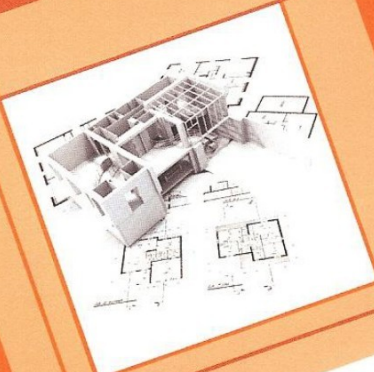
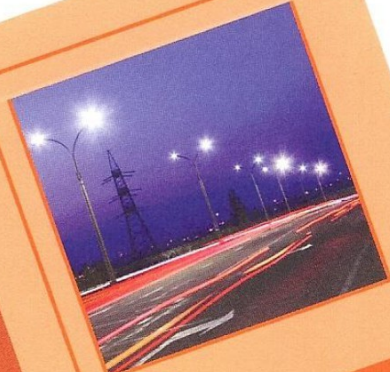
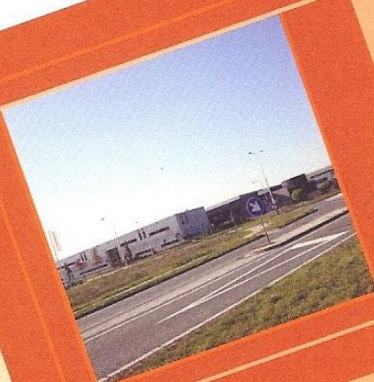
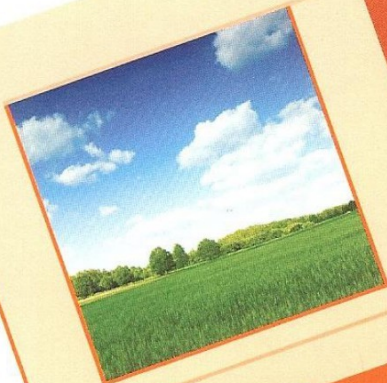




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



RUIMTELIJKE MOTIVERING BOPA

woningbouw Julianastraat 4a Reuver

(gemeente Beesel)

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: Ruimtelijke motivering BOPA woningbouw Julianastraat 4a Reuver (gemeente Beesel)

Aantal pagina's: 67

1^e concept: 04-12-2025

2^e concept: 12-12-2025

3^e concept: 17-12-2025

Ontwerp: 13-03-2026

Definitief : 06-05-2026/13-05-2026

Opsteller: [REDACTED] paraaf:

Controleur: [REDACTED] paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:

Steeg 12

5975 CE Sevenum

E: info@beusmans-jansen.nl

I: www.beusmans-jansen.nl

© 2026 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

	1
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Projectgebied	5
1.3 Leeswijzer	6
2. HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Historische schets	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Ruimtelijke inventarisatie en analyse projectgebied e.o.	8
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
3.1 Woongebied 'Julianahof'	10
3.2 Stedenbouwkundige context en landschappelijke inpassing	13
4. TOETSING AAN OMGEVINGSPLAN	14
4.1 Tijdelijke deel omgevingsplan gemeente Beesel	14
4.2 Strijdigheden met het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Beesel	15
5. VOORBEREIDING EN PARTICIPATIE	16
5.1 Voorbereiding	16
5.2 Participatie	16
6. VISIE EN BELEID OP DE LOCATIE	17
6.1 Rijksbeleid en Rijksregels	17
6.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	18
6.3 Regionaal beleid	25
6.4 Gemeentelijk beleid	26
7. FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	34
7.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	34
7.2 M.e.r.-beoordeling	35
7.3 Gezondheid	37
7.4 Duurzaamheid	38
7.5 Geluid	39
7.6 Luchtkwaliteit	42
7.7 Bodem	43
7.8 Omgevingsveiligheid	45
7.9 Verkeer en parkeren	50

