



TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Rustoord Reuver

Beesel

RHO ADVISEURS

DATUM

02-07-2025

IMRO IDN

NL.IMRO.0840.OPRustoord-VA01

PROJECT

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Rustoord Reuver

PROJECTLEIDER

H. van Zitteren

PROJECTNUMMER

20240181

AUTEUR

G.Veugen

STATUS

Vastgesteld

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

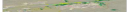
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



Motivering



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil een aantal locaties langs Rustoord te Reuver ontwikkelen voor woningbouw en heeft daarvoor recentelijk aan de westkant enkele woningen gesloopt. Aan de overzijde (oostkant) van Rustoord bevinden zich enkele percelen waarvan er nog één onbebouwd is. De ontwikkeling bestaat uit maximaal 52 woningen van diverse typen; 16 sociale grondgebonden nultredenwoningen, 24 sociale huurappartementen en 12 middenhuur (nultreden) appartementen.



Figuur 1.1 planvoornemen: concept herontwikkeling aan Rustoord Reuver

Het ter plaatse geldende omgevingsplan (er geldt altijd maar één omgevingsplan) staat de ontwikkeling niet toe. De beoogde herontwikkeling past niet geheel in het tijdelijk deel van het omgevingsplan; het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden Beesel'. De gemeente Beesel heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader. Dit TAM-omgevingsplan voorziet hierin. Een wijziging van het omgevingsplan dient te worden getoetst aan het geldende beleid en moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels van het Rijk- en de provincie Limburg. De voorliggende motivering voorziet daarin en is onderdeel van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Beesel.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de straat Rustoord en wordt grofweg ingekaderd door de aan de noordzijde gelegen Bösdeal en aan het zuiden gelegen centrum van de kern Reuver. Het plangebied bevindt zich in een kwalitatief hoogwaardige omgeving van verschillende landschapstypen en cultuurhistorische elementen. Ten oosten wordt het gebied begrensd door een begraafplaats met aansluitend een Kloostertuin. Ten westen wordt het gebied begrensd door grondgebonden woningen. Binnen het plangebied, aan de westzijde, zijn woningen gesloopt. In het figuur hieronder is het plangebied weergegeven, de gesloopte woningen in het westen zijn op deze kaart getoond via een stippellijn. Aan de zuidzijde waren voorheen ook woningen aanwezig. Deze zijn rond 2015-2016 gesloopt.



Figuur 1.2: Voormalige plansituatie te Rustoord

Het plangebied omvat meerdere kadastrale percelen, bekend als gemeente Beesel. De percelen zijn: BSL02-B-3510, BSL02-B-3511, BSL02-B-3512, BSL02-B-3513, BSL02-B-3507, BSL02-B-4615, BSL02-B-3503, BSL02-B-4573, BSL02-B-4576, BSL02-B-4577, BSL02-B-4574 en BSL02-B-3506.

Daarnaast zijn binnen de openbare ruimte de volgende kadastrale percelen opgenomen in het plangebied van dit TAM-omgevingsplan: B-4616, B-4775, B-3702 (gedeeltelijk) en B-2937 (gedeeltelijk).



Figuur 1.3: Kadastrale kaart, met blauw aangegeven percelen waar woningen worden ontwikkeld (kadastrale kaart)

1.3 Omgevingsplan

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

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

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

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

Bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden Beesel'

Het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden Beesel' is op 20 juni 2016 vastgesteld. In de figuur hieronder is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven met de bijbehorende functies. Op de locatie gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer'. Hier zijn de volgende functies toegestaan:



De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- c. webwinkels;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen ten dienste van de woning;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

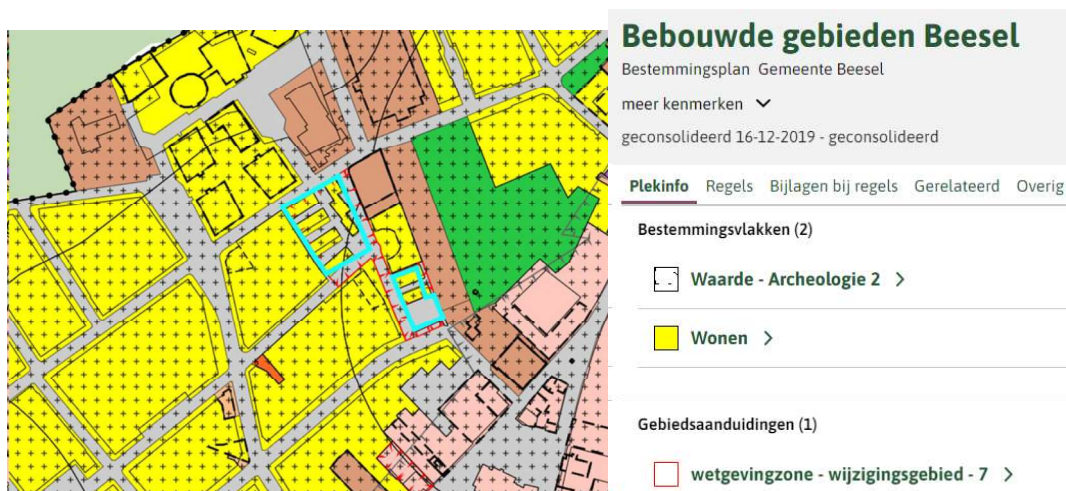
Op een deel van het plangebied, aan de zuidoostzijde, geldt de enkelbestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. bestaande terrassen, behorende bij nabijgelegen horecagelegenheden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Op de locatie gelden ook de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' (zuidelijk deel plangebied) en 'Waarde - Archeologie 2' (noordelijk deel plangebied). Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied. Bij het bouwen van nieuwe bouwwerken moet er archeologisch onderzoek plaatsvinden bij verstoring van de bodem met een oppervlakte van respectievelijk meer dan 500 m² en 1.000 m² en waarbij de grondwerkzaamheden dieper gaan dan 40 cm.

Voor het plangebied geldt ook een gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 7'. Deze gronden zijn bestemd voor het wijzigen van een bestemmingsplan door bevoegd gezag, naar de bestemmingen 'Wonen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Groen' mits wordt gehouden aan:

- a. de regels in de artikelen 14, 16, 21 en 24 van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundig inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.



Figuur 1.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden Beesel' (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

Bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019'

Het bestemmingsplan 'bebouwde gebieden, veegplan 2019' is eind 2019 vastgesteld. In de figuur hieronder is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven. *Het veegplan betreft verder een deels integrale herziening van bestaande (bouw)regels voor bestaande woningen binnen het bebouwd gebied van Beesel.* Op de locatie van het plangebied is een gedeelte bestemd als 'Verkeer'.

Op een deel van het plangebied, zuidoosten, geldt de enkelbestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- bestaande terrassen, behorende bij nabijgelegen horecagelegenheden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;



Figuur 1.5: Uitsnede bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019' (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)



Strijdigheid

De beoogde ontwikkeling is strijdig met het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Beesel. Meer specifiek in relatie tot de voorheen geldende bestemmingsplan '*Bebouwde gebieden Beesel*' en de veegplan uit 2019 omdat het gebruik en de bouw van woningen hier niet geheel is toegestaan. De positie van de beoogde woningen valt deels buiten de geldende bestemmingen en bouwvlakken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen en een beschrijving van de huidige situatie in en rond het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de beleidskaders van het Rijk, de provincie Limburg, de regio, het waterschap en de gemeente Beesel. Hoofdstuk 4 omvat de toets aan de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van het plan en de procedure aan de orde. In hoofdstuk 6 tenslotte is de conclusie en de belangenafweging opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Feitelijk situatie

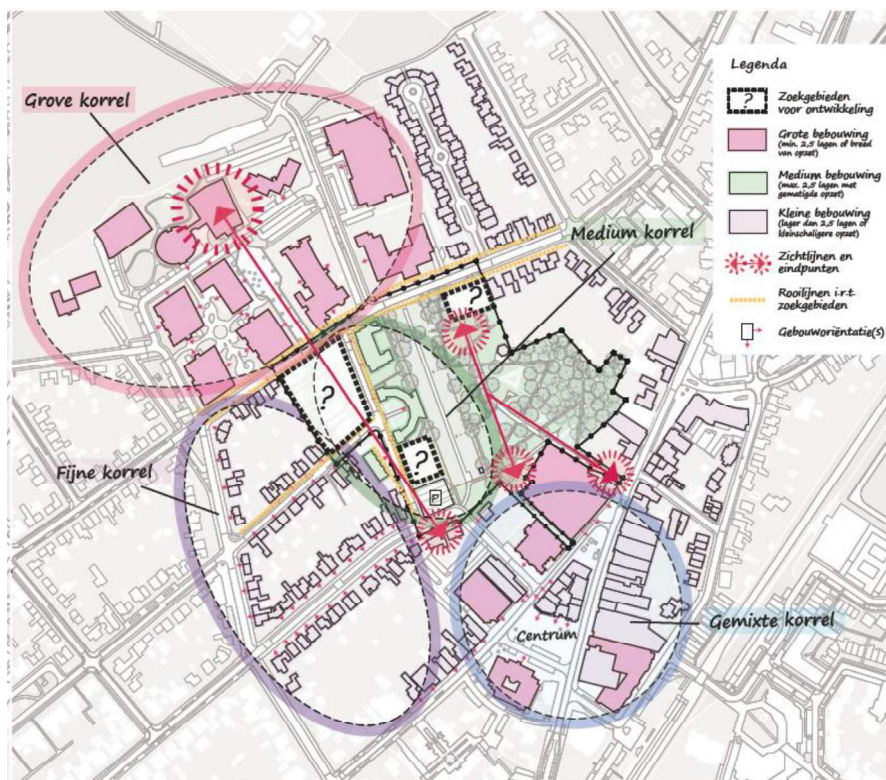
De locatie Rustoord ligt ten noordwesten van het centrum van Reuver. Het gebied waar Rustoord in gelegen is heeft verschillende waarden op het gebied van cultuurhistorie. Zo wordt het gebied vanaf het centrum vormgegeven door de aanwezigheid van een klooster en een kerk. Beide elementen zorgen voor een imposante uitstraling vanaf de Pastoor Vranckenlaan. Het historische klooster heeft aan de achterzijde juist een moderne uitstraling. Vandaag de dag bevinden er zich in het klooster appartementen en kantoren.

Op Rustoord zelf bevinden zich voornamelijk appartementencomplexen die vaak 2 en af en toe 3 bouwlagen bestrijken. Verder liggen aan Rustoord enkele grondgebonden woningen in de vorm van tweekappers of vrijstaande woningen. Door de sloop van de grondgebonden (senioren)woningen is er een gebied vrijgekomen dat zowel dichtbij grondgebonden woningen is gesitueerd als bij gestapelde woningen (zie figuur hieronder). Een inpassing op maat dient hier te worden voorzien om de mix van typen aan elkaar te koppelen.



Figuur 2.1: foto's huidige situatie aan Rustoord.

De andere beoogde woningbouwlocatie bevindt zich meer zuidelijker op Rustoord (figuur hieronder). Deze locatie ligt in een zone tussen een appartementencomplex (links op de foto), parkeerplaats (rechts op de foto) en begraafplaats (achter de bomen op foto).



Figuur 2.2: Uitgangspuntenkaart stedenbouwkundige analyse niveau plangebied.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Stedenbouw

De stedenbouwkundige context wordt gevormd door diverse bebouwing en begrenzingen -met ieder een eigen oriëntatie- aan de verschillende zijden van het plangebied. In het zuidoosten is het centrum gelegen met de Sint-Lambertuskerk als prominent landmark.

Aan de westzijde bevinden zich grondgebonden woningen in 2 lagen met een kap. De noordgrens wordt gevormd door de Parklaan, met een nadrukkelijke aanhaking op het autovrije voetgangersgebied rondom Meester Bosmanshof en gestapelde bebouwing in wonen en zorg. Het kerkhof vormt een harde begrenzing aan de oostzijde.

Belangrijkste uitgangspunt voor de voorliggende planontwikkeling is het versterken van de bestaande onderscheidende kwaliteiten. Reuver wordt gekenmerkt als een compact dorp met een ruim voorzieningenaanbod. Voor een optimale bereikbaarheid en beperking van autoverkeer dient de infrastructuur voor langzaam verkeer te worden versterkt. Daarnaast kent Reuver een robuuste centrale parkzone in de vorm van het Kloosterpark en kerkhof, gelegen midden in de kern. Het verbeteren van de toegankelijkheid en uitbreiding van de parkzone naar de ontwikkellocatie bieden kansen om deze onderscheidende kwaliteit van Reuver verder te versterken.

De ruimtelijke- en functionele kaders voor het plangebied zijn nader uitgewerkt in de Gebiedsvisie Rustoord 2023, zie bijlage 1. Hierin wordt geconcludeerd dat het plangebied een overgangsgebied dient te vormen tussen kleine korrel aan oostzijde, grote korrel aan noordzijde en gemengde korrel in het centrum.

De bebouwing in het plangebied dient dus een 'medium korrel' te verkrijgen met 2-3 bouwlagen en een beperkte footprint. Er worden ook enkele zichtlijnen onderscheiden zoals vanaf Meester Bosmanshof richting centrum, deze zijn echter in de bestaande situatie niet duidelijk herkenbaar en missen een duidelijk begin- en eindpunt. De belangrijkste zichtlijn in het plangebied is gelegen in de richting de torenspits van de Sint-Lambertuskerk (in het verlengde van de Karel Doormanslaan), zie figuur 2.2.

2.2.2 Ontwikkeling

De initiatiefnemer en de gemeente Beesel hebben afspraken gemaakt over het gewenste woonprogramma met de visie op een ruimte diversiteit aan doelgroepen. Hierin is ook rekening gehouden met de inrichting van de straat Rustoord voor alle doelgroepen en omwonende bewoners. Hierbij is ook aan scholieren en ouderen gedacht om te voorzien van duurzame en klimaatadaptieve maatregelen.

Woonprogramma

Op de beoogde percelen is een woonprogramma van gestapelde en grondgebonden woningen in de sociale en middenhuur samengesteld. De grondgebonden woningen worden als nultredenwoningen uitgevoerd en zijn levensloopbestendig. Daarnaast wordt voorzien in een uniek concept van huurappartementen voor jongeren. Ook de appartementen voor middenhuur betreffen nultredenwoningen. Concreet zal binnen het gebied Rustoord worden voorzien in maximaal 52 woningen:

- Sociale huurappartementen/studio's voor jongeren in 3 bouwlagen en maximaal 24 appartementen;
- Een appartementencomplex voor de middenhuur in 3 bouwlagen en totaal 12 appartementen;
- 16 grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen.



Figuur 2.3: planscenario Rustoord



Inrichting

Voor het openbaar gebied wordt naar een passende ingerichte omgeving voor de alle doelgroepen met extra aandacht voor scholieren en ouderen gerealiseerd. Hierbij gaat de aandacht uit naar veilige verbindingen door het creëren van een autoluwe zone. Het realiseren van ontmoetingsplaats(en) door de aanleg van groen en bankjes, waarbij rust, groen en water de ruimte krijgen. De huurappartementen voor jongeren zijn gesitueerd in de noordelijke punt van het plangebied. In de beoogde woningbouwlocatie zuid komen de 12 appartementen voor de middenhuur. Dit gebouw wordt gedraaid voor het openstellen van de straat richting het centrum. Daarnaast vormt het gebouw een accent vanuit het centrum gezien. Dit wordt versterkt door het gebouw te plaatsen in een L-vorm, waardoor ook richting het zuiden een representatieve gevel ontstaat. Daarnaast wordt een luwe binnenzijde gecreëerd, wat als collectieve binnentuin gaat fungeren. De grondgebonden woningen zijn gesitueerd op de beoogde woningbouwlocatie (noordwest). Er is ruimte voor 16 grondgebonden woningen en een appartementencomplex maximaal 24 appartementen voor jongeren met als uitgangspunt een concept waar ontmoeting een belangrijk aspect is. Er loopt een langzaamverkeersroute door het gebied. Deze verbindt het Bosmanshof met het centrum. De schuine positionering en de L-vorm van het gebouw met de middenhuur appartementen en de bestaande bouw aan Rustoord versterken deze zichtlijn.

De langzaamverkeersroute maakt daarnaast woningbouw binnenin mogelijk. Hierdoor zijn er meer voorgevels, waardoor de beeldkwaliteit ter plaatse wordt verhoogd. Bovendien krijgt de voetganger haar eigen domein. Door deze zone in samenhang te ontwikkelen, wordt een aantrekkelijke ruimte gecreëerd. Hierbij zijn klimaatadaptieve maatregelen een must, zoals het aanplanten van groen, het toepassen van waterdoorlatende bestrating en het creëren van waterbuffers door de aanleg van wadi's.

