven.

- Er is geen sprake van het mogelijk maken van geurveroorzakende activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Er als gevolg van omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning een geurgevoelig gebouw gecreëerd welke niet in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven is gelegen. Het dichtstbij gelegen intensieve veehouderij bedrijf is gelegen op een afstand van ruim 1.100 meter (Hoogstraat 88 Beesel).

4.9.3 Conclusie

Vanwege het ontbreken van geurveroorzakende bedrijven en/of activiteiten vormt het aspect geur geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.10 Archeologie, Cultuurhistorie, Erfgoed

4.10.1 Wettelijk kader

De reikwijdte van de Omgevingswet wordt bepaald door het begrip fysieke leefomgeving. Cultureel erfgoed is op grond van artikel 1.2 Omgevingswet onderdeel van de fysieke leefomgeving. De instrumenten van de Omgevingswet hebben dus ook betrekking op het behoud van het cultureel erfgoed.

De instructieregels van het Rijk ten aanzien van cultureel erfgoed en werelderfgoed staan in artikel 5.130 en 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.130 wordt bepaald dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Met het oog hierop worden er in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende beginselen:

a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en archeologische monumenten;
b. het voorkomen van verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend is vereist voor het behoud van die monumenten;
c. het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden;
d. het voorkomen van aantasting van:
    1. de omgeving van rijksmonumenten, voor beschermde rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd; en
    2. het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen; en

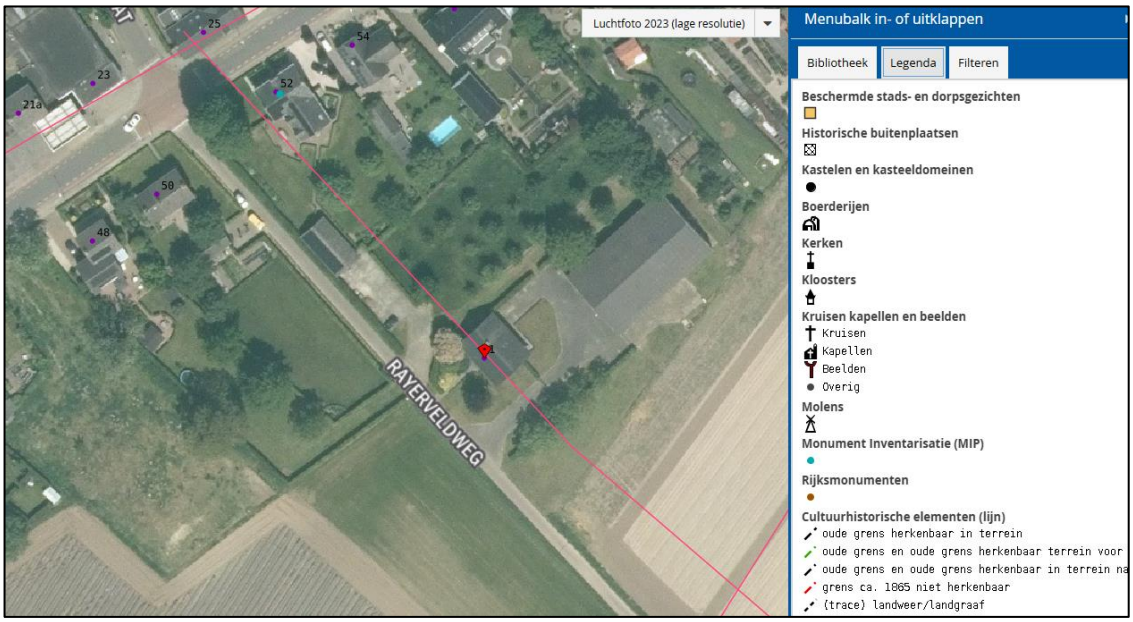
e. het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

4.10.2 Motivering

Onderhavig initiatief ziet toe op het wijzigen van de functie van agrarisch bedrijf naar wonen. Hierdoor worden geen aanvullende bouwmogelijkheden gecreëerd of anderszins activiteiten die de archeologische situatie aantasten. Bij het verrichten van concrete bouwwerkzaamheden zal een toets aan het omgevingsplan nodig zijn ten aanzien van archeologische waarden zoals vastgelegd in het omgevingsplan.