7.10	Natuur	51
7.11	Water	54
7.12	Cultureel erfgoed	58
7.13	Niet gesprongen explosieven (NGE)	60
7.14	Bedrijfsmatige activiteiten	60
8.	FINANCIELE HAALBAARHEID	63
8.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	63
8.2	Kostenverhaal	63
8.3	Nadeelcompensatie	63
9.	PROCEDURE BOPA	64
9.1	Algemeen	64
9.2	Advies en instemming GS	64
9.3	Advies gemeenteraad	65
10.	BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE	66
10.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	66
10.2	Conclusie	66
	BIJLAGEN	67
	Bijlage 1: Participatieverslag	
	Bijlage 2: Akoestisch onderzoek weg- en spoorweglawaaï	
	Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek	
	Bijlage 4: Aanvullend bodemonderzoek	
	Bijlage 5: Besluit instemming deelsanering	
	Bijlage 6: Advies omgevingsveiligheid VRLN	
	Bijlage 7: Stikstofonderzoek	
	Bijlage 8: Quicksan flora en fauna	
	Bijlage 9: Bodemdoorlatendheidsonderzoek	
	Bijlage 10: Hemelwaterbergingscapaciteit, leegloopberekening en locatie infiltratieputten	
	Bijlage 11: Archeologisch onderzoek (BO)	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

GCA Vastgoed te Venlo (hierna ook te noemen: de initiatiefnemer), heeft het voornemen om de voormalige bedrijfslocatie aan de Julianastraat 4a te Reuver (hierna ook te noemen: het projectgebied) te herontwikkelen tot een stedelijk woongebied met 10 grondgebonden woningen, 16 parkeerplaatsen (waarvan 2 openbare parkeerplaatsen voor bezoekers), groen- en watervoorzieningen. Het aanwezige bedrijfsgebouw zal geheel worden gesloopt.

Het projectgebied valt in het bestemmingsplan “Bebouwde gebieden Beesel” - dat sinds 1 januari 2024 deel uitmaakt van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Beesel - en is hierin geheel bestemd tot ‘Bedrijf’ waarmee bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Tevens geldt voor het projectgebied de functieaanduiding ‘specifieke vorm van sport - gezondheidstrainingscentrum’. Binnen de functie ‘bedrijf’ is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren. Een opgenomen wijzigingsbevoegdheid is niet bruikbaar voor nieuwe woningbouw. De planregels in artikel 24 staan namelijk geen nieuwe woningen toe (artikel 24.2.2 onder a), uitgezonderd gronden met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’. Het projectgebied heeft deze aanduiding niet.

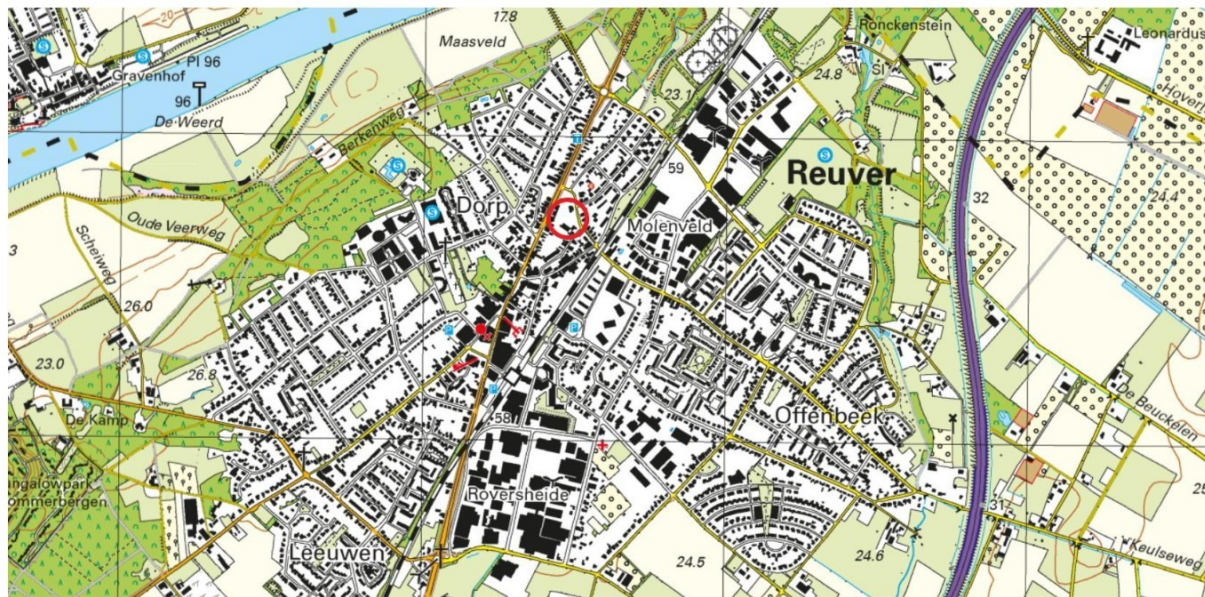
Wanneer een activiteit op grond van de binnenplanse beoordelingsregels uit het Omgevingsplan niet is toegelaten, moet deze activiteit als strijdig met het Omgevingsplan worden aangemerkt. In dat geval is sprake van een zogenaamde ‘buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)’. Volgens het nieuwe stelsel van de Omgevingswet mag het bevoegd gezag een aangevraagde omgevingsvergunning in dat geval niet enkel vanwege deze strijdigheid weigeren¹. Het bevoegd gezag dient ook na te gaan of de omgevingsvergunning toch kan worden verleend omdat er wellicht sprake is van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)’. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag alleen worden verleend met het oog op een dergelijke toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)).