2.3 Beeldkwaliteit

2.3.1 Welstandsnota

De welstandsnota 'Visie welstandsbeleid gemeente Beesel' schrijft voor dat “Bij nieuwe, grotere (her)ontwikkelingsprojecten worden de welstandscriteria verwoord in andere plandocumenten zoals een stedenbouwkundig programma van eisen, een beeldkwaliteitsplan of een beschrijving in hoofdlijnen bij een bestemmingsplan. Om rechtsgeldig te zijn moeten deze criteria tussentijds worden toegevoegd aan de welstandsnota”.

De toetsingsvolgorde voor bouwplannen is als volgt: “De commissie kijkt allereerst of het plan voldoet aan de algemene criteria. Daarna wordt bekeken in welk gebied het plan ligt. Getoetst wordt of het plan aan die gebiedsgerichte criteria of het betreffende beeldkwaliteitsplan voldoet. Parallel wordt gezien of het plan nog binnen een object of thema valt en deze criteria worden dan eveneens getoetst (deze verwijzing is bij de gebiedsgerichte criteria opgenomen)”.

2.3.2 Toetsingskader Welstandsnota

Voorliggend project betreft een (her)ontwikkelproject waarbij een verwoording van de welstandscriteria is vereist. In dit geval wordt een beschrijving van hoofdlijnen in het TAM-omgevingsplan opgenomen.

Het plangebied is in de Welstandsnota opgenomen binnen 'Reuver kern', nr. 09, kaartblad 1.

Algemene gebiedstypologie

De kleinstedelijke kern is gesitueerd rond de historische lintbebouwing gebaseerd op een kleinschalige basisstructuur van wegen en stegen rond de Rijksweg. De kernvorming is vooral het gevolg van uitbreiding van het voorzieningenniveau en functies. Aan de Rijksweg staat incidenteel markante bebouwing en het Raadhuisplein vormt een karakteristieke ruimte. Markant is de kleinschalige en relatief open structuur van de Stationstraat met commerciële functies en de Wilhelminalaan, met een typerend beeld van bebouwing. Opvallend is de overgang van het kleinstedelijk milieu naar de amorse bebouwingsstructuur aan de Broeklaan en het aansluitend woongebied Offenbeek. Karakteristiek is de overgang van Rijksweg naar de zone met bedrijvigheid rond de Keulseweg.

Stedenbouwkundig

Veel oudere bebouwing ligt aan de Rijksweg, welke licht meanderend verloopt met relatief gesloten straatwanden met straatprofielen die sterk variëren ten gevolge van wisselende straatbreedte en bebouwingshoogte. Typerend zijn de onderbrekingen van de relatief gesloten straatwanden door decenniuminvullingen en inbreidingen aan semi-pleintjes. De basisstructuur is nog herkenbaar aanwezig (patroon van wegen en stegen) maar door onvolledige wandvormen is het gebied amorf. Typerend is dat de ruimtelijke structuur van het kerngebied (historisch lint) sterk beperkt is: bij doorbraken en bij stegen zijn decenniuminvullingen meteen zichtbaar. De herkenbaarheid wordt sterk bepaald door de sterke variatie in bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en de toevoeging van semi-pleintjes en parkeerruimte als een gevolg van de dynamische ontwikkeling van het centrumgebied. De entreezones zijn sterk amorf door de overgang naar laagbouw en open gebied. De grootschalige bouwmassa (kloostercomplex) vormt een oriëntatiepunt van het centrumgebied. Het gebied Stationstraat en Emmastraat is een inbreiding met etagewoningen en passage die in sterke mate afwijkt van de bestaande korrel. De Keulseweg is een historisch wegpatroon die ruimtelijke sterk aanwezig is en uitwaaiert tot in het buitengebied. Zeer opvallend zijn de incidentele kantoorgebouwen en hoogbouw in expressieve vormgeving die een eigen dynamiek verbeelden. De Past. Vranckenlaan is een typerende ruimte met een sterke menging van oudere bebouwing en decenniuminbreidingen aan het historische wegpatroon richting Beesel.

Bebouwing

Rond de Rijksweg en Raadhuisplein staan incidenteel beeldbepalende historische gebouwen (kerk en klooster) die onderling sterk afwijken van de korrel van de oudere bebouwing (anderhalve bouwlaag met langskappen). De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur- en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamljsten en dakranden). Rijksweg en Keulseweg hebben karakteristieke bebouwing uit de jaren 20 en 30 die nog helder aaneensluit.

Decenniuminbreidingen met commerciële voorzieningen en etagewoningen vormen grote contrasten door vormgeving en schaalorde. Het gebied tussen Raadhuisplein en Keulseweg wordt momenteel gekenmerkt door de sterke contrasten van oud en nieuw, klein- en grootschalig, materiaal en kleurgebruik (vooral reclamevoering). Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door de sterke contrastwerking. Opvallend zijn de decenniuminvullingen die in maat, vorm, reclames, kleur en materiaal zeer sterk afwijken van de oudere bebouwing. Hierdoor is een nieuw structuurniveau ontstaan dat heel divers is en veel contrasten toont maar geen specifiek eigen beeldkwaliteit van Reuver laat zien. Beeldvorm en ruimtelijke kwaliteit van semi-pleintjes, grote decenniuminvullingen, overdekte



winkelpassage, achterkanten en parkeerterreinen typeren de dynamiek in het gebied maar bieden niet het beeld van een gebiedseigen karakter.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het deels beschermen van bestaande kwaliteiten en deels sturen van nieuwe ontwikkelingen. Uitgaande van de dynamiek dienen maatregelen te worden genomen om de gewenste kwaliteit te sturen naar een beeldvorm met meer gemeenschappelijke elementen die aansluiten op de karakteristiek van de kern. Aanpassingen dienen vooral te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Bijzondere aandacht is gewenst ten aanzien van inbreidingen en de beeldvorming van achterkanten en randen binnen de woonkern.

Gebiedsafbakening: Rijksweg, Raadhuisplein, Pr. Hendrikstraat, Past. Vranckenlaan, Rustoord, Parklaan, Barbarastraat, Julianastraat, spoorlijn, kernzone Reuver.

2.3.3 Gebiedsgericht beoordelingskader

Voor het plangebied is in de Welstandsnota een gebiedsgericht beoordelingskader opgenomen, waarbij de volgende onderdelen van toepassing zijn:

Gebiedsgerichte beoordelingskader Rustoord

- De ontwikkeling moeten worden gerelateerd aan de bestaande beeldvorm en stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringende gebied, met extra aandacht voor vernieuwing.

Aandachtpunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur.
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur.

Massa en vorm van het gebouw

- Het bouwplan dient qua verschijningsvorm en belevingswaarde afgestemd te worden op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op een of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Het overwegend kleinschalige beeld dient te worden gerespecteerd.
- Bij hoekpercelen geldt een 2-zijdige oriëntatie t.a.v. de voorgevelrooilijnen.

Welstandscriteria architectuur niveau

Detaillering

- Gesloten gevelwanden.
- Verticale gevelgeleding.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen, hout, terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, streekeigen natuursteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren.

2.3.4 Nadere uitwerking beeldkwaliteit gebiedsgericht beoordelingskader

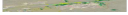
Het plangebied is een overgangszone vanaf het centrum van Reuver naar enerzijds de kleinschalige korrel van de woonwijk Karel Doormanstraat – Princes Irenelaan en anderzijds de grootschalige korrel van de bebouwing rondom Meester Bosmanshof. Voor het gebied wordt een vernieuwende stedenbouwkundige 'middenkorrel' voorgesteld om deze overgang te begeleiden.

De bestaande ruimtelijke structuur binnen het plangebied wordt gevormd door de randweg Parklaan en bestaande wegen Rustoord en Princes Irenelaan. De nadrukkelijk aanwezig ruimtelijke hoofdstructuur van Meester Bosmanshof wordt doorgezet tot in het plangebied. Om de zichtlijn op de markante kerk van Reuver te accentueren, wordt het eerste gedeelte van Karel Doormanstraat doorgezet als ruimtelijke drager vanaf Parklaan tot aan het centrum. Binnen deze ruimtelijke structuur ontstaan riante openbare ruimten, die worden ingevuld met belevingsrijk groen. De nieuwe bebouwing wordt georiënteerd op bovengenoemde ruimtelijke hoofdstructuur. Op hoekpercelen wordt nadrukkelijk een 2-zijdige oriëntatie naar beide voorgevelrooilijnen toegepast.

De nieuw te realiseren bebouwing sluit naadloos aan bij de stedenbouwkundige 'middenkorrel' door een massa-opbouw in 2-3 bouwlagen met platte daken. Grootschalige gestapelde bouwmassa's worden gereduceerd naar 'middenkorrel' door toepassing van geledingen (bijvoorbeeld insnijdingen ter plaatse van hoofdentrees). Kleinschalige grondgebonden bouwblokken worden juist vergroot tot 'middenkorrel' door nadrukkelijk de hoofdmassa per bouwblok te accentueren. Aanduiding van individuele woningen worden hierbij middels ondergeschikte elementen voorzien.

De bebouwing wordt gekenmerkt door gesloten gevelwanden, afbouw van bestaande achterkanten en oriëntatie van voorzijdes naar het openbaar gebied. Gevels worden nadrukkelijk verticaal geled.

Passend bij het groene karakter van de parkzone en subtiel onderscheidend ten opzichte van de bestaande omliggende bebouwing wordt voorgesteld om natuurlijk materiaalgebruik toe te passen in de vorm van houten gevelbekleding / houten gevelaccenten en groen op gevels en daken. Dit wordt gecomplementeerd met metselwerk en andere materialen in een zacht zandkleurig kleurenpalet. Een referentie naar de gesloopte 'witte' woningen ligt vanuit bovengenoemde gebiedskwaliteiten niet voor de hand.



Hoofdstuk 3 Beleidskader en toetsing daaraan

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke beleidsaspecten met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie.

3.2 Rijk

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
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.

Toetsing

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

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke



leefomgeving (1);

- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit (2);
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften (5).

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

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 2 kan worden opgemerkt dat in Hoofdstuk 4 het project aan de hand van de relevante aspecten in de fysieke leefomgeving is gemotiveerd, gevolgd door een algehele afweging van het project in Hoofdstuk 6. Op deze plek volstaat de conclusie dat met het project sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Ten aanzien van nationaal belang 2 kan verder worden opgemerkt dat in paragraaf 2.2 en met name paragraaf 2.3 wordt beschreven hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen.

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

Conclusie

Het plan past binnen de beleidskaders van de Nationale Omgevingsvisie.

3.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

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

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

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

1. waarborgen van de veiligheid
2. beschermen van de waterbelangen
3. beschermen van de gezondheid en van het milieu

4. beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed
5. behoud van ruimte voor toekomstige functies
6. behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten
7. bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Toetsing

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

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

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

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

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan op het besluit kwaliteit leefomgeving.

3.3 Provincie

3.3.1 Provinciale omgevingsvisie Limburg

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

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

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

Wonen

De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Conjuncturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en



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

Limburg kent daarnaast een relatief oude, incurante woning- en planvoorraad. Deze woningen moeten toekomst- en levensloopbestendig en verduurzaamd worden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld isoleren, het plaatsen van zonnepanelen en woningen van het gas halen. Dit leidt tot sloop- en/of herstructureringsopgaven in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied, om daarmee de woningvoorraad up-to-date en passend bij de woonbehoefte te maken. Bovendien dragen we hiermee bij aan het verbeteren van de sociaaleconomische en gezondheidssituatie van de inwoners en het voorkomen van segregatie.

De betaalbaarheid van woningen blijft een belangrijk aandachtspunt. Voor sommige doelgroepen nemen kansen op de woningmarkt af. Dit komt door stijgende huurprijzen en hoge inkomenseisen, lossere arbeidsrelaties, passend toewijzen, hogere studie- schulden, strengere hypotheekisen en weinig doorstroming.

Wat betreft onze ambitie is het succes van de woningmarkt onlosmakelijk verbonden met de sociaal-economische- en gezondheidssituatie van de inwoners in de steden en dorpen en het voorkomen van segregatie. Door het in balans brengen van vraag en aanbod kunnen we een tekort aan woningen voor bepaalde doelgroepen voorkomen. Daarnaast heeft dit een positief effect op ongewenste leegstand met de bijbehorende ondermijnings- en leefbaarheidsproblemen.

Toetsing

De woningbouwontwikkeling ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. In het verleden is binnen de locatie incurante woningvoorraad is gesloopt. Hier voor in de plaats worden nu kwalitatief goede woningen toegevoegd. De ontwikkeling beoogt het ontwikkelen van diverse woningbouw in verschillende segmenten, waaronder levensloopbestendige woningen waarmee de woningvoorraad meer up-to-date wordt. Daarnaast wordt 100% van de te realiseren woningen binnen het plangebied gerealiseerd als betaalbare woningen.

Dit zorgt voor een kwaliteitsimpuls in het gebied. De nieuwe woonvormen hebben de ruimte en worden middels een groene oase in het landschap ingepast. Het uitnodigen tot ontmoeten binnen een sociaal veilige leefomgeving staat hierin centraal. Dit sluit aan bij de Limburgse ontwikkelprincipes.

Met de ontwikkeling worden 52 woningen en appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit sluit aan op de lokale behoefte.

Conclusie

Met de ontwikkeling worden 52 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit sluit aan op de lokale behoefte en draagt tevens bij aan doorstroming.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg

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

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



Figuur 3.1: Uitsnede verbeelding Omgevingsverordening Limburg (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

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

Artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

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

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

Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' in de regio Noord-Limburg, zie figuur 3.1. Voor de beoogde woningbouw dient het plan getoetst te worden aan de instructieregels uit artikel 12.1.

Uit paragraaf 3.3.1 blijkt dat het plan getoetst is aan de provinciale omgevingsvisie en dat rekening gehouden is met de hoofdstukken 3 en 5 van deze omgevingsvisie. De behoefte van de beoogde woningen is onderbouwd in paragraaf 3.3.1. Daaruit blijkt tevens dat de woningen binnen de regio Limburg Noord zijn afgestemd, zie mede paragraaf 3.4.1. De ontwikkeling is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring. Binnen de Plan Capaciteitsmonitor Limburg ligt op het plangebied een toevoeging van woningen.

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

Conclusie

De ontwikkeling draagt bij aan het provinciaal beleid.

3.3.3 Woondeal Limburg (maart 2023)

In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Afgesproken is dat in Limburg minimaal 26.550 nieuwe woningen gebouwd worden met een ambitie voor 20.000 extra. Het gaat hierbij om een productie van circa 3.000 woningen per jaar. Landelijk, provinciaal en in de regio gaat 2/3 van de nieuwbouw verplicht bestaan uit betaalbare woningen. Van de nieuwbouw is 40% bedoeld voor middeninkomens. Voor sociale huur geldt dat gemeenten in de nieuwbouw een been moeten bijtrekken om op 30% te komen, als ze nu een lager aandeel hebben, terwijl gemeenten die al (ruim) boven het gemiddelde zitten meer moeten bouwen voor de middeninkomens.

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.

Toetsing

In dit plan worden 100% betaalbare woningen toegevoegd, waarvan een groot deel sociale huur. In paragraaf 4.1 is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van een grote woningbehoefte, waaronder specifiek voor studenten/starters en ouderen. In deze behoefte wordt op deze binnenstedelijke transformatielocatie voorzien.

Conclusie

De ontwikkeling op de locatie past binnen het provinciaal beleid en de daarin geformuleerde opgaven.

3.4 Regio

3.4.1 Regionale woonvisie Noord-Limburg

De Regionale woonvisie Noord-Limburg is een visie waarmee 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. In 2020 is de visie herijkt voor de periode 2020-2024. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie. De pijlers rusten op een stevig fundament:

krachtige gemeenten en een sterke regio.

Ze zijn samen te vatten in:

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.

Samen wil de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van deze regio. De vergroting van huurwoningen in de regio is hierbij een belangrijk speerpunt.

Er is in de visie een afwegingskader ontworpen dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Integrale afweging en integraal voorraadbeleid zijn sleutelwoorden. In de herijkte regionale structuurvisie wordt meer aandacht besteed aan kwaliteit dan aan kwantiteit. Alsook wordt de reductieopgave losgelaten en wordt er meer nadruk gelegd op de kwaliteit van de nieuwbouw. Dat houdt echter niet in dat er ongebreideld woningen kunnen worden toegevoegd. In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen.

Toetsing

In de Regionale woonvisie Noord-Limburg wordt geconcludeerd dat het aantal eenpersoonshuishoudens en ouderen flink zal toenemen en dat het bestaande aanbod niet goed aansluit bij deze trends. Op regionaal niveau blijkt dat het planvoornemen daarom past in de woningbehoefte, omdat wordt ingezet op een variatie aan woningtype, omvang en segmenten. Deze woningen zijn daarom kansrijk voor onder andere de doelgroepen jongeren, starters, alleenstaanden en senioren, waardoor kan worden geconcludeerd dat dit plan voldoet aan het regionaal beleid op het gebied van wonen en ruimtelijke ordening. De toevoeging van 52 woningen sluit daarmee aan op de regionale lokale behoefte, zoals blijkt uit het marktonderzoek dat als basis geldt voor de regionale Structuurvisie woonvisie Noord-Limburg.