De functiewijziging gaat niet gepaard met bodemwerkzaamheden anders dan de aanplant van enkele hoogstamfruitbomen waarvoor de in het omgevingsplan opgenomen ondergrenzen niet overschreden worden. Het gaat om de aanplant van klein boommateriaal die handmatig worden geplant en waar geen graafwerkzaamheden voor nodig zijn. Archeologische waarden worden hierdoor niet aangetast en indien aanwezig in situ bewaard.

Op de locatie of in de directe omgeving is geen monumentale bebouwing aanwezig zoals blijkt uit onderstaande figuur. Aan de Hoogstraat 52 is wel een gebouw gelegen wat als monument is aangeduid. Voor de locatie aan de Rayerveldweg 1 geldt wel dat deze is gelegen aan een oude cultuurhistorische waardevolle oude weg, ouder dan 1865. De planontwikkeling heeft hier verder geen invloed op.



Figuur 10: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Limburg (https://portal.prvlimburg.nl/viewer)

4.10.3 Conclusie

Op basis van voorgaande vormt het aspect archeologie, cultuurhistorie en erfgoed geen belemmering voor het vaststellen van het TAM-omgevingsplan.

4.11 Omgevingsveiligheid

4.11.1 Wettelijk kader

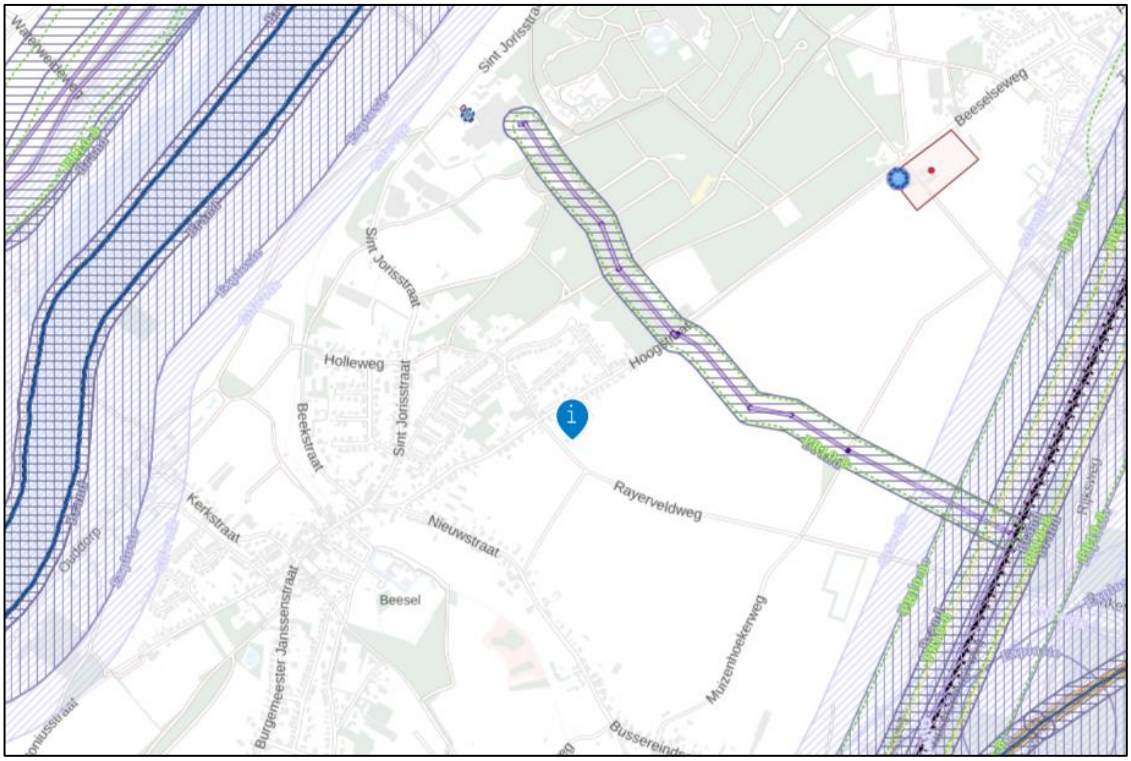
Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico:
Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico
Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

4.11.2 Motivering

Bij onderhavig initiatief is sprake van het functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar wonen. De aanwezige bebouwing blijft staan en wordt niet gewijzigd. In de directe omgeving zijn geen activiteiten of inrichtingen die een gevaar vormen voor de functie wonen of anderszins. De dichtst bijgelegen gevaarlijke inrichting, zijnde een buisleiding ligt op meer dan 350 meter afstand.