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het centrumgebied van de kern Reuver; binnen de verkeerskundige en stedenbouwkundige bebouwde kom van Reuver en derhalve ook binnen bestaand stedelijk gebied. Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie B, nr. 2167 en is plaatselijk bekend als Julianastraat 4a, 5953 HS Reuver. Het projectgebied heeft een oppervlakte van ca. 2120 m².

Op onderstaande afbeeldingen is de locatie van het projectgebied op gemeentelijk niveau alsmede de exacte kadastrale situatie weergegeven:

¹ Zie MvT IwOw, blz.60. Een conversieregeling (artikelen 2.10 lid 2 en 2.11 lid 2 Wabo (oud)) is daarvoor niet meer nodig.



Afbeelding 1: ligging projectgebied op gemeentelijk niveau (bron: www.topokaartnederland.nl)



Afbeelding 2: ligging projectgebied kadastraal

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het project getoetst aan het Omgevingsplan. Hoofdstuk 5 bevat de toelichting op de voorbereiding en gevoerde participatie. In hoofdstuk 6 wordt het project getoetst aan gemeentelijk beleid. Alle aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieu, worden behandeld in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 behandelt de financiële haalbaarheid en kostenverhaal en hoofdstuk 9 behandelt de wettelijke procedure. Deze ruimtelijke motivering eindigt in hoofdstuk 10 met een belangenafweging en conclusie.

2. HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de huidige situatie van het projectgebied en de omgeving ervan. Dit dient als basis voor de voorgenumen ontwikkeling.