3.5 Waterschap

3.5.1 Beleid

Het beleid ten aanzien van waterbeheer is op rijksniveau onder meer vastgelegd in het Nationaal Waterplan en op provinciaal niveau in het Provinciaal Waterplan Limburg 2022-2027 en de Omgevingsverordening Limburg. Het waterschapsbeleid ten aanzien van waterbeheer is onder meer vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2022-2027'. Belangrijke uitgangspunten zijn het streven naar een goede waterkwaliteit, het tegengaan van verdroging, het afkoppelen van hemelwater van de riolering en 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.



In het hele beheersgebied van het waterschap, met uitzondering van het Heuvelland, wordt uitgegaan wordt van een bui van 100 mm in 24 uur. Dit betekent dat een berging/infiltratie moet worden gerealiseerd die van een zodanige omvang is dat de hoeveelheid hemelwater die op het watersysteem wordt aangeboden niet groter is dan in de onverharde situatie. Bij de omvang van de benodigde berging/infiltratie mag rekening worden gehouden met de leegloop en de infiltratie gedurende 24 uur.

Waterschap Limburg

Het Waterbeheerplan 2022-2027 is op 8 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Waterschap Limburg. Met dit Waterbeheerplan zet het waterschap de koers uit voor een toekomst- bestendig waterbeheer in Limburg; hoe invulling gegeven wordt aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. Gestimuleerd wordt via de Watertoets het afkoppelen van regenwater onderdeel van te maken van duurzaam waterbeheer in ruimtelijke plannen. Uitgegaan wordt van de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden- schoonmaken. Door klimaat- verandering worden meer heftige buien en hitte verwacht. Daarnaast is er minder acceptatie van wateroverlast door grondgebruikers, inwoners en bedrijven. Meer ruimte voor water kan bijdragen aan:

- meer waterveiligheid - minder wateroverlast bij heftige buien;
- betere ontwikkeling van natuur en landbouw - door overstroming en verdroging tegen te gaan;
- een betere woon- en leefomgeving - meer water(ruimte) in de stad, gecombineerd met groen en recreatie, biedt ruimte aan het opvangen, bergen, infiltreren en afvoeren van regenwater, zorgt voor verkoeling tijdens hittegolven en verhoogt de belevingswereld van water in de stad;
- minder overbelasting van onze beken - door water langer in de stad en in zijwateren vast te houden, wordt voorkomen dat benedenstroom meer water komt dan de beken kunnen verwerken.

Bij afvoer en lozing van hemelwater afkomstig van nieuw aangelegd verhard oppervlak wordt het stand-still beginsel (waterneutraal bouwen) gehanteerd. Dit wil zeggen dat er bij een toename van het verhard oppervlak het debiet van de lozing uit een gebied niet toe mag nemen. Ook bij kleine ontwikkelingen vangt de initiatiefnemer zijn eigen water op.

Als infiltreren aantoonbaar niet of nauwelijks mogelijk is kan een dynamische bergings-/ infiltratievoorziening aangelegd worden met leegloopvoorziening. Om afwenteling naar benedenstrooms te voorkomen mag hiermee in Limburg maximaal 2 l/s/ha geloosd worden. Er dient boven de inhoud van de dynamische berging een waking gehanteerd te worden van minimaal 25 centimeter.

Het waterschap hanteert bij ver- en nieuwbouwplannen de volgende beleidsuitgangspunten in het kader van duurzaam omgaan met water:

1. gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van schoon hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet is om het vuile en schone water gescheiden aan te bieden op het gemengde (reeds aanwezige) rioolstelsel;
2. *doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer"*: in aansluiting op het landelijke beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering- afvoer" doorlopen;

3. *hydrologisch neutraal bouwen*: nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke gemiddelde hoogste grondwaterstand niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
4. *water als kans*: water kan een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water (een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door veel mensen gewaardeerd);
5. *meervoudig ruimtegebruik*: er moet ruimte voor water gecreëerd worden. Door ruimte voor 2 of meer doeleinden te gebruiken is het “verlies” aan m² als gevolg van toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo kan een flauw talud dat ruimte geeft voor buffering van water, gebruikt worden als onderhoudsstrook of voor recreatieve doeleinden;
6. *materiaalgebruik*: bij de inrichting, het bouwen en het beheer moeten zo min mogelijk vervuilde stoffen toegevoegd worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor materiaalgebruik. Het gebruik van uitlogende of uitspoelbare bouwmaterialen wordt afgeraden.

Toetsing

Het planvoornemen betreft een nieuwbouwplan waarbij rekening gehouden dient te worden met de beleidsuitgangspunten van het waterschap in het kader van duurzaam omgaan met (hemel)water. Met dit planvoornemen wordt rekening gehouden met het waterschapsbeleid. De toetsing aan het water(systeem) is opgenomen in paragraaf 4.15.

Conclusie

Water heeft geen verdere invloed op de beoogde ontwikkeling.

3.6 Gemeente Beesel

3.6.1 Structuurvisie Beesel

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

Beleid

In Reuver richt de woningbouw zich vooral op de realisatie van seniorenwoningen, maar ook op andere doelgroepen. In de Toekomstvisie 2030 wordt de gemeente gezien als een ideale en onderscheidende woongemeente. Kwaliteit van de woonomgeving en natuurlijke omgeving staan hierbij voorop. Ook moet het dorps karakter van de bebouwing en omgeving behouden blijven. Er moet divers gebouwd worden, zodat alle doelgroepen (starters, gezinnen met jonge kinderen en senioren) een plaats kunnen krijgen.



Het aantal senioren neemt in de toekomst toe in de gemeente. Hun groeiende aandeel in de totale bevolking is een demografische tendens die zich al lang voordoet, maar steeds beter merk- en zichtbaar wordt. Het bereiken van een steeds hogere gemiddelde leeftijd brengt andere eisen met zich mee, niet een enkeling maar hele bevolkingsdelen worden zorgafhankelijk. De Wet Maatschappelijke Ondersteuning beoogt lijnen naar ondersteuning kort en menselijk te houden, toch zal bijvoorbeeld menig woningaanpassing te kostbaar of eenvoudig onmogelijk zijn.

Ouderen kiezen steeds vaker voor woongelegenheden dicht bij de voorzieningen. Er is keuze uit de nabijheid van de mantelzorger opzoeken, je inkopen in een woonzorgcomplex, of de kinderen overreden samen een zogenaamde kangoeroewoning te betrekken. De kern Reuver biedt meer voorzieningen binnen rollatorafstand en betaalbare huisvesting voor AOW-afhankelijken.

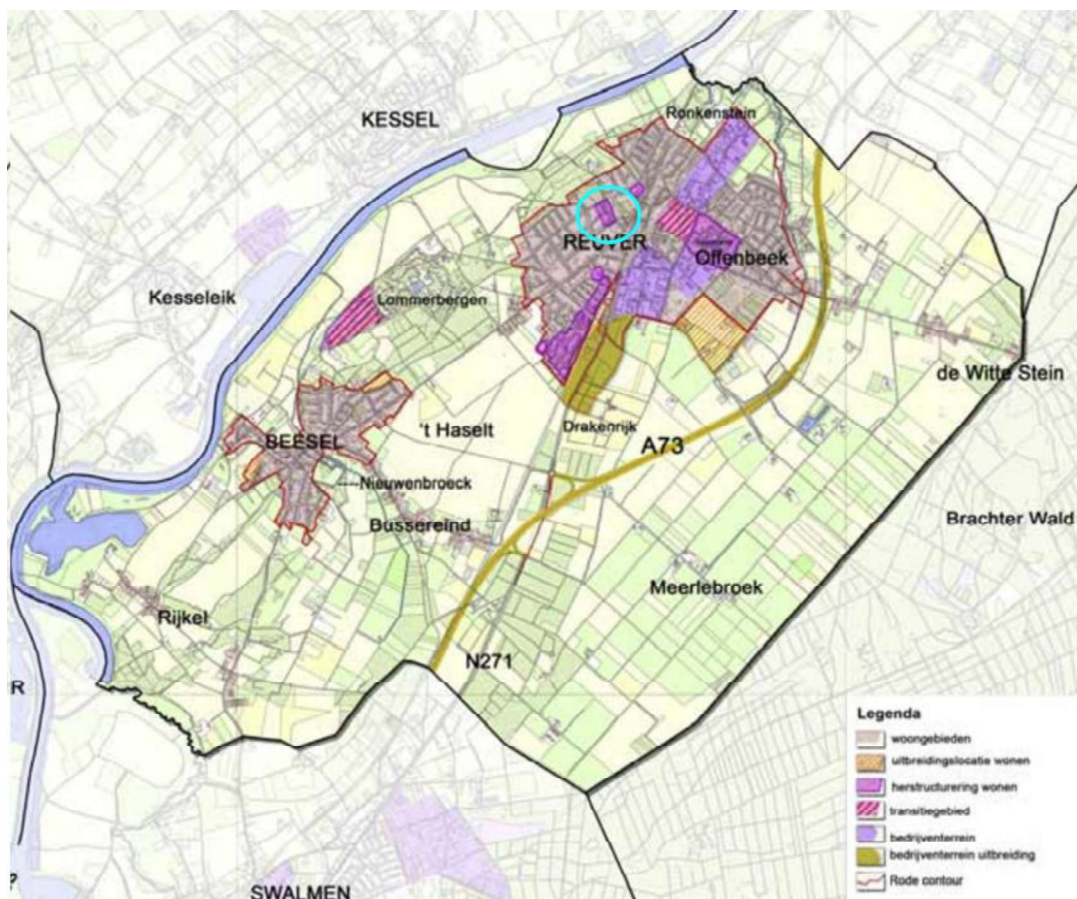
Op het gebied van wonen schrijft de structuurvisie voor dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding. Kwaliteit van de woonomgeving en natuurlijke omgeving staan hierbij voorop. Ook moet het dorpse karakter worden gehandhaafd. In de structuurvisie worden de volgende trends onderscheiden:

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

Toetsing

Conform de Structuurvisiekaart Beesel (figuur hieronder) is het plangebied gelegen binnen het gebied dat is aangewezen als 'herstructurering wonen'. Het planvoornemen betreft een inbreiding/ herinvulling van een voorheen bebouwde locatie dat richt zich onder andere op de realisatie van woningen en openbaar groen. Binnen het plangebied komen woningen voor senioren (levensloopbestendig), maar ook op andere doelgroepen zoals studenten en jongeren. De locatie is gelegen in nabijheid van de voorzieningen van Reuver.

Het planvoornemen waarin de woningen worden gerealiseerd binnen het plangebied is hiermee passend binnen de structuurvisie.



Figuur: Analysekaart wonen en werken met plangebied blauw omcirkeld

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij de gemeentelijke structuurvisie.

3.6.2 Woonzorgvisie 2023-2033 gemeente Beesel

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

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

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

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



bevolkingsopbouw te krijgen. Men wil sterke schouders aantrekken om de draagkracht in de gemeente Beesel te vergroten. De gemeente heeft de ambitie om 500 woningen te bouwen. Er worden 330 woningen voorzien die worden gebouwd voor onze eigen inwoners en migratie. Deze woningen moeten levensloopbestendig of levensloop 'ready' gebouwd worden. Aanvullend wordt ingezet op de bouw van 170 woningen in het duurdere segment. Hiermee wordt ingezet op een meer gevarieerd woning aanbod en ontstaan er meer mogelijkheden voor nieuwe wooncarrières. Nieuwbouw moet voorzien in een kwalitatieve behoefte en daadwerkelijk een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw dient doorstroming in de woningmarkt te faciliteren. In de doorstroming van oudere huishoudens die een woning achterlaten en de verhuisbeweging die dit op gang zet zien we kansen voor de starters op de woningmarkt.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling op de locatie voorziet in de realisatie van maximaal 52 woningen, met een unieke ligging in net nabij het centrum van Reuver. Deze woningen vormen een aanvulling voor de kern van Reuver en voor de bestaande woningtypen in de aangrenzende wijk. Daarbij, draagt de ontwikkeling bij aan een doorstroom en starters mogelijkheden in de woningmarkt.

In paragraaf 4.1 is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van een grote woningbehoefte, specifiek voor starters en 65-plussers (levensloopbestendige woningen). In deze behoefte wordt op een binnenstedelijke transformatielocatie voorzien.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij de woonzorgvisie van de gemeente Beesel.

Hoofdstuk 4 Beoordelingsregels

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.1 Wettelijk kader

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

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

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

4.1.2 Toetsing

Het Bkl geeft geen uitsluitsel wanneer een ontwikkeling moet worden gezien als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Geldende jurisprudentie onder de voormalige Wet ruimtelijke ordening/Besluit ruimtelijke ordening is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo toevoeging bebouwing, of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Met de ontwikkeling worden maximaal 52 betaalbare huurwoningen voor diverse doelgroepen mogelijk gemaakt. Zo worden 16 sociale grondgebonden nultredenwoningen gerealiseerd voor doelgroepen met een sociaal inkomen. Daarnaast zijn maximaal 24 sociale huurappartementen voorzien voor jongeren, aangevuld met gemeenschappelijke ruimten voor service en ontmoeten. In het zuidwestelijk deel zijn daarnaast 12 middenhuur appartementen voorzien die tevens vallen binnen het segment nultredenwoningen.

Het project is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. In totaal wordt wonen in maximaal 52 woningen mogelijk gemaakt op een locatie waar nu al minimaal 44 woningen planologisch mogelijk zijn. De toevoeging van maximaal 8 woningen betreft geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder. Het project is gelet op de geldende jurisprudentie niet voldoende substantieel.



Het project ligt in stedelijk gebied gelet op de huidige stedelijke functie en de ligging in het samenstel van bebouwing met andere stedelijke functies.

Zoals beschreven in hoofdstuk 3.4, zal er in toekomstige situatie gezien de grote woningbehoefte en de specifieke behoefte aan betaalbare woningen geen sprake zijn van onaanvaardbare leegstand.

4.1.3 Conclusie

Er is in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De behoefte is beschreven uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Milieueffectrapportage

4.2.1 Wettelijk kader

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

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

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

De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

4.2.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling waarop deze wijziging van het omgevingsplan ziet, betreft de realisatie van 52 woningen. Dit is een activiteit uit kolom 1 van Bijlage V van het Ob en valt onder categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Volgens kolom 2 is een mer-plicht niet van toepassing, maar conform kolom 3 is wel een mer-beoordeling noodzakelijk.

De mer-beoordeling is opgenomen als bijlage 12 bij deze motivering.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Wettelijk kader

Op het gebied van verkeer en vervoer stellen de Ow, het Bkl en de provinciale TAM-omgevingsverordening geen (instructie)regels. Verkeer en parkeren moeten bij een ruimtelijk plan dat activiteiten mogelijk maakt als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeersstroom niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de Parkeerbijdrageregeling Beesel 2013 (vastgesteld april 2015). In de Parkeerbijdrageregeling wordt benoemd dat de parkeernormen berekend dienen te worden conform de meest recente versie van de landelijke parkeernormen van het CROW.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de verkeersgeneratie tevens berekend op basis van kencijfers uit CROW-publicatie 744. Voor het plangebied wordt op basis van de omgevingsadressendichtheid en het autobezit per kengetal het gemiddelde van de bandbreedte aangehouden.

4.3.2 Toetsing

Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Rustoord ten noordwesten van het centrum van Reuver. In de huidige situatie is de locatie, deels bebouwd anderzijds braakliggend. De stedelijkheidsgraad van de gemeente Beesel is 'weinig stedelijk'. Het plangebied ligt in de bebouwde kom.

Verkeersgeneratie

De realisatie van de woningen zal niet of nauwelijks zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de eerdere situatie. Momenteel worden er maximaal 52 woningen mogelijk gemaakt op een locatie waar nu al minimaal 44 woningen planologisch mogelijk zijn, en voorheen aanwezig waren. Dit betekent dat het aantal woningen beperkt toeneemt. Deze zijn deels anders gelegen en van een ander type dan voorheen. Het aantal verkeersbewegingen is berekend op basis van het beoogde programma.

Tabel 4.1.1 Verkeersgeneratie

Categorie	Woningtype CROW 744	Aantal	Kengetal	Mvt/e
Sociale huur appartementen	Huur, appartement, sociale huur , < 75 m ² bvo	24	4,1	98,4
Middenhuur appartementen	Huur, appartement, vrije sector, 75-100 m ² bvo	12	4,1	49,2
sociale huurwoning (laag)	Huur, huis, sociale huur	16	5,6	89,6
Totaal				237,2

De totale toename van de verkeersgeneratie bedraagt afgerond 238 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Dit verkeer wordt hoofdzakelijk ontsloten op de Rustoord.