Figuur 11: Risicokaart, https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten

Er zijn ter hoogte van het plangebied of in de relevante omgeving geen milieubelastende activiteiten, kabels en leidingen met een extern veiligheidsrisico, geen aandachtsgebieden (groepsrisico) en/of plaatsgebonden risico's aanwezig.

In onderhavige situatie is daarnaast geen sprake van de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten. Voor de specifieke onderdelen van omgevingsveiligheid was ook de reeds bestaande woning, agrarische bedrijfswoning, reeds een gevoelig object.

4.11.3 Motivering

Op basis van voorgaande vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering voor het vaststellen van het TAM-omgevingsplan.

4.12 Bodem

4.12.1 Wettelijk kader

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeenten moeten:

1. de waarde vaststellen waarboven maatregelen nodig zijn bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties (artikel 5.89i en artikel 5.89j van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl))
2. aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van die waarde (artikel 5.89k Bkl)
3. een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningsplichtig zijn (artikel 5.89l Bkl)

4. een bepaling opnemen over de ingebruikname (artikel 5.89m Bkl)

De instructieregels staan in paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl.

4.12.2 Motivering

Om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de planlocatie in beeld te brengen is een NEN5725 onderzoek verricht. Dit in verband met de locatie van de burgerwoning (bodemgevoelig gebouw) op een bodemgevoelige locatie. Het advies / conclusie is hieronder weergegeven.

Advies
Conform het Omgevingsplan van de gemeente Beesel dient voor het realiseren van een bodemgevoelig ge bouw op een bodemgevoelige locatie beoordeeld te worden of de toelaatbare kwaliteit van de bodem (interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIa bij het Besluit activiteiten leefomgeving) niet wordt over schreden. Op basis van bovenstaande wordt geenszins verwacht dat de toelaatbare kwaliteit van de bodem uit het Omgevingsplan van de gemeente Beesel wordt overschreden.

Derhalve bestaan er volgens Econsultancy milieuhygiënisch géén belemmeringen voor de voorgenomen wijziging in gebruik, de (graaf)activiteiten en het toelaten van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De onderzoeksresultaten geven verder géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Algemeen
Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

4.12.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek kan gesteld worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het vaststellen van het TAM-omgevingsplan

4.13 Gezondheid

4.13.1 Wettelijk kader

Bij planvorming dient het aspect gezondheid onderdeel te zijn van de beoordeling. Dit is geregeld in artikel 5.1.4 Bkl. Het gaat hierbij om het beschermen van de gezondheid en van het milieu. Belangrijke aspecten daarbij zijn:
- Kwaliteit van de buitenlucht
- Geluid door activiteiten
- Geluid rond luchthavens
- Trillingen
- Bodemkwaliteit
- Geur

4.13.2 Motivering

In deze motivering zijn de aspecten zoals benoemd in paragraaf 4.13.1 uitvoering gemotiveerd in de volgende paragrafen:

- Paragraaf 4.7 - Kwaliteit van de buitenlucht
- Paragraaf 4.8 – Geluid
- Paragraaf 4.12 – Bodemkwaliteit
- Paragraaf 4.9 – Geur

Geluid als gevolg van luchthavens en trillingen zijn niet specifiek gemotiveerd omdat deze niet aan de orde zijn. Wel is aandacht geschonken aan omgevingsveiligheid (paragraaf 4.11) waarbij omgevingsfactoren en -risico's zijn beschreven, als ook kabels en leidingen.

4.13.3 Conclusie

Op basis van voorgaande vormt het aspect gezondheid geen belemmering voor het verlenen van onderhavige omgevingsvergunning.