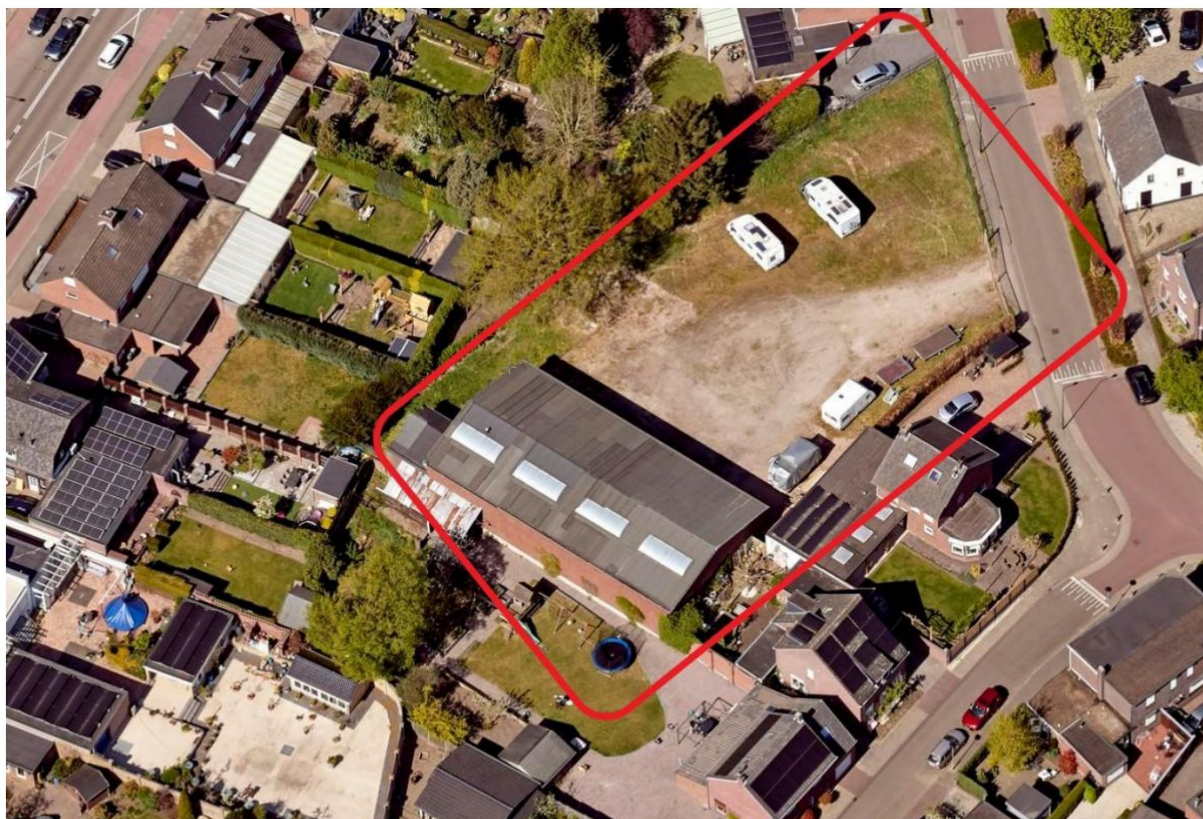
2.1 Historische schets

Op de historische kaarten is te zien dat de locatie tot de jaren zestig in gebruik was voor agrarische doeleinden. Vanaf 1962 zijn de contouren van het (huidige) bedrijfspand zichtbaar. Tevens is op het oostelijke deel van de locatie een benzinepompinstallatie met vier ondergrondse tanks gerealiseerd. In het bedrijfspand hebben werkzaamheden plaatsgevonden voor het herstellen van motorvoertuigen en het opslaan van brandstoffen. De werkzaamheden van zowel het tankstation als de herstelrichting zijn vervolgens in de jaren negentig beëindigd. Op basis van de bekende bodeminformatie blijkt dat de tanks van het voormalige tankstation in 1994 zijn verwijderd. De tank ter plaatse van de voormalige herstelrichting is in 1995 gevuld met zand.

Na de beëindiging van deze activiteiten was vanaf 2000 een hoveniersbedrijf op de locatie gevestigd. Het is onbekend wanneer deze activiteiten exact zijn gestopt. Voor zover bekend ligt het buitenterrein sinds 2009 braak. Op de Streetviews is te zien dat het pand in 2012 en 2018 is verbouwd. Voor zover bekend hebben er na 2018 geen noemenswaardige veranderingen meer plaatsgevonden.

2.2 Bestaande situatie

De locatie betreft momenteel een braakliggend terrein met op het westelijke deel een bedrijfspand. Het pand is momenteel in gebruik voor opslag van bouwmaterialen en is geheel voorzien van een betonvloer. Het buitenterrein is gedeeltelijk voorzien van halfverharding. Op het buitenterrein worden enkele caravans en campers gestald.



Afbeelding 3: luchtfoto projectgebied



Afbeelding 4: bestaande situatie

2.3 Ruimtelijke inventarisatie en analyse projectgebied e.o.

2.3.1 Ruimtelijk-functionele structuur

De gemeente Beesel ligt aan de oostzijde van de rivier de Maas en vormt de groene buffer tussen de stedelijke gebieden Venlo en Roermond. Door de enge begrenzing tussen de Maas en de Rijksgrens (ongeveer 5 km) is de gemeente Beesel sterk noord-zuid georiënteerd.

De langgerekte ligging tussen het spoor en het Maasdal bepaalt vooral de structuur van Reuver. De Rijksweg, Pastoor Vranckenlaan, de Beeselseweg en de spoorlijn vormen belangrijke ruimtelijke dragers voor de kern Reuver. De oudste bebouwing in Reuver concentreert zich rondom de Rijksweg, welke licht meanderend verloopt met relatief gesloten straatwanden met straatprofielen die sterk variëren ten gevolge van wisselende straatbreedte en bebouwingshoogte.