Parkeren

De parkeerbehoefte van toekomstige bewoners en bezoekers van de nieuwe woonlocatie dient binnen de

plangrenzen te worden opgevangen. Om de toekomstige parkeersituatie inzichtelijk te maken, is een parkeerbalans opgesteld die vervolgens is getoetst met een parkeeronderzoek. Onderstaand zijn de uitgangspunten en resultaten van de parkeerbalans opgesomd.

Parkeernormen

De parkeerbehoefte van het beoogde woonprogramma is berekend conform de richtlijnen zoals opgenomen in de Parkeerbijdrageregeling Beesel 2013 (vastgesteld april 2015). In de Parkeerbijdrageregeling wordt benoemd dat de parkeernormen berekend dienen te worden conform de meest recente versie van de landelijke parkeernormen van het CROW. Op het moment van schrijven is dat publicatie CROW 744 Parkeerkencijfers 2024. Daarbij is benoemd dat voor de Rustoord het gebiedstype 'Rest bebouwde kom' wordt gehanteerd en een stedelijkheidsgraad van 'Weinig stedelijk'.

Tabel 4.1.2 Parkeerbehoefte

Categorie	Woningtype CROW 744	Aantal	Norm	pp
Sociale huur appartementen (studenten/jongeren)	Huur, appartement, sociale huur, < 75 m ² bvo	24	0,4	9,6
Middenhuur appartementen	Huur, appartement, vrije sector, 75 -100 m ² bvo	12	1,1	13,2
sociale huurwoning (laag)	Huur, huis, sociale huur	16	1,3	20,8
bezoekers		52	0,3	15,6
Totaal				59,2

De totale normatieve parkeerbehoefte bedraagt afgerond 59 parkeerplaatsen. Dit betreft de parkeerbehoefte voor zowel bewoners als bezoekers. In de huidige situatie wordt daarnaast op en nabij de locatie geparkeerd door bezoekers van de detailhandel in het centrum van Reuver. Dit levert een aanvullende maximale parkeerbehoefte van 36 parkeerplaatsen op. Deze functies vragen echter niet allen gelijktijdig een volledige parkeerbehoefte. Op het maatgevende moment (koopavond) is deze parkeerbehoefte voor detailhandel 27 parkeerplaatsen (75%). Voor bewoners ligt de behoefte op dat moment op 80% en voor bezoekers van de woningen op 70%.

Binnen het plangebied worden 59 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de openbare ruimte worden twee parkeervelden met respectievelijk 18 en 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden aan de Rustoord 20 langspaarkeerplaatsen gerealiseerd, verdeeld over een strook van 8 en van 12. Ook aan de Prinses Irenestraat komen 6 langspaarkeerplaatsen. In totaal komen met de planontwikkeling 10 parkeerplaatsen op de hoek Rustoord - Prinses Irenestraat te vervallen. Daarnaast vervalt de bestaande parkeerstrook met 11 parkeerplaatsen langs de Karel Doormanlaan om een groene entree van het plangebied te kunnen realiseren.

De normatieve parkeerbehoefte van het plan Rustoord bedraagt 59 parkeerplaatsen, zie tabel 4.1.2. De meerderheid van het parkeren detailhandel centrum kan geplaatst worden bij het langparkeren elders in de kern (o.a. nabij Spoorlijn), hetgeen bevestigd wordt in het onderzoek Verkeer en parkeren van Kragten (BSL082 van 6-9-2024). Aldus is het mogelijk binnen het plan Rustoord 59 parkeerplaatsen direct uit te voeren.

Met de realisatie van in totaal 59 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van het planvoornemen.

4.3.3 Conclusie

De ontwikkeling wordt in de toekomst ontsloten via de Rustoord. Er worden voldoende parkeerplaatsen mogelijk gemaakt in het plangebied voor auto's. Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Ecologie: soortenbescherming

4.4.1 Wettelijk kader

Soortenbescherming

De activiteit waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en die mogelijke gevolgen heeft voor verblijfplaatsen van beschermde dieren of planten, is een flora- en fauna-activiteit. Het is in beginsel verboden om zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten.

Voor de aanvraag om een omgevingsvergunning is het nodig om te onderzoeken of er aanwijzingen zijn van de aanwezigheid van beschermde soorten op de locatie waar de activiteit zal worden verricht of in de directe nabijheid van die locatie. Dit is de quickscan ecologie. Is het resultaat van de quickscan ecologie dat er aanwijzingen zijn dat specifieke beschermde soorten voorkomen, dan is aanvullend onderzoek nodig. Voor sommige flora- en fauna-activiteiten is een omgevingsvergunning nodig.

In alle gevallen geldt de specifieke zorgplicht voor het verrichten van een flora- en fauna-activiteit die er kort samengevat op neerkomt dat maatregelen moeten worden getroffen om nadelige gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 11.27 Bal).

Bij een ontwikkeling is het nodig om te onderzoeken of er aanwijzingen zijn van de aanwezigheid van beschermde soorten op de locatie of in de directe nabijheid van die locatie. Dit is de quickscan ecologie. Is het resultaat van de quickscan ecologie dat er aanwijzingen zijn dat specifieke beschermde soorten voorkomen, dan is aanvullend onderzoek nodig.

4.4.2 Toetsing

In het natuurwaarden onderzoek is onderzocht of er op de planlocatie diersoorten aanwezig zijn die volgens de natuurbescherming onder de Omgevingswet een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Dit onderzoek is terug te vinden in bijlage 6. De conclusie uit de quickscan luidt als volgt:

Broedvogels

Voor de gierzwaluw en de huismus geldt dat werkzaamheden buiten de kwetsbare periode uitgevoerd dienen te worden. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, dient aanvullend onderzoek naar deze soorten plaats te vinden.

Voor de algemene broedvogels en categorie 4-broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door eventuele nesten op de onderzoekslocatie buiten de broedperiode te verwijderen.



Vleermuizen

Voor potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen in de bomen op en grenzend aan de onderzoekslocatie dient verstoring te worden voorkomen door het beperken van nachtelijke verlichting tijdens zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

Ongewervelden

Op basis van onderhavige quickscan natuurwaarden dient voor uitvoering van de plannen middels een aanvullend onderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de functie van het plangebied voor teunisbloempijlstaart. Het onderzoek naar de teunisbloempijlstaart kan pas in de zomer van 2025 plaatsvinden. Indien compensatiemaatregelen noodzakelijk is, is het van belang dat er in de directe omgeving alternatief leefgebied aanwezig is. Er moet dus gezorgd worden dat geschikte waardplanten (teunisbloem, kattenstaart etc.) in de buurt aanwezig zijn in de toekomstige situatie. De locatie beschikt over voldoende ruimte voor het nemen van compensatiemaatregelen.

Specifieke zorgplicht

Ten aanzien van dagvlinders uit de Rode lijst dient de kruidige beplanting buiten de kwetsbare periode te worden verwijderd en dient in de toekomstige situatie weer geschikt habitat met waardplanten voor deze soorten aanwezig te zijn.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Omgevingswet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de specifieke zorgplicht. Er dient buiten kwetsbare periodes gewerkt te worden en dieren die gedurende de werkzaamheden worden aangetroffen dienen de gelegenheid te krijgen om veilig weg te komen.

4.4.3 Conclusie

Het is noodzakelijk om aanvullend onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van de teunisbloempijlstaart. De locatie beschikt over voldoende ruimte voor het nemen van compensatiemaatregelen indien uit aanvullend onderzoek blijkt dat dit noodzakelijk is. Derhalve vormt de ontwikkeling geen belemmering voor beschermde soorten.

4.5 Ecologie: gebiedsbescherming

4.5.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Daarnaast bevat het Bkl regels over het Natuur Netwerk Nederland.

Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Ow legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan 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 wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

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

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een ontwikkeling kan gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden beschermd, in stand worden gehouden, verbeterd en ontwikkeld. Hiertoe zijn in de provinciale omgevingsverordening instructieregels opgenomen.

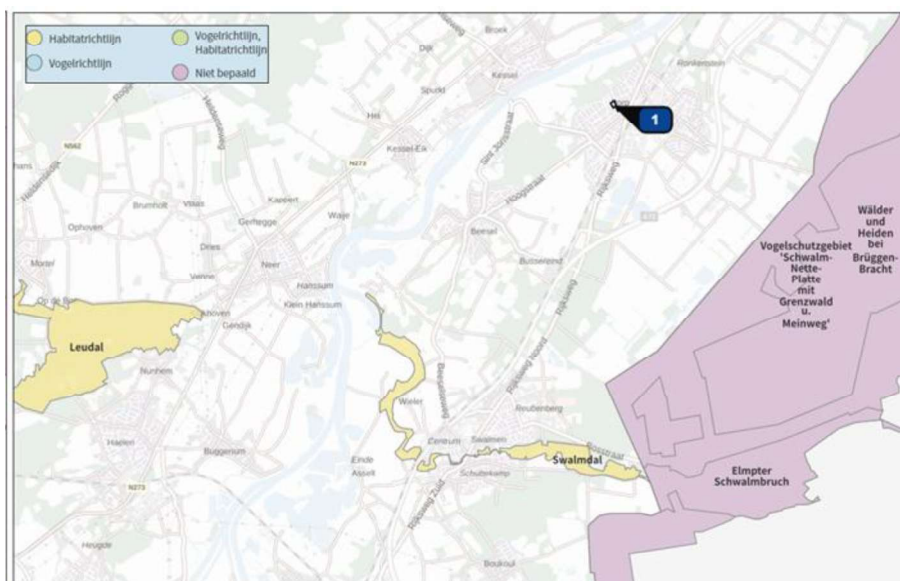
Houtopstanden (bos)

Mocht de wijziging van het omgevingsplan gevolgen hebben voor houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap (dat wil zeggen: er moeten bomen worden geveld), gelden rijksregels uit het Bal. Bij vellen hoort een herplantingsplicht maar hierop bestaan uitzonderingen (zie artikel 11.111 Bal). Als de rijksregels voor vellen van toepassing zijn, is het vellen van houtopstanden verboden zonder eerst een melding te doen.

4.5.2 Toetsing

Natura 2000-gebieden

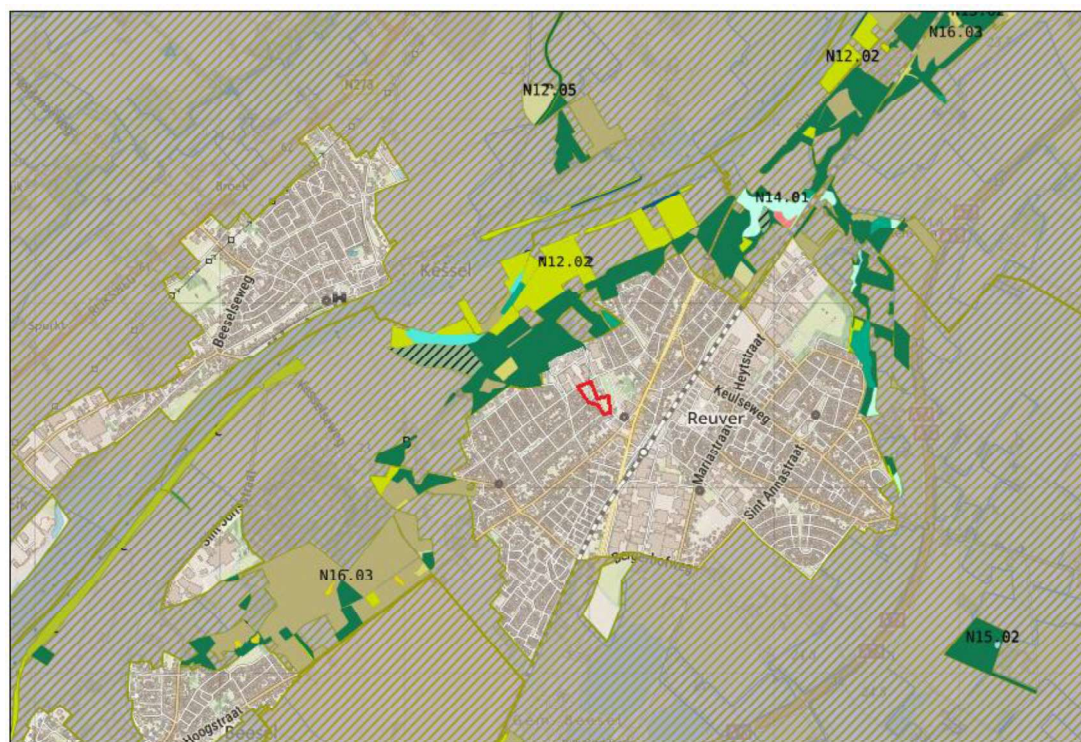
Als er sprake is van een ligging in Natura 2000-gebied geldt artikel 8.74b uit het Bkl. Het plangebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied in Nederland betreft Swalmdal op circa 5,3 kilometer (zie figuur 5.1). Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De dichtstbijzijnde onderdelen van Natuurnetwerk Nederland bevinden zich op circa 200 meter (zie figuur 5.3).



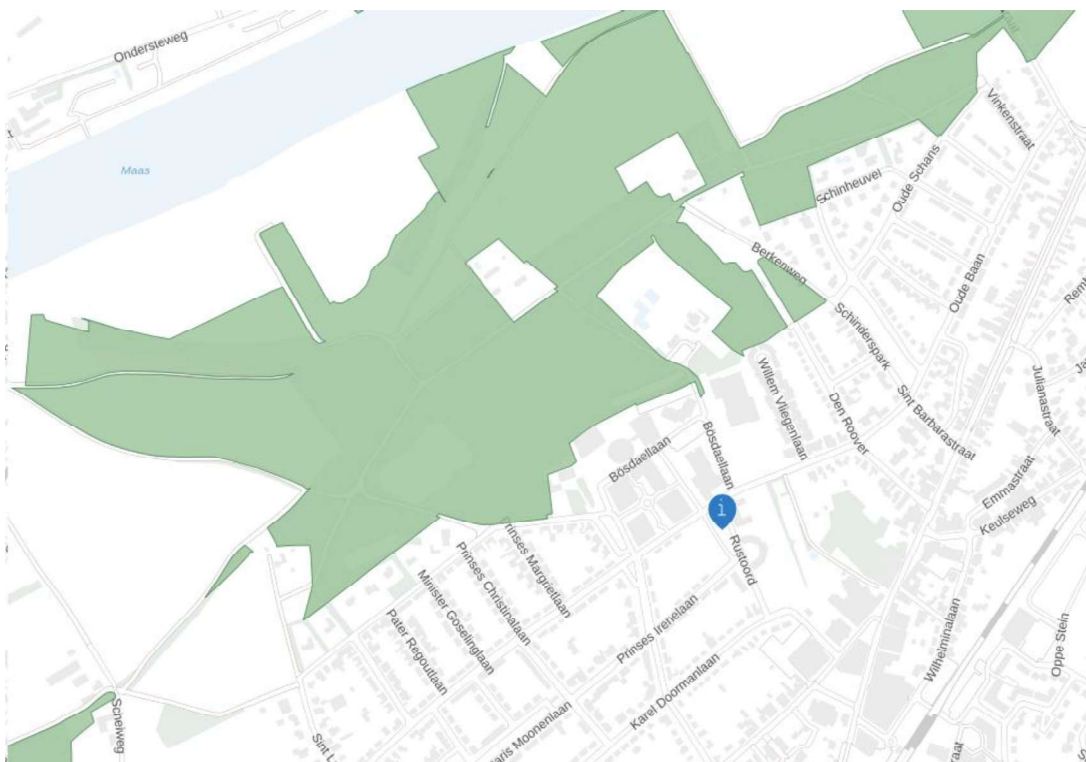
Figuur 5.1 Ligging plangebied (gemarkeerd) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS Calculator)

Natuurnetwerk Nederland

Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland ligt ten noorden van de ontwikkelingslocatie op circa 130 meter. Vanwege deze afstanden zijn directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring op voorhand uitgesloten.



Figuur 5.2 Natuurbeheerplan voorjaar 2024 (bron: Provincie Limburg)



Figuur 5.3: Natuurnetwerk Nederland ten opzichte van de ontwikkelingslocatie (bron: atlasleefomgeving.nl/kaarten)

Vanwege de afstand zijn directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring op NNN en Natura 2000-gebied op voorhand uitgesloten. Voor het onderzoeken van de mogelijke effecten op het nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied voor de realisatie- en gebruiksfase zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 2, de berekeningen zijn te vinden in bijlagen 3 en 4. Uit de berekeningen blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr voor de realisatie- en gebruiksfase van de ontwikkeling. Op basis van de berekeningen zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten.