5 PARTICIPATIE

In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat een plicht voor de aanvrager van een omgevingsvergunning om bij de aanvraag aan te geven:

- of de aanvrager aan participatie heeft gedaan
- zo ja: hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn

Dit aanvraagvereiste omvat geen verplichting voor de aanvrager om aan participatie te doen. Participatie door de initiatiefnemer bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning is vrijwillig.

Het bevoegd gezag mag niet weigeren om een aanvraag in behandeling te nemen (buiten behandeling laten) of weigeren de vergunning te verlenen, omdat er geen participatie is geweest. De bedoeling van artikel 7.4 is namelijk alleen om de initiatiefnemer te stimuleren om na te denken over participatie. Als participatie heeft plaatsgevonden, moet het bevoegd gezag weten wat de resultaten zijn.

Initiatiefnemer heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de omgeving te informeren over de plannen.

De nabij gelegen woningen zijn door initiatiefnemer bezocht. De bewoners die bezocht zijn hebben via een presentielijst aangegeven dat zij op de hoogte zijn gebracht van de plannen. De omgevingsdialoog is als bijlage 6 toegevoegd aan deze motivering.

6 FINANCIELE HAALBAARHEID

Kostenverhaal en nadeelcompensatie

De Omgevingswet verplicht tot kostenverhaal bij aangewezen bouwplannen en aangewezen gebruiksactiviteiten voor een nieuw toegedeelde functie (artikel 13.11 Ow). In het Omgevingsbesluit is deze aanwijzing uitgewerkt (artikel 8.13 Ob) door het duiden van kostenverhaal plichtige activiteiten.

Onderhavige activiteiten zijn geen bouwactiviteiten op basis waarvan het kostenverhaal via de Omgevingswet geregeld dient te worden, aangezien geen sprake is van een verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie met ten minste tien woonfuncties.

Een schadevergoedingsovereenkomst met gemeente is in een separate overeenkomst met gemeente Beesel afgesloten. Gezien voorgaande is het kostenverhaal voldoende gewaarborgd.

7 OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Inleiding

De procedures voor een wijziging van het omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Daarnaast bepaalt de Omgevingswet dat bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldige participatie moet plaatsvinden en de gemeente overleg met belanghebbende instanties moet voeren.

7.2 Participatie

De wijze waarop participatie wordt uitgevoerd is door de wetgever niet bepaald. Gemeenten kunnen hiervoor beleid opstellen. De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan (TAM-omgevingsplan) behelst de realisatie van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Initiatiefnemer heeft de directe omwonenden over het plan geïnformeerd, zie hoofdstuk 5.

7.3 Overleg

Bij de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan (TAM-omgevingsplan) moet overleg worden gevoerd met bestuursorganen en instanties die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan (mogelijk) in het geding zijn, zoals de provincie en het waterschap. De stukken behorende bij het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan (TAM-omgevingsplan) zijn aan de betrokken vooroverlegpartners voorgelegd en hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan.

7.4 Wijziging van het omgevingsplan

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan (TAM-omgevingsplan) heeft van 18 maart 2025 tot en met 5 mei 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan. Het TAM-omgevingsplan wordt op 2 juli 2025 door de gemeenteraad vastgesteld.

7.5 Beroep

Tegen het besluit van de gemeenteraad tot wijziging van het TAM-omgevingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8 CONCLUSIE EVENWICHTIGE TOEDELING FUNCTIES

Een aanvraag voor het vaststellen van het TAM-omgevingsplan kan enkel worden verleend indien sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie (etfal).

Om een aanvraag voor een dergelijke wijziging te verlenen is het nodig alle relevante voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten zorgvuldig te beoordelen en te concluderen dat met het toestaan van de activiteiten nog steeds sprake is van een evenwichtige toedeling.

Gelet op de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken met betrekking tot relevante beleidskaders, effecten op de fysieke leefomgeving en milieu en de belangen van betrokkenen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en kan het TAM-omgevingsplan vastgesteld worden.

9 BIJLAGEN

Bijlage 1 : Principebesluit gemeente Beesel

Bijlage 2 : Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 3 : Aerius berekening

Bijlage 4 : Akoestisch rapport

Bijlage 5 : Bodemrapport

Bijlage 6 : Verslag omgevingsdialoog