Houtopstanden

De Omgevingswet beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten.

De bomen op de onderzoekslocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden. De houtopstand op de onderzoekslocatie is gelegen binnen de bij besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Voor deze houtopstand geldt daarom geen meldingsplicht en herplantplicht. Met het planvoornemen verdwijnen geen bomen. De kapverordening is dan ook niet van toepassing.

4.5.3 Conclusie

Ten aanzien van Natura 2000-gebieden is een stikstofonderzoek uitgevoerd en daar worden negatieve effecten uitgesloten. Wat betreft het Natuurnetwerk Nederland en beschermde houtopstanden worden geen bezwaren voorzien bij de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie.

Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het beoogde plan.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Wettelijk kader

Wanneer een ontwikkeling betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze activiteit alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies wordt bij het opstellen van een ruimtelijk project uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het Bkl bevat omgevingswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, benzeen, koolmonoxide, lood, en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) (artikel 2.3 t/m 2.6 Bkl). Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de omgevingswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De omgevingswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 4.6.1 Omgevingswaarden stikstofdioxide en fijn stof

stof	toetsing van	omgevingswaarden
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Bestuursorganen kunnen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

"Niet in betekenende mate" (nibm)

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijn stof (PM₁₀) van 1,2 µg/m³ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering. Het gaat onder andere om het toelaten van:

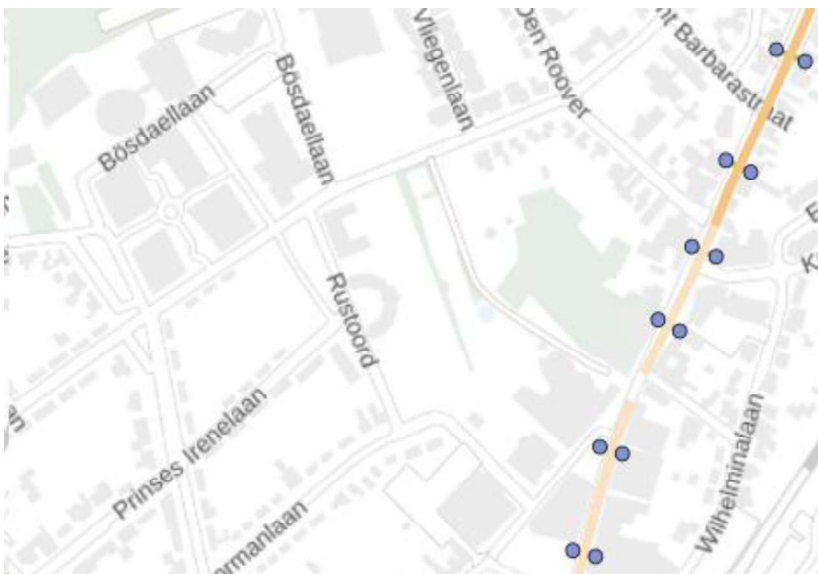
- gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:
 1. één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
 2. twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van:
 1. ten hoogste 100.000 m² bij één ontsluitingsweg; en
 2. ten hoogste 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

4.6.2 Toetsing

De gemeente Beesel is geen aandachtsgebied voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Daarnaast betreft de ontwikkeling maximaal 52 woningen en is daarmee 'niet in betekenende mate'. Er hoeft daarom niet onderzocht te worden of de ontwikkeling leidt tot een verhoging van de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Wel dient onderzocht te worden of de nieuwe functie aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de luchtkwaliteit ter plaatse. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkelingslocatie gegeven. Dit is gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit 2023. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Rijksweg, zie figuur 4.6.1, ten zuidoosten van het plangebied. Uit de CIMLK-tool blijkt dat in 2023 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen: $13,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 , $15,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} en $8,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$. Het totaal aantal overschrijdingsdagen van PM_{10} was 6 dagen. Hieruit blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen de in het Bkl vastgestelde omgevingswaarden niet overschrijden. Zodoende is het gelet op de luchtkwaliteit aanvaardbaar de functie wonen aan het plangebied toe te kennen.



Figuur 4.6.1 Uitsnede CIMLK (Bron: Rijksoverheid)

4.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt géén belemmering voor de beoogde ontwikkeling op de projectlocatie. Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.7 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

4.7.1 Wettelijk kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat geluidgevoelige functies (zoals woningen) niet aan te veel geluidbelasting worden blootgesteld. Geluid kan afkomstig zijn van (spoor)wegen, industrieterreinen en andere activiteiten. In deze paragraaf wordt ingegaan op geluid afkomstig van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrieterreinen. In de volgende paragraaf (4.8) komt geluid vanwege activiteiten aan bod.

In een omgevingsplan of bij het toepassen van een omgevingsplanactiviteit moet worden getoetst of het geluid van wegverkeer aanvaardbaar is. Het geluid is in ieder geval aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden volgens artikel 5.78t van het Bkl. Het geluid mag hoger zijn dan de standaardwaarde als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarden te voldoen en de overschrijding van de standaardwaarden zoveel mogelijk wordt beperkt.

Tabel 4.7.1

Geluidbronsort	Standaardwaarde L_{den} [dB] ^{2,3}	Grenswaarde L_{den} [dB]	Grenswaarde L_{den} [dB]
		Vaststellen geluidproductieplafonds Aanleg/wijziging wegen/lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds	Nieuw geluidgevoelig gebouw
Provinciale wegen	50	65 ¹	60
Rijkswegen			
Gemeentewegen	53	70	70
Waterschapswegen			
Lokale spoorwegen	55	70	65
Hoofdspoorwegen			
Industrieterreinen	50 L_{den} /40 L_{night}	60 L_{den} /50 L_{night}	55 L_{den} /45 L_{night}

- 1 Voor een provinciale weg die binnen de bebouwde kom ligt, kan bij de vaststelling van een geluidproductieplafond de grenswaarde met ten hoogste 5 dB worden overschreden, als die overschrijding redelijkerwijs niet is te voorkomen.
- 2 Of de waarde van het geluid bij volledige benutting van het geldende geluidproductieplafond ten tijde van de vaststelling.
- 3 Bij de wijziging van een gemeenteweg, waterschapsweg of lokale spoorweg geldt de standaardwaarde of het geluid op geluidgevoelige gebouwen ten tijde van de wijziging.

De toets wordt in eerste instantie beperkt/afgebakend door het geluidaandachtsgebied behorend bij de omliggende wegen. Dit is het gebied waar de standaardwaarde kan worden overschreden. Een geluidgevoelig gebouw kan binnen meer dan één geluidaandachtsgebied liggen. In dat geval moet bij de vaststelling van een hogere waarde, onderzoek worden gedaan naar de effecten van de cumulatie van alle geluidbronnen tezamen.

4.7.2 Toetsing

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidaandachtsgebieden van de wegen Rustoord, Karel Doormanlaan, Prinses Irenelaan, Parklaan, Bosdaellaan en Pastoor Rijnderslaan.

Met de ontwikkeling worden geluidgevoelige gebouwen gerealiseerd. Vanwege de ligging van deze geluidgevoelige gebouwen ten opzichte van omliggende wegen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, zie bijlage 5.

Voor de gemeentewegen geldt dat het geluid op de gevels van de nieuwe woningen de standaardwaarde van 53 dB met maximaal 6 dB overschrijdt. De grenswaarde van 70 dB wordt nergens overschreden.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de standaardwaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet doeltreffend. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de standaardwaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve eveneens niet doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard.

Aangezien voor onderhavige woningen en appartementen de standaardwaarde wordt overschreden dient het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel te worden betrokken. In het geluidbeleid van de gemeente Beesel is geen ontheffingenbeleid met aanvullende voorwaarden opgenomen.

Uit de rekenresultaten in bijlage 5, blijkt dat voor alle bouwblokken geldt dat deze de beschikking hebben over ten minste een gevel waarvoor de geluidbelasting de standaardwaarde niet overschrijdt. Derhalve beschikken alle woningen binnen onderhavig plan over een geluidluwe gevel. In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt geadviseerd dat er bij de indeling van de woningen rekening wordt gehouden dat de verblijfsruimten met te openen geveldelen en de tot de woningen behorende buitenruimten zo veel mogelijk aan de geluidluwe zijdes worden gesitueerd.

Voor onderhavige woningen bedraagt het gezamenlijk geluid meer dan 53 dB. Middels een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels dient te worden aangetoond dat aan de voornoemde nieuwbouweis kan worden voldaan. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een aanvaardbaar geluidbinnenniveau gewaarborgd.

4.7.3 Conclusie

De streefwaarde van 53 dB wordt overschreden op de gevels gelegen aan de Parklaan. Middels maatregelen en aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels dient te worden aangetoond dat aan de nieuwbouweis kan worden voldaan.

4.8 Geluid door activiteiten

4.8.1 Wettelijk kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat geluidgevoelige functies (zoals woningen) niet aan te veel geluidbelasting worden blootgesteld. In deze paragraaf komt geluid vanwege activiteiten aan bod.

Bij een nieuwe ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het geluid van activiteiten met gebruikruimte op geluidgevoelige gebouwen. Dat geldt voor het toestaan van activiteiten met gebruikruimte nabij geluidgevoelige gebouwen, maar ook andersom ook voor het mogelijk maken van geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruikruimte. Van belang is dat enerzijds de geluidbelasting ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is en blijft, anderzijds dat de gebruikruimte van activiteiten in beginsel ongemoeid word gelaten.



Voor de beoordeling van geluidhinder afkomstig van activiteiten moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidhinder, namelijk:

- Geluidhinder afkomstig van één of meerdere activiteiten op een locatie (directe hinder).
- Maximale geluidhinder; dit zijn de piekniveaus die optreden als gevolg van activiteiten op een locatie.

In Artikel 5.65 Bkl zijn voor geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten zoals windturbines of militaire activiteiten, standaardwaarden en grenswaarden opgenomen voor het toelaatbare geluid op een geluidgevoelig gebouw en in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. Deze waarden zijn van toepassing op nieuwe geluidbelastende activiteiten, maar omgekeerd ook op het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige objecten nabij een geluidbelastende activiteit.

4.8.2 Toetsing

Het project voorziet in de realisatie van 52 nieuwe woningen ter vervanging van bestaande woningen. Woningen zijn geluidgevoelige objecten. Met dit project worden géén geluidbelastende activiteiten met gebruiksruimte mogelijk gemaakt.

Het plangebied ligt in het centrum van Reuver en heeft daarvoor verschillende activiteiten met geluid in het omliggende gebied. Dit betreffen onder andere maatschappelijke functies, passend in een woonomgeving, en centrumfuncties nabij de Rijksweg.

De locatie is grotendeels al aangewezen voor de functie wonen. De functie woning is daarmee reeds maatgevend voor eventuele bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De omliggende bedrijven worden daarom al belemmerd in hun bedrijfsvoering en ter plaatse van de beoogde woningen moet er al worden voldaan aan de standaardwaarden.

De nieuwe woningen worden niet in de nabijheid van activiteiten gerealiseerd die geluidhinder kunnen veroorzaken.

4.8.3 Conclusie

Er is geen sprake van geluidhinder door activiteiten op de geluidgevoelige woningen. Dit omgevingsaspect vormt daarmee géén belemmering voor het voornemen op de ontwikkelingslocatie.

4.9 Geur

4.9.1 Wettelijk kader

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals bij veehouderijen, industrie, horeca en (andere) milieubelastende activiteiten. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient op grond van het Bkl rekening te worden gehouden met de geur door activiteiten op gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- 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.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt.

Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle geldende bestemmingsplannen binnen een gemeente

gezamenlijk het tijdelijke deel van het omgevingsplan geworden, totdat de gemeente één nieuw gebiedsdekkend omgevingsplan vaststelt. Tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan hoort ook de geurverordening, mits de gemeente deze heeft vastgesteld. Tot slot behoort ook de zogenaamde bruidsschat tot het tijdelijke deel omgevingsplan. De bruidsschat bevat onder andere regels over geur door het houden van dieren, andere agrarische activiteiten, geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken en geur door het bereiden van voedingsmiddelen.

In artikel 5.91 Bkl is vastgelegd welke gebouwen in ieder geval als geurgevoelig worden beschouwd (woonfuncties, onderwijsfuncties, gezondheidsfuncties met bedgebied, bijeenkomstfuncties voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties van voorgenoemde functies). Naast de hiervoor genoemde functies, kan het omgevingsplan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vierde lid, van het Bkl). Ook biedt het Bkl de mogelijkheid om in het omgevingsplan niet alleen gebouwen aan te wijzen als geurgevoelig, maar ook locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vijfde lid, van het Bkl).

4.9.2 Toetsing

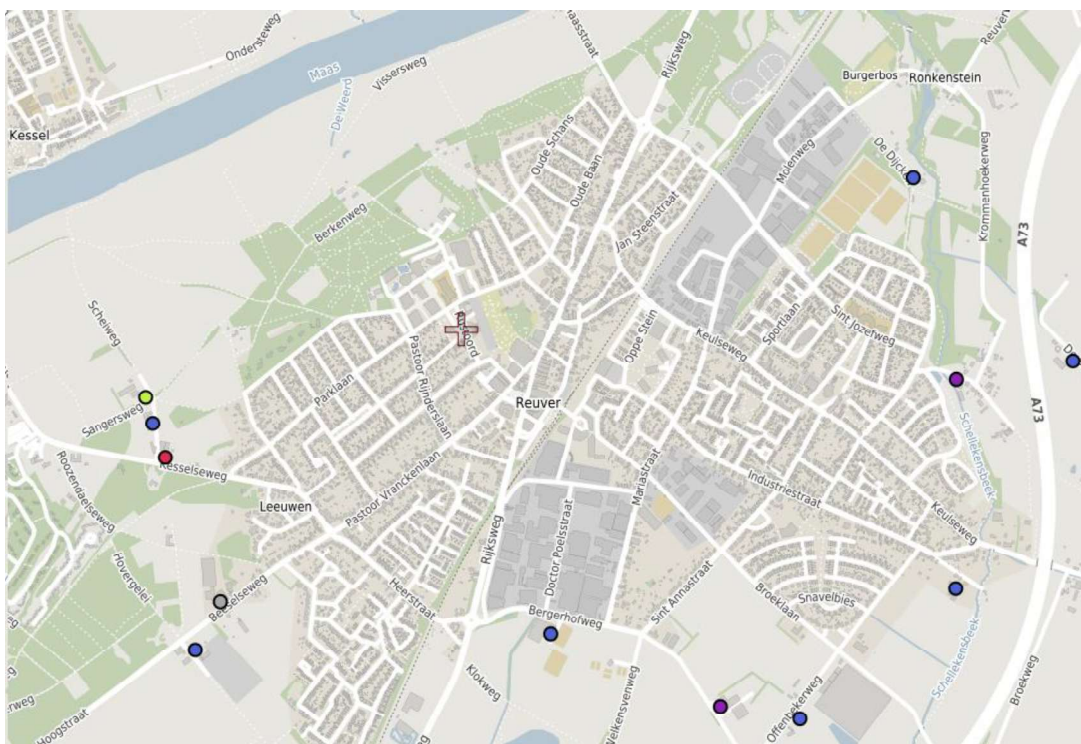
De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een geurbelastende activiteit. Wel maakt het plan woningen mogelijk, die volgens het Bkl geurgevoelig zijn. Hierna wordt dan ook getoetst of geur van activiteiten in de omgeving van invloed is op het woon- en klimaat ter plaatse van het plangebied en of geurbelastende activiteiten met gebruiksruimte eventueel in hun belangen worden geschaad.

Geurbelasting agrarische bedrijven

In de bruidsschat (regels die het Rijk als onderdeel van het Invoeringsbesluit Ow automatisch toevoegt aan elk gemeentelijk omgevingsplan) zijn bepalingen over geur van veehouderijen opgenomen die in ieder geval in acht moeten worden genomen, tenzij de gemeente over een geurverordening (eveneens deel van het omgevingsplan) beschikt. Gemeente Beesel beschikt over een geurverordening, geldend vanaf 20 november 2008. Het plangebied ligt niet binnen het in de geurverordening aangewezen gebied Wederikstraat. Voor de rest van het grondgebied van de gemeente Beesel gelden de waarden van artikel 3 lid 1 van de toen geldende Wet milieubeheer.

De ontwikkelingslocatie ligt ook op ruime afstand van een agrarisch bedrijf met vee. Hieronder volgen de kortste afstanden tot agrarische bedrijven met vee:

- vleesvee: Kesselseweg 36 Reuver (1,01 kilometer van de ontwikkelingslocatie);
- melkrundvee: Bergerhofweg 15 Reuver (1,32 kilometer van de ontwikkelingslocatie);
- melkrundvee: Krommenhoek 2 Reuver (1,46 kilometer van de ontwikkelingslocatie);
- paarden: Scheiweg 1 Reuver (980 meter van de ontwikkelingslocatie);
- paarden: Bergerhofweg 2 Reuver (920 meter van de ontwikkelingslocatie);
- paarden: Beeselseweg 17 Reuver (1,28 kilometer van de ontwikkelingslocatie);
- paarden: Industriestraat 94A Reuver (1,70 kilometer van de ontwikkelingslocatie);
- biggen: Scheiweg 3 Reuver (985 meter van de ontwikkelingslocatie);
- vleesvarkens: Beeselseweg 40 Beesel (1,12 kilometer van de ontwikkelingslocatie).



Figuur 4.9.1: agrarische activiteiten ten opzichte van de ontwikkelingslocatie

In artikel 22.3.12 van de bruidsschat is bepaald dat tussen een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en een veehouderij met landbouwhuisdieren waarvoor bij wet geen geuremissiefactor geldt (zoals melkvee en paarden), een vaste afstand van 100 meter moet worden aangehouden. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Voor veehouderijen met landbouwhuisdieren waarvoor bij wet wel een geuremissiefactor is vastgesteld gelden volgens artikel 22.3.10 van de bruidsschat geen vaste afstanden maar waarden (ou_E/m^3 als 98-percentiel). De geurbelasting van een dergelijke veehouderij op een geurgevoelig object binnen een concentratiegebied geurhinder en veehouderij en binnen de bebouwde kom, mag maximaal $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedragen. Gelet op de bovengenoemde afstanden tot veehouderijen met landbouwhuisdieren waarvoor een emissiefactor is vastgesteld (o.a. kippen, varkens, geiten en vleesrundvee) is geurhinder vanwege een individuele veehouderij niet te verwachten. Aangezien binnen 2 kilometer slechts 2 veehouderijen met varkens en 1 met vleesvee bevindt, valt geurhinder binnen de ontwikkelingslocatie niet te verwachten.

Naast geur afkomstig van landbouwdieren zelf (stallen) kan geur ook voortkomen uit andere agrarische activiteiten, zoals bij het telen van gewassen in de open lucht of in gebouwen, het opslaan van stoffen en onderhouden, repareren en schoonmaken van voer- en werktuigen, het exploiteren van een veehouderij (bijv. opslaan kuilvoer en vaste bijvoedermiddelen), en het behandelen van dierlijke meststoffen en het vergisten van plantmateriaal. Voor deze activiteiten geldt volgens paragraaf 5.1.4.6.4. van het Bkl een vaste afstand van veelal 100 meter in geval het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwingscontour geur (wat ongeveer overeenkomt met de bebouwde kom). Voor sommige activiteiten (bijvoorbeeld het niet afgedekt opslaan van kuilvoer of vaste bijvoedermiddelen, of opslag van mest in een mestbassin tot 350 m²) is een afstand van 50 meter voldoende. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Geur van overige activiteiten

Naast voorgenoemde specifieke gevallen kan geur ook veroorzaakt worden door bijvoorbeeld een horecagelegenheid of bedrijvigheid (bijvoorbeeld voedingsmiddelenindustrie of mengvoederindustrie). Hiervoor gelden in beginsel geen landelijke regels (Bkl), maar een gemeente is vrij om hier zelfs regels over op te nemen.

In de directe omgeving van het plangebied vinden geen activiteiten plaats die geur veroorzaken en daarmee kunnen leiden tot geurhinder op de beoogde geurgevoelige woningen.

4.9.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een geurbelastende activiteit. In de omgeving van het plangebied zijn geen activiteiten die tot geurhinder leiden. Dit omgevingsaspect vormt daarmee géén belemmering voor het voornemen op de ontwikkelingslocatie.

4.10 Omgevingsveiligheid

4.10.1 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 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, deze zijn van toepassing als een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het PR gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

In artikel 5.12 in het Bkl zijn er brand- explosie en gifwolkaandachtsgebieden voor het groepsrisico, deze zijn niet van toepassing als het gaat om een activiteit als bedoeld in bijlage VII, onder C, waarvoor een locatie bij ministeriële regeling als brandvoorschriftengebied is aangewezen. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl).

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



Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

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

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

4.10.2 Toetsing

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

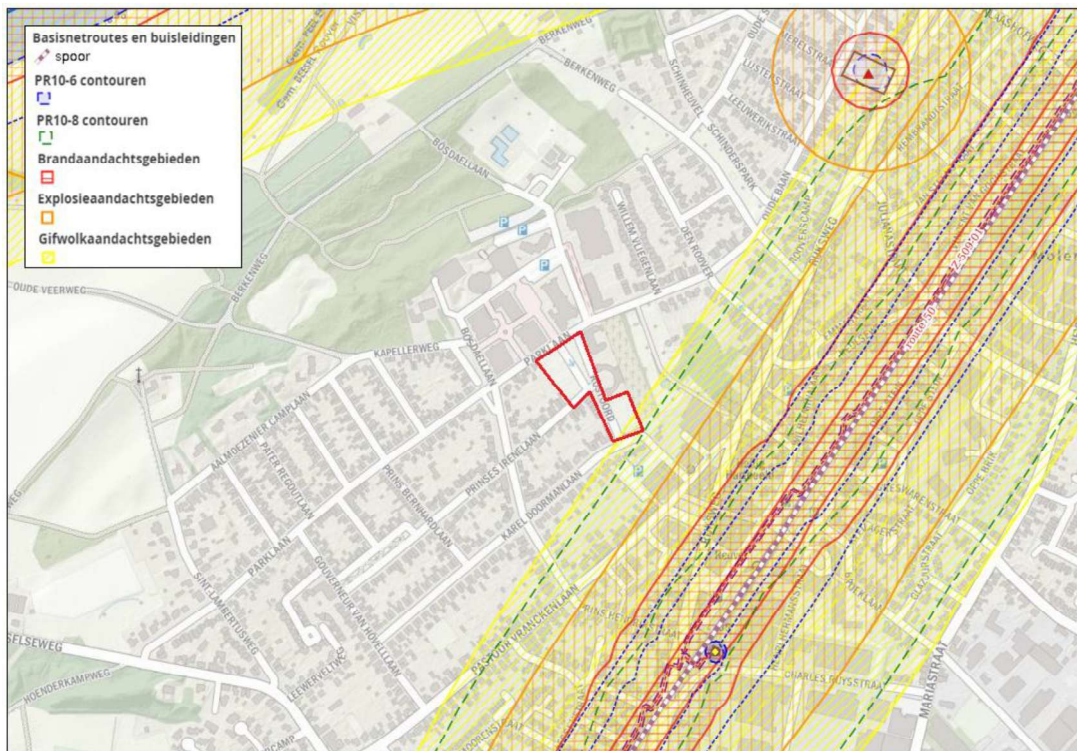
Ten zuiden van het plangebied ligt op een afstand van circa 250 meter een aardgasleiding. De buisleiding geeft een invloedsgebied van 95 meter. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied. Een berekening of verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Op circa 275 meter afstand is een spoor aanwezig waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zie figuur 4.10.1. Het plangebied bevindt zich niet in een PR-contour van een van het spoor. Het meest zuidelijk gedeelte van het plangebied ligt wel in het gifwolkaandachtsgebied van het spoor. In dit gedeelte van het plangebied zijn geen kwetsbare gebouwen zoals woningen beoogd. Een afweging van het groepsrisico is daarom niet nodig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water

Ten oosten van het plangebied bevindt zich de A73. Deze weg is op een afstand circa 1,6 kilometer gelegen. Ten noorden van het plangebied bevindt zich op ruim 750 meter een vaarweg. Over deze weg en vaarweg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied ligt niet binnen de PR-contour, explosieaandachtsgebied of gifwolkaandachtsgebied van deze (vaar)wegen. Een afweging van het groepsrisico is daarom niet nodig.



Figuur 4.10.1 Uitsnede Signaleringskaart Externe Veiligheid met het plangebied rood omkaderd

Activiteiten met gevaarlijke stoffen

Behalve de hiervoor benoemde transportroutes vinden er in de omgeving van het plangebied geen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt dan ook niet binnen een aandachtsgebied. Ook hoogspanningslijnen liggen op voldoende afstand van het plangebied.

4.10.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Trilling

4.11.1 Wettelijk kader

In § 5.1.4.4 van het Bkl zijn de instructieregels met betrekking tot trillingen opgenomen. Daarbij gaat het onder andere om het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit. Deze instructieregels gelden niet voor trillingen door doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen. Gemeenten kunnen in die gevallen zelf bepalen of en zo ja, welke regels zij voor trillingen van activiteiten in het omgevingsplan opnemen in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de beoordeling van trillingen kan bijvoorbeeld de SBR-richtlijn en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen worden gebruikt. De instructieregels van het Bkl zijn overigens wel van toepassing als in het omgevingsplan een trillingaandachtsgebied langs het spoor is vastgelegd. Daarvan is voorsnog nog geen sprake.

4.11.2 Toetsing

Dit TAM-omgevingsplan maakt trillingsgevoelige gebouwen mogelijk, namelijk woningen. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een spoorlijn. In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Het plangebied bevindt zich op circa 275 meter van het spoor. De beoogde ontwikkeling is derhalve op voldoende afstand en er wordt geen trillingshinder verwacht. In de directe omgeving zijn er verder geen bronnen die trillinghinder zouden kunnen veroorzaken.

4.11.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het voor het aspect trilling verantwoord om de functie wonen aan het plangebied toe te delen.

4.12 Windhinder

4.12.1 Wettelijk kader

De beoordeling van het windklimaat met betrekking tot windhinder en windgevaar, is in Nederland vastgelegd in de norm NEN 8100. Om te bepalen of windhinder en/of windgevaar te verwachten is, kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van het beslismodel in de NEN 8100.

Bij bouwplannen met beschut liggende gebouwen met een hoogte tussen de 15 en 30 meter en voor onbeschut liggende gebouwen tot een hoogte van 30 meter wordt geadviseerd een windhinderdeskundige te laten beoordelen of een windhinderonderzoek noodzakelijk is. Voor gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter wordt nader onderzoek met CFD-of windtunnelsimulatie noodzakelijk geacht.

4.12.2 Toetsing

Het plan voorziet in het realiseren van maximaal 3 bouwlagen met een hoogte van maximaal 11 meter. Gezien de maximale bouwhoogte in voorliggend plan van 11 meter is het uitvoeren van een windhinderonderzoek niet als noodzakelijk beschouwd.

4.12.3 Conclusie

Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Cultureel erfgoed

4.13.1 Wettelijk kader

Cultureel erfgoed omvat archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap en dergelijke. De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van een rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Ow opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan.

4.13.2 Archeologie

Het plangebied heeft in het tijdelijk deel van het omgevingsplan voor een deel de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' (zuidelijk deel plangebied) en 'Waarde - Archeologie 2' (noordelijk deel plangebied), zie paragraaf 1.3. Vanwege de aanwezige verwachtingswaarden is archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 7.

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van het inventariserend veldonderzoek kan worden gesteld dat een groot deel van het plangebied is verstoord. Het aantreffen van de bodemverstoringen is niet verrassend te noemen aangezien het plangebied grotendeels bebouwd is geweest en (deels) was onderkelderd.

Op basis van de verstoorde boringen, de historische bebouwing en de sloop daarvan, mag worden geconcludeerd dat het plangebied in grote mate is verstoord, en dat de delen met een intacte bodem zeer versnipperd zullen zijn. Daarnaast zal de toekomstige bebouwing plaatsvinden op de delen waar reeds bebouwing heeft gestaan, juist deze locaties zullen in grote mate worden verstoord. Op de locaties waar groenvoorzieningen worden geplaatst zullen de bodemingrepen beperkt zijn.

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden en de verstoorde bodemopbouw wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden en het plangebied vrij te geven. De gemeente Beesel neemt het advies in het rapport over om het plangebied vrij te geven. Op 9 januari 2025 is het selectiebesluit genomen waarin het plangebied vrij gegeven wordt.

Conclusie

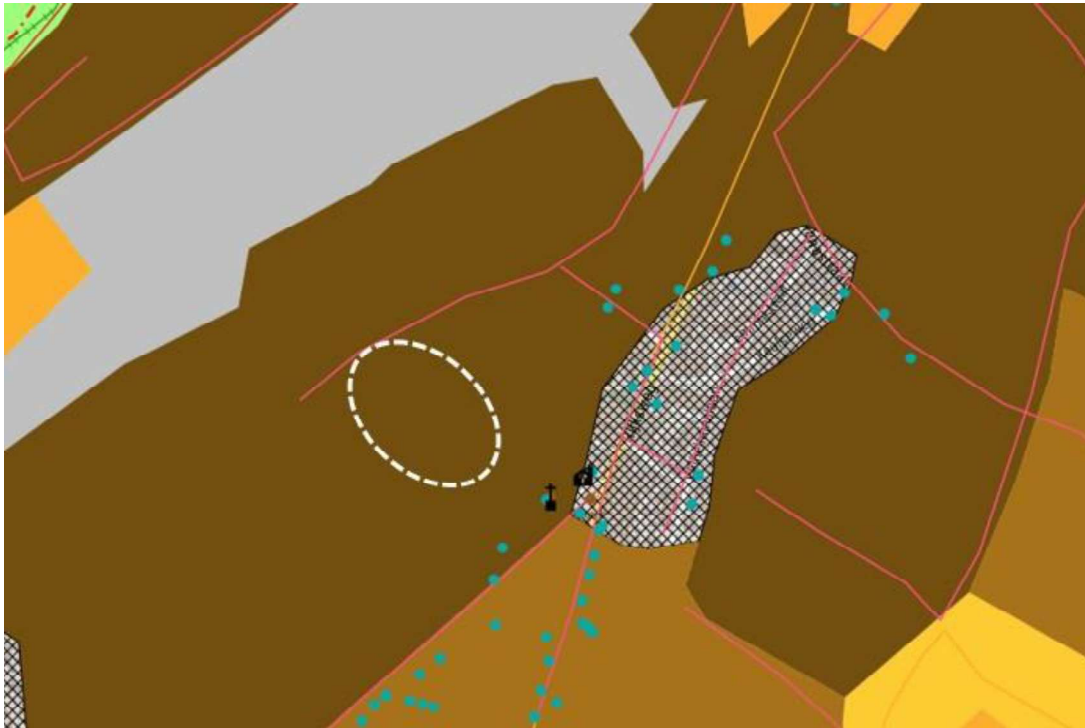
Er is geen aanvullend onderzoek nodig en het aspect archeologie zal geen impact hebben op beoogde plan.

4.13.3 Cultuurhistorie en monumenten

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van provinciaal kaartmateriaal en oude topografische kaarten is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van de ontwikkelingslocatie aanwezig zijn.



Figuur 4.13.1 hieronder geeft in kaart weer wat de cultuurhistorische waarden zijn volgens de provincie Limburg. Op het plangebied geldt voor het donkerbruine vlak 'bouwland'. De locatie maakt onderdeel uit van het bebouwd gebied van Reuver en was voorheen reeds bebouwd. Ten noorden van het plangebied ligt een historische weg. Met het planvoornemen vindt geen wijziging van deze weg plaats. Rond de historische kern van Reuver en de doorlopende historische routes liggen meerdere monumenten. Dit zijn onder andere het kloostercomplex, de kerk, de begraafplaats, en monumentale bomen. De beoogde bebouwing wordt gerealiseerd op percelen waar voorheen woningen stonden. De beoogde bebouwing zorgt niet voor een afschermende werking voor bijvoorbeeld het kloostercomplex. Omdat met de planontwikkeling geen sprake is van wijziging van de hoofdinfrastructuur vindt ook geen wijziging in toegankelijkheid/bereikbaarheid van deze monumenten plaats. De aanleg van een langzaamverkeersverbinding/zichtlijn zorgt bovendien voor een verbetering van het zicht/bereikbaarheid van het centrum en de monumentale kerk. Ook worden zichtlijnen richting de begraafplaats gerealiseerd. Binnen het plangebied is geen sprake van historische bebouwing. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet van invloed op cultuurhistorische waardevolle bebouwing en objecten in de omgeving.



Figuur 4.13.1 Cultuurhistorische kaart provincie Limburg

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied.

4.14 Bodem

4.14.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op

de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

4.14.2 Toetsing

Om te beoordelen of de bodem binnen het plangebied geschikt is voor de beoogde functie, wonen, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 8.

Uit het onderzoek blijkt dat zintuiglijk bijmengingen zijn aangetroffen in de grond met puin, bakstenen, beton en kolengruis. Uit de resultaten blijkt dat in de bodem géén sterke verontreinigingen (interventiewaarde overschrijdingen) zijn aangetoond. Wel zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten voor kobalt en PAK aangetoond.

In het grondwater is een overschrijding van de signaleringsparameter voor zink aangetoond. Verder is er ook een matig verhoogd gehalte aan cadmium, en licht verhoogde gehalten barium, kobalt, nikkel en xylenen aangetoond. Uit onderzoek dat in het kader van het Grondwaterbeschermingsplan Limburg is uitgevoerd, alsmede uit de vele Indicatieve Bodemonderzoeken, is gebleken dat in een aantal regio's in Noorden Midden-Limburg veelvuldig verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater worden aangetoond zonder dat de bovenliggende bodem ter plekke verontreinigd is.

Uit de analyseresultaten blijkt dat er binnen het plangebied in de puinhoudende grond geen asbest is aangetoond boven de detectiegrens van 2 mg/kg d.s. asbest. In een enkel mengmonster van de puinhoudende bovengrond nabij de parkeerplaatsen zijn twee asbestverdachte vezels aangetoond. Omdat het gehalte aan asbest ruim onder de hergebruiksnorm blijft wordt de uitvoering van een SEM-analyse op deze fractie niet zinvol geacht. Aanvullende maatregelen ten aanzien van asbest zijn niet vereist.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling op de onderzoekslocatie.

4.14.3 Conclusie

De kwaliteit van de bodem wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik van wonen.

4.15 Water

4.15.1 Wettelijk kader

Een plan moet ook worden getoetst aan de instructies van de omgevingsverordening van het waterschap en de provincie. De waterbeheerder voor deze locatie is Waterschap Limburg, zie paragraaf 3.5. De gemeente of initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de uitwerking, mogelijke effecten en de te nemen maatregelen om aan te tonen dat wordt voldaan aan de normen. De gemeenten kunnen strengere normen opnemen in het omgevingsplan. Dit is altijd maatwerk en gebiedsafhankelijk.

Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Bkl. De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Voor dit TAM-omgevingsplan geldt:

- Bebouwing in werkingsgebieden van keringen en andere waterstaatswerken;
- Waterketen, relatie met de afvoer van afvalwater.

Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betreft. De gemeente is vrij om hieraan zelf invulling te geven.

Aanvullende instructieregels

Voor een aantal specifieke rijksbelangen stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Deze zijn:

- Bescherming van primaire waterkeringen, artikel 5.38 Bkl;
- Behoud waterveiligheid grote rivieren, artikel 5.46 van het Bkl;

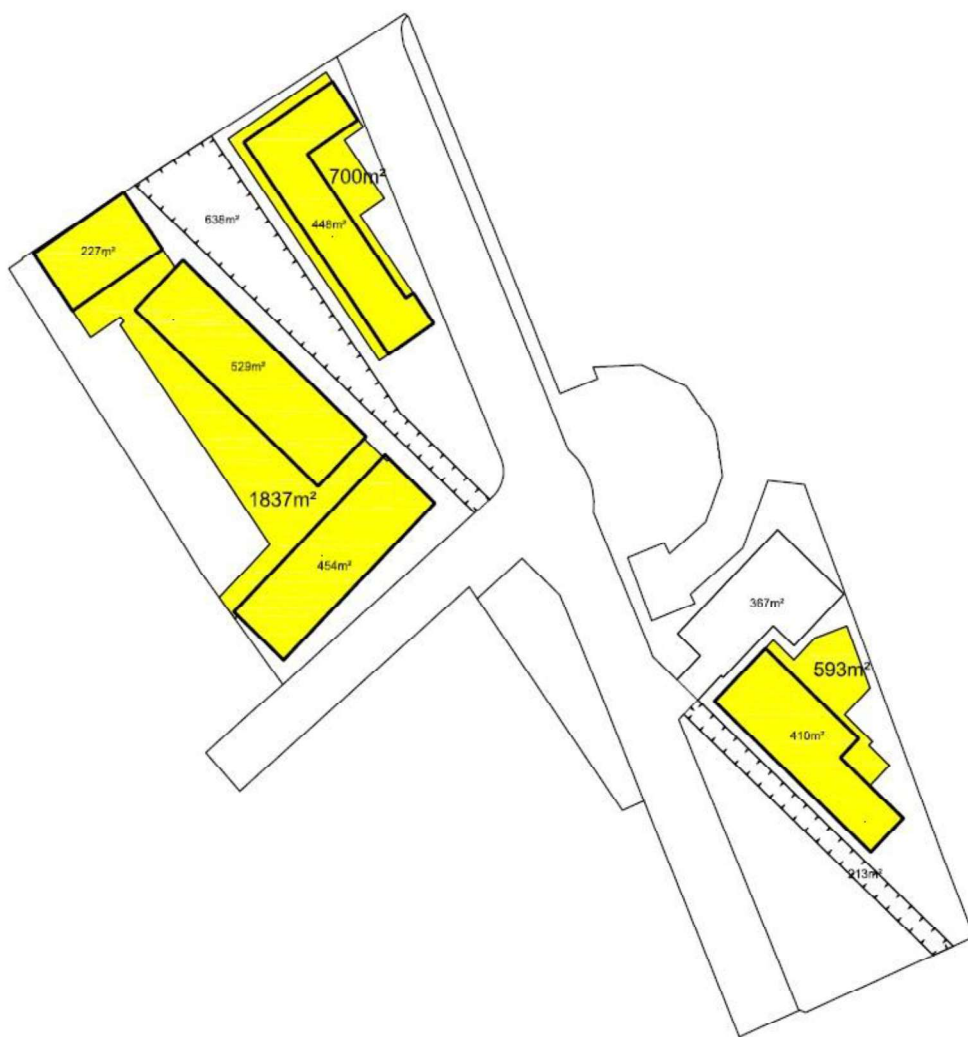
Waterschapsbeleid Waterschap Limburg

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 8 december 2021 vastgesteld door het waterschap Limburg. Na de watercrisis van juli 2021 blijkt dat het klimaat sneller verandert dan verwacht. Het verder bouwen aan een klimaatrobuust watersysteem staat om deze reden centraal de komende jaren. Denk hierbij aan veilige dijken en voldoende regenwaterbuffers voor het opvangen van extreme neerslag.

4.15.2 Toetsing

Het plangebied bevindt zich in het beheergebied van Waterschap Limburg. Momenteel is de locatie grotendeels onverhard. Voorheen was de locatie wel verhard met bebouwing, maar vooruitlopend op deze ontwikkeling is dit gesaneerd en nu dus onverhard. In de huidige situatie zijn de omliggende straten/paden wel verhard, voorheen wel bebouwing.

In de toekomstige situatie wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd en worden nieuwe paden toegevoegd. Het TAM-omgevingsplan maakt 2.068 m² aan (hoofd)bebouwing mogelijk. Daarnaast is 3.130 m² aan onbebouwde woonpercelen aanwezig. Deze zijn in de toename van verharding voor 50% meegerekend. Verder wordt er 1.216 m² aan nieuwe openbare verhardingen mogelijk gemaakt.



Figuur 4.15.1 Oppervlaktes nieuwe verhardingen

Bodem en grondwater

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Vanwege de ligging binnen de bebouwde kom is het plangebied niet gekarteerd. Ten noorden van het plangebied bestaat de bodem uit duinvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Ten noorden van het plangebied is sprake van grondwatertrap VIIIId. Dit betekent dat de gemiddelde kleinste diepte (GHG) op circa 230 centimeter onder maaiveld ligt. De gemiddelde grootste diepte (GLG) bevindt zich op circa 248 centimeter onder maaiveld. Het maaiveld is gelegen op circa 25 meter boven NAP. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodem en grondwater. Het grondwaterpeil wordt niet (tijdelijk) gewijzigd, daarnaast wordt de bodem niet vervuild.

Waterkwantiteit

Volgens de Waterschapsverordening van Waterschap Limburg bevinden zich geen watergangen in het plangebied. De te compenseren oppervlakte bedraagt 4.849 m², zie tabel 4.15.1. Bij een maatgevende bui van T = 100 (100 mm) bedraagt de te infiltreren hoeveelheid water 484,9 m³ (4.849 m² x 100 mm). De waterberging zal gerealiseerd worden middels wadi's in de groene gebieden rond de woningen.

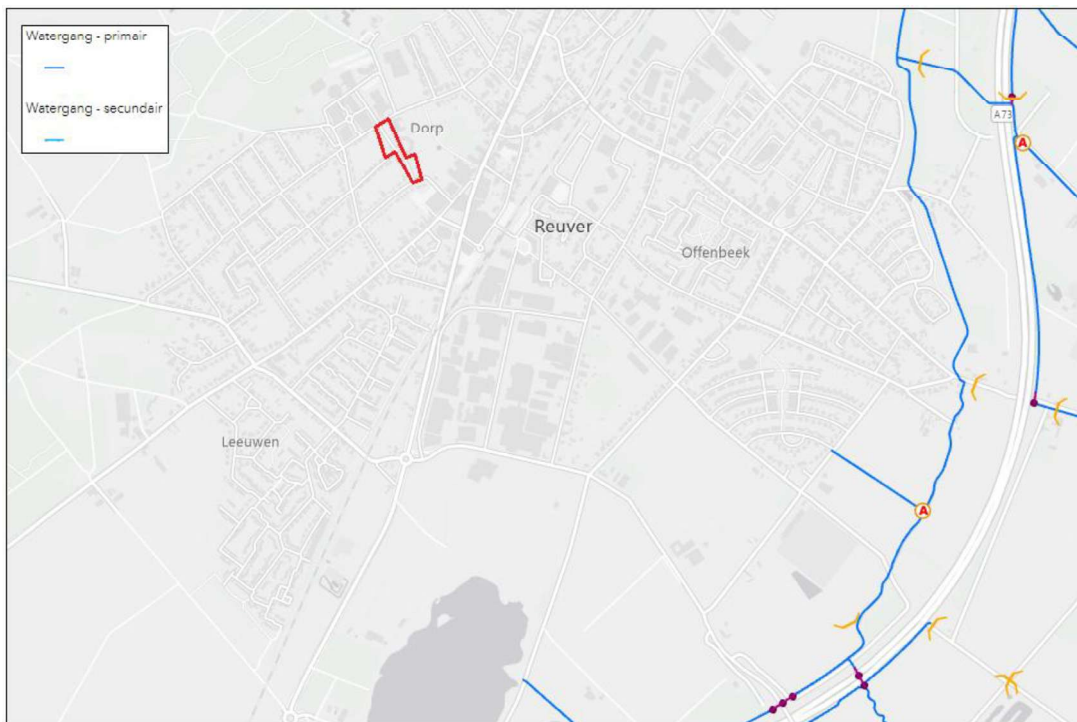
Tabel 4.15.1 Te bergen oppervlaktes

	Oppervlakte in plan	Norm	Oppervlakte compensatie
Bebouwing	2.068 m ²	100%	2.068 m ²
Tuinen	3.130 m ²	50%	1.565 m ²
Paden en wegen	1.216 m ²	100%	1.216 m ²
Totaal			4.849 m ²

Ten behoeve van het infiltreren van hemelwater in de bodem is een infiltratieonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 8. Op basis van de huidige bodemopbouw, de te verwachte GHG (3,0 tot 4,0 m-mv) en meetresultaten is infiltratie vanaf gemiddeld 1,50 m-mv naar verwachting (zeer) goed mogelijk. Het ontwerpen en aanleggen van een infiltratievoorziening moet door een ervaren specialist worden uitgevoerd. Het bepalen of het huidige ontwerp van het infiltratiesysteem voldoende functioneert valt buiten de reikwijdte en het doel van het infiltratie-onderzoek.

Voor het vergroten van de berging van hemelwater en de infiltratiecapaciteit kan eventueel gedacht worden aan:

- uitbreiden van de oppervlakte van het infiltratiesysteem;
- het verbeteren van het oorspronkelijke bodemprofiel (afhankelijk van de voorgenomen infiltratievoorzieningen). Bijvoorbeeld middels een combinatie van het verwijderen van humeuze en siltige bovenlaag (met bijmengingen) en het aanvoeren van goed doorlatend materiaal zoals drainagezand.



Figuur 4.15.2 Uitsnede Waterschapsverordening Limburg met het plangebied rood omkaderd

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het plangebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich geen natte ecologische verbindingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het plangebied. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem zullen gedurende de aanlegfase duurzame, niet-uitlogbare materialen gebruikt worden.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling bevindt zich niet in een beschermings- of kernzone van een waterkering. De locatie is buitendijks gelegen.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

De huidige/voormalige woningen op de locatie waren reeds aangesloten op het rioolstelsel. Voor de toekomstige woningen wordt voor het huisvuilwater aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Het hemelwater wordt afgekoppeld op het groen. Er blijft voldoende groen over in het plangebied waar het hemelwater kan infiltreren.

4.15.3 Conclusie

De locatie is niet in een beschermingszone van een watergang of waterkering gelegen. Er is sprake van een toename aan verharding, waardoor watercompensatie nodig is. Het maaiveld is op voldoende hoogte gelegen waardoor er weinig kans is op overstromingen. De ontwikkeling draagt voor het aspect water bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties omdat er voldoende rekening is gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen en daarmee is voldaan aan de instructieregel in artikel 5.37 van het Bkl.

4.16 Gezondheid

4.16.1 Wettelijk kader

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

Gezondheidsbescherming

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

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

- Geitenhouderijen;
- Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen;

- Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen.

Gezondheidsbevordering

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

4.16.2 Toetsing

Gezondheidsbescherming

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

Daarnaast wordt rond de beoogde bebouwing veel groen toegevoegd. Dit heeft een positief effect op het voorkomen van hittestress en het infiltreren en bergen van hemelwater.

Geitenhouderijen

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

Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen

Op basis van de notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader 1.0 kan worden beoordeeld of er sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Dit is met name het geval bij omschakeling naar, nieuwvestiging of uitbreiding van dergelijke bedrijven. Voor de omgekeerde werking (realisatie van een kwetsbaar object zoals een woning in de omgeving van een dergelijke veehouderij) kan gebruik worden gemaakt van de afstandsbepaling uit het toetsingskader. Op basis daarvan kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. RUD Limburg-Noord adviseert om bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, de genoemde afstandsbepaling toe te passen. Als uit blijkt dat niet voldaan kan worden aan de afstand dan, adviseert RUD Limburg-Noord negatief te besluiten op de ontwikkeling. Het plan is niet gelegen binnen 250 meter van een veehouderij met welke diersoort dan ook. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich immers op ongeveer 985 meter van het plangebied (Biggen, Scheiweg 3 Reuver), zie paragraaf 4.9. Daarom is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkens- of pluimveehouderijen.

Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen

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

Gezondheidsbevordering

De omvang van de projectlocatie en aard van het project zijn niet dusdanig dat het project breed bijdraagt aan gezondheidsbevordering. Op projectniveau geldt dat de woningen bedoeld zijn voor diverse doelgroepen. De woningen zullen voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen. Het project maakt geen inbreuk op de groene leefomgeving.

De bewoners en gebruikers van het plangebied worden daarnaast gestimuleerd om te verblijven in de buitenruimte door middel van een aantrekkelijke groene plek met diverse mogelijkheden voor ontspannen.

4.16.3 Conclusie

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

4.17 Kabels en leidingen

4.17.1 Wettelijk kader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.



4.17.2 Toetsing

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan liggen in en nabij de planlocatie geen planologisch relevante leidingen. In en nabij de planlocatie zijn dan ook geen planologisch relevante leidingen en/of telecommunicatieverbindingen aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkeling of waarvoor de ontwikkeling een belemmering is.

Conclusie

Gelet op het voorgaande staat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van de beoogde ontwikkelingen niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Indien een wijziging van het omgevingsplan een nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt is kostenverhaal aan de orde. Kostenverhaalplichtige activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. De bouw van één of meer gebouwen met een woonfunctie behoort tot de kostenverhaalplichtige activiteiten. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd.

Op grond van artikel 8.14 kan het bevoegd gezag beslissen van het kostenverhaal af te zien. Dit kan in drie gevallen, namelijk als het totaal van de verschuldigde kosten minder dan € 10.000,- bedraagt, er geen verhaalbare kosten bouwrijp maken zijn (als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV) of de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch niet evident onuitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn; en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op de nieuwbouw ontwikkeling op initiatief van de initiatiefnemer. De gemeente en initiatiefnemer hebben voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst afgesloten waarin onder meer het kostenverhaal is geregeld. Regels kostenverhaal in het TAM-omgevingsplan zijn om deze reden niet noodzakelijk. Een exploitatieplan is om deze reden niet noodzakelijk.

De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling op basis van een exploitatie begroting, waaruit blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling in overleg met de gemeente Beesel en kosten zullen voor rekening en risico komen bij de initiatiefnemer. Voor de planontwikkeling en uitvoering zijn door de initiatiefnemer voldoende middelen gereserveerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Voorbereiding

Het concept-ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan is toegezonden aan de diverse overleginstanties.

Provincie Limburg

In haar reactie meldt de provincie Limburg dat zij op basis van de aangeleverde stukken geen aanleiding zien voor het maken van opmerkingen, zie bijlage 11.



Veiligheidsregio Limburg-Noord

De veiligheidsregio heeft aangegeven dat het aspect externe veiligheid niet relevant is. De gebouwen in het plangebied liggen buiten het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van een route voor gevaarlijke stoffen, het spoor Venlo-Roermond en de hogedruk buisleiding Z-509-01.

5.2.2 Participatie

Op 12 december 2023 is een inloopavond gehouden, bijgevoegd het verslag van deze avond, zie bijlage 9. De algemene reactie van de aanwezige bezoekers is positief voor wat betreft de “voorlopige” invulling van het plan. Met de reacties die zijn ontvangen is er een voorlopig ontwerp opgesteld door de architect dat de basis vormt voor onderhavig plan.

Op 11 december 2024 heeft een nieuwe inloopavond gepland voor omwonenden, waarbij de laatste plannen zijn getoond. Door de circa 60 belangstellenden werd enthousiast gereageerd op de plannen. Een enkeling vroeg zich af of het parkeren wel voldoende is. Daarnaast heeft één iemand problemen met het uitzicht ter plaatse van de middenhuur appartementen. Er waren veel verzoeken om in te mogen schrijven voor de beschikbare huurwoningen en huurappartementen. Het verslag van deze avond is als bijlage 10 bijgevoegd.

5.2.3 Ontwerp

Het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan heeft voor zes weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen. Op dit TAM-omgevingsplan is één zienswijze ontvangen. Het TAM-omgevingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

5.2.4 Beroep

Na vaststelling van het wijzigingsbesluit wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Hoofdstuk 6 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd.

Voor de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, nader onderzocht in de hoofdstukken 3 en 4.

Getoetst is aan het geldende beleid op diverse overheidsniveaus. Hieruit is gebleken dat het project past binnen de relevante beleidskaders en dat wordt voldaan aan instructieregels. Er heeft voor diverse omgevingsaspecten een afweging plaatsgevonden, waarbij steeds de conclusie kan worden getrokken dat het voorgenomen project niet leidt tot onacceptabele effecten op de fysieke leefomgeving.

Als voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen zijn geluidregels opgenomen in dit TAM-omgevingsplan.

Gelet op het voorgaande is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met de ontwikkeling van maximaal 52 woningen.

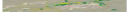


Regels

Preamble

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Rustoord in Reuver en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Beesel. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP/TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan van de gemeente Beesel. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22a' gelezen worden.



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Omgevingsplan gemeente Beesel

Dit plan wijzigt het omgevingsplan gemeente Beesel in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan gemeente Beesel [een hoofdstuk 22a] wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in dit plan moeten gelezen worden als paragrafen van [hoofdstuk 22a] van het omgevingsplan gemeente Beesel. In de artikelkop van de artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22a.]' gelezen worden. In de kop van de bijlagen moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22a.]' gelezen worden.

1.2 Tijdelijk omgevingsplan - bestemmingsplan

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in 1.4.

1.3 Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat

De regels in afdeling 22.2 en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

1.4 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Rustoord Reuver, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0889.OPRustoord-VA01.

Artikel 2 Begrippen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

2.1 Van toepassing verklaring

Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk van het omgevingsplan.

2.2 Aanvullende begrippen

In aanvulling op het bepaalde in 2.1 gelden voor de toepassing van dit omgevingsplan de begrippen als bedoeld in 2.3 tot en met 2.19.

2.3 plan

Het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Rustoord Reuver met identificatienummer NL.IMRO.0889.OPRustoord-VA01 van de gemeente Beesel bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0889.OPRustoord-VA01 met de in dit plan opgenomen regels en de daarbij behorende bijlagen.

2.4 aan-huis-gebonden bedrijfsactiviteiten

- a. het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
- b. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk; dat door zijn beperkte omvang in een woning met bijbehorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

2.5 aan-huis-gebonden beroepsactiviteiten

het aan huis uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten dat door zijn beperkte omvang binnen de woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Deze diensten kunnen betrekking hebben op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied.

2.6 bed en breakfast

een voorziening voor overnachting met het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de woonfunctie. Het bieden van overnachtingsmogelijkheid aan personen die tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid verrichten valt niet onder bed & breakfast.

2.7 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

2.8 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

2.9 gestapelde bebouwing

één hoofdgebouw met zelfstandige woningen en of woonruimten die zich boven en naast elkaar bevinden.

2.10 hoofdgebouw

een of meer gebouwen, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

2.11 huishouden

een of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

2.12 kamerverhuur

woonvorm, voor niet-recreatieve bewoning, waarbij een pand wordt bewoond door meerdere personen die geen gezamenlijk huishouden vormen, en waarbij de afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken en/of doucheruimte met toilet) buiten de woonruimte.

2.13 levensloopbestendige woning

een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar, rolstoeltoe- en doorgankelijk en drempelvrij is en waarbij de zogenoemde primaire ruimtes (keuken, badkamer en toilet, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Een levensloopbestendige woning heeft ten slotte ook aansluitingen en een opstelruimte voor een wasmachine op dezelfde bouwlaag.

2.14 levensloop-ready woning

een woning die eenvoudig aanpasbaar is naar een levensloopbestendige woning. Dat wil zeggen dat wanneer de primaire ruimtes nog niet allemaal als zodanig in gebruik zijn, deze qua aanwezige aansluitingen en indeling wel geschikt zijn om eenvoudig aangepast te worden naar bijvoorbeeld een bad- of slaapkamer.

2.15 locatievlak

Een geometrisch bepaald vlak dat is aangewezen voor een gebruiksdoel.

2.16 pension

Deel van een woning of daarbij behorend gebouw met als doel het met het oog op recreatie aan 5 of meer personen op ten minste 2 en maximaal 10 kamers verstrekken van logies voor langere of kortere tijd. Met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/ of dranken aan de logerende gasten, een en ander zonder vermaakfunctie.

2.17 voorgevelrooilijn

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

2.18 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit. Hieronder vallen onder andere duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen voor berging en infiltratie van hemelwater.

2.19 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

In aanvulling op artikel 22.24 van dit omgevingsplan, gelden de volgende meet- en rekenbepalingen.

3.1 afstand tot de zijdelingse perceelgrens

deze wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

3.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken, gemeten buitenwerks en 1 m boven peil.

3.3 bebouwingspercentage

het oppervlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd. Dit wordt uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat ligt:

- a. binnen de bestemming;
- b. binnen een in de planregels aangeduid gedeelte van die bestemming.

3.4 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

3.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

deze wordt gemeten tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren, op 1 m boven peil. De grootste maat bepalend is daarvoor bepalend.

3.6 dakhelling

deze wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.7 goothoogte van een bouwwerk

deze wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

3.8 inhoud van een bouwwerk

deze wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

3.9 oppervlakte van een bouwwerk

deze wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Regels voor functies en activiteiten

Artikel 4 Groen

4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0889.OPRustoord-VA01 is aangewezen voor het gebruiksdoel 'Groen'.

4.2 Beschrijving gebruiksdoel

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel 'Groen' heeft de volgende functies:

- a. plantsoenen, groenstroken;
- b. bermen en beplantingen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. ondergrondse en/of bovengrondse infiltratievoorzieningen;
- f. verkeersdoeleinden;
- g. nutsvoorzieningen.

4.3 Gebruiksactiviteit - verboden

4.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 4.2 genoemde functies van de gronden.

4.4 Bouwactiviteiten - beoordelingsregels

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het omgevingsplan van de gemeente Beesel gelden voor een aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken tevens de volgende beoordelingsregels.

4.4.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

- a. bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 4.2;
- b. alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

4.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m zijn.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0889.OPRustoord-VA01 is aangewezen voor het gebruiksdoel 'Verkeer'.

5.2 Beschrijving gebruiksdoel

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel 'Verkeer' heeft de volgende functies:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' uitsluitend voorzieningen voor langzaam verkeer;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.3 Gebruiksactiviteit - verboden

5.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 5.2 genoemde functies.

5.4 Bouwactiviteiten - beoordelingsregels

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het omgevingsplan van de gemeente Beesel gelden voor een aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken tevens de volgende beoordelingsregels.

5.4.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

- a. bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 5.2;
- b. alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

5.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m zijn.

Artikel 6 Wonen

6.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0889.OPRustoord-VA01 is aangewezen voor het gebruiksdoel 'Wonen'.

6.2 Beschrijving gebruiksdoel

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel 'Wonen' heeft de volgende functies:

- a. wonen in woningen;
- b. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten;
- c. webwinkels;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen ten dienste van de woning;
- f. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- g. groenvoorzieningen, bermen en beplantingen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.3 Gebruiksactiviteit - nadere regels

6.3.1 *Gebruik ten behoeven van aan huis verbonden beroepsactiviteiten*

Voor het gebruik van aan huis verbonden beroepsactiviteiten in de woning of in bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels;

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet aangetast;
- b. maximaal 60 m² van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bouwwerken mag als zodanig worden gebruikt;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- d. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- e. de parkeerbalans niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.1;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van beperkte detailhandel, ondergeschikt aan en in direct verband met de aan huis verbonden beroepsactiviteit;
- g. maximaal één reclame-uiting met een afmeting van ten hoogste 0,5 x 1 m.

6.3.2 *Gebruik ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten*

Voor het gebruik van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten in de woning of in bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels;

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet aangetast;
- b. maximaal 25 m² van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bouwwerken mag als zodanig mag gebruikt;
- c. de activiteiten bedrijven betreffen die activiteiten die voorkomen in de categorie 1, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis verbonden bedrijvigheid (Bijlage 1).

- d. er geen erotisch getinte bedrijvigheid of horeca-activiteiten plaatsvinden;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van beperkte detailhandel, ondergeschikt aan en in direct verband met de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit.
- f. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- g. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- h. de parkeerbalans niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.1;
- i. maximaal één reclame-uiting met een afmeting van ten hoogste 0,5 x 1 m.

6.3.3 Gebruik ten behoeve van webwinkel

Voor het gebruik van een webwinkel bij of in de woning gelden de volgende regels:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) mag maximaal 25 m² zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen is niet toegestaan;
- c. wonen ter plaatse moet de hoofdfunctie blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, woont op het zelfde perceel;
- e. de webwinkel mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
 - 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 - 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel zijn niet toegestaan.

6.4 Gebruiksactiviteit - verboden

6.4.1 Algemeen

- a. Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 6.2 genoemde functies van de gronden.
- b. Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met de in 6.3 opgenomen nadere regels over het gebruik van gronden en bouwwerken.

6.5 Gebruiksactiviteit - omgevingsplanactiviteit

6.5.1 Afwijken gebruiksactiviteit

Met een omgevingsvergunning kan een gebruiksactiviteit worden toegelaten die in strijd is met lid 6.2 voor:

- a. het gebruik van een deel van de woning en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een bed & breakfast.
- b. het gebruik van een deel van de woning en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een pension.

6.5.2 Beoordelingsregels

- a. De omgevingsvergunning genoemd onder 4.8 onder a kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:
 - 1. de bed and breakfast wordt gerealiseerd in een woning, bestaande uit het hoofdgebouw inclusief eventuele aangebouwde bijbehorende bouwwerken, en niet in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
 - 2. het gebruik ten behoeve van de bed and breakfast gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de

woonfunctie ter plaatse;

3. tegelijkertijd aan niet meer dan vier personen bed and breakfast wordt geboden;
 4. de bed and breakfastvoorziening:
 - door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als een zelfstandige woning;
 - geen aparte kookegelegenheid in de voorziening heeft;
 - de cultuurhistorische, monumentale en/of architectonische waarden van de woning niet worden aangetast;
 5. geen onevenredig nadelige gevolgen voor de parkeerbalans ontstaan;
 6. geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden;
 7. geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
 8. detailhandel is niet toegestaan;
 9. reclame-uitingen ten behoeve van de bed and breakfast niet zijn toegestaan.
- b. De omgevingsvergunning genoemd onder 4.8 onder b kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:
1. het pension wordt gerealiseerd in een woning, bestaande uit het hoofdgebouw inclusief eventuele aangebouwde bijbehorende bouwwerken, en niet in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
 2. het gebruik ten behoeve van een pension gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
 3. er logiesmogelijkheden worden aangeboden voor 5 of meer personen, verdeeld over minimaal 2 en maximaal 10 kamers;
 4. er als nevenactiviteit maaltijden en/of dranken mogen worden verstrekt aan logerende gasten;
 5. de pensionvoorziening:
 - door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als een zelfstandige woning;
 - geen aparte kookegelegenheid in de voorziening heeft;
 - de cultuurhistorische, monumentale en/of architectonische waarden van de woning niet worden aangetast;
 6. geen onevenredig nadelige gevolgen voor de parkeerbalans ontstaan;
 7. geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden;
 8. geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
 9. detailhandel is niet toegestaan;
 10. reclame-uitingen ten behoeve van het pension niet zijn toegestaan.

6.6 Bouwactiviteiten - beoordelingsregels

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het omgevingsplan van de gemeente Beesel gelden voor een aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken tevens de volgende beoordelingsregels.

6.6.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

- a. bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 6.2;
- b. alleen toegestaan zijn:
 1. hoofdgebouwen;
 2. bijbehorende bouwwerken;

- 
- 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c. Het totaal aantal wooneenheden mag maximaal 52 bedragen;
 - d. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aangegeven aantal wooneenheden toegestaan;
 - e. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
 - f. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan.

6.6.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. De goothoogte van een hoofdgebouw is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte.
- d. De bouwhoogte van een hoofdgebouw is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.
- e. Voor aaneengebouwde woningen geldt verder:
 - 1. De maximale diepte van het hoofdgebouw bedraagt 14 m, met dien verstande dat deze diepte met 6 m, over één bouwlaag, mag worden verlengd indien de woning levensloopbestendig of levensloop-ready wordt uitgevoerd.
 - 2. De breedte van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 5,4 m.
 - 3. De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1.000 m³.

6.6.3 Bijbehorende bouwwerken

In aanvulling op/in afwijking van artikel 22.27 en 22.36 van het omgevingsplan van de gemeente Beesel gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken:

- a. Bijbehorende bouwwerken dienen 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd.
- b. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- c. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mogen niet meer bedragen dan 55 m² per woning.

6.6.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In aanvulling op/in afwijking van artikel 22.27 en 22.36 van het omgevingsplan van de gemeente Beesel gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken:

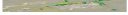
- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.6.5 Geluidgevoelig gebouw

Voor het bouwen van een geluidgevoelige gebouw gelden de volgende regels:

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw wordt verleend als:
 - 1. voldaan wordt aan de standaardwaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving;

2. in afwijking van sub 1 voldaan wordt aan de maximale waarde van 59,0 dB(A);
3. het geluidgevoelige gebouw wordt voorzien van minimaal één geluidluwe gevel indien de standaardwaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden of als er sprake is van een niet-geluidsgevoelige gevel.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



Artikel 8 Algemene bouwregels

Indien de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in deze planregels is bepaald mag deze afwijkende maatvoering te allen tijde worden gehandhaafd en/of vernieuwd, met dien verstande dat de afwijking niet mag worden vergroot.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken bouwactiviteit

Met een omgevingsvergunning kan, een bouwactiviteit worden toegelaten die in strijd is met de regels uit hoofdstuk 2 voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten met ten hoogste 10% voor:
 - 1. goot- en bouwhoogten;
 - 2. dakhellingen;
 - 3. afstanden tot de bouwperceelsgrens;
 - 4. bebouwde oppervlakten;
- b. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van of noodzakelijk zijn voor:
 - 1. een ruimtelijk beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken;
 - 2. de situering van ontsluitingen;
 - 3. de werkelijke toestand van het terrein;
- c. overschrijding van de bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

9.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning genoemd onder 9.1 kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:

- a. er wordt geen onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



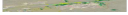
Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en/of van gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- b. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2012-2015', vastgesteld door de gemeenteraad in december 2011, en de 'Parkeerbijdrageregeling Beesel 2013', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 18 maart 2013.
- c. Indien de gemeentelijke beleidsregels ten aanzien van parkeren gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met dit gewijzigde beleid.

Artikel 11 Aanvraagvereisten

- a. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan van de gemeente Beesel, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan. In het bijzonder geldt dat:
 - 1. het bepaalde in artikel 22.284 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit inhoudende een aanlegactiviteit in dit plan; en
 - 2. het bepaalde in 22.286 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit inhoudende een gebruiksactiviteit of een bouwactiviteit in dit plan.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegde gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de aan de omgevingsvergunning verbonden beoordelingsregels.



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Afwijkingen bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 12.1.1 met maximaal 10 %.

12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het omgevingsplan zoals dat gold voor inwerkingtreding van dit plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen in het omgevingsplan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit hoofdstuk strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan voor inwerkingtreding van dit artikel, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van het omgevingsplan.