Historisch gezien is dit gebied onderdeel van de ruimtelijke kernzone van Reuver, waarin zich een lintbebouwing langs de Rijksweg ontwikkelde. De Julianastraat behoort tot deze kernzone en fungeert als een onderdeel van de interne structuur van de bebouwde kern; het vormt een straat binnen de bebouwde kernzone die zijn oorsprong heeft in de historische ontwikkeling.

De bebouwing is gemengd qua ouderdom en schaal: oudere bebouwing naast decennialange inbreidingen en nieuwere bouw. Hierdoor ontstaan contrasten in maat, vorm, kleur en materiaalgebruik.

De functionele dynamiek van een centrumgebied is duidelijk zichtbaar in de omgeving van het projectgebied. De omgeving van het projectgebied kent een menging van functies: wonen, winkels langs de rijksweg (als lint), maatschappelijk, openbare ruimte, parkeren. Het projectgebied zelf heeft een bedrijfsfunctie binnen een nagenoeg volledig woongebied.

2.3.2 Verkeerstructuur

De Rijksweg (N271) ontsluit de kernen Reuver en Offenbeek voor gemotoriseerd verkeer. De Rijksweg vormt in noordelijke richting de belangrijkste verbinding richting Belfeld. In zuidelijke richting sluit de weg aan op de A73 en is in die richting voor Reuver de belangrijkste verbinding richting Swalmen. De Keulseweg verbindt Offenbeek met Reuver en in oostelijke richting met Duitsland. De Julianastraat is een woonstraat die de verbinding vormt tussen de Rijksweg en de Keulseweg. Verkeerskundig heeft de Julianastraat de functie van erfontsluitingsweg. Er geldt ter plaatse een 30 km/uur-snelheidsregime.

In Reuver ligt het treinstation dat onderdeel uitmaakt van het traject Venlo – Roermond. Alle kernen zijn verder per bus bereikbaar.

2.3.3 Groen- en waterstructuur

In het centrum van Reuver bevinden zich weinig groenvoorzieningen. Alleen de omgeving van de kerk en het klooster met bijbehorende begraafplaats en kloostertuinen worden gekenmerkt door hun groene setting. Voor het overige bestaat het openbaar groen uit enkele kleine plantsoenen en bermbeplanting. Het overige groen maakt onderdeel uit van de in het plangebied gelegen woningen. Oppervlaktewater en andere specifieke watervoorzieningen zijn niet aanwezig binnen het projectgebied e.o.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Woongebied 'Julianahof'

3.1.1 Woongebied 'Julianahof'

De initiatiefnemer beoogt het projectgebied te (her)ontwikkelen waarbij het bedrijfsperceel wordt omgezet in een woongebied met een bouwprogramma van **10 woningen** voor de doelgroepen starters/jonge doorstromers en senioren. De sociale hoofddoelstelling is een homogene woongemeenschap, waarbij zorg voor elkaar een belangrijk uitgangspunt is.

Het projectgebied is momenteel nog bebouwd met een bedrijfsloods. Deze wordt gesloopt. Het terrein wordt verder ingericht met 16 parkeerplaatsen op eigen terrein (waarvan 2 openbare parkeerplaatsen voor bezoekers) aan de voorzijde zodat er een autovrij binnenhofje bij de woningen ontstaat. Tevens wordt voorzien in diverse groenvoorzieningen en watervoorzieningen in de vorm van diverse zogenaamde infiltratieputten. Het nieuwe woongebied zal de naam 'Julianahof' krijgen.

3.1.2 *Planeconomie, verkaveling, woningbouwprogramma en bouwkundige maatvoering*

Het projectgebied kent een oppervlakte van circa 2120 m². Daarvan is circa 1297 m² (circa 61 %) uitgeefbaar terrein. Er wordt circa 855 m² gereserveerd als openbaar gebied, waarvan circa 561 m² voor verhardingen (voorerv en parkeerplaatsen) en circa 294 m² voor groenvoorzieningen. Dat laatste is circa 14 % van het totale projectgebied.

Het beoogde bouwprogramma bestaat uit 10 grondgebonden en aaneengebouwde woningen, waarvan:

- 50% betaalbare woningen in de vorm van middenhuur (kale huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,82 per maand (2026)) en/of betaalbare koop (maximaal €420.000 v.o.n. (2026));
- 50% duurkoop (vanaf €420.000 v.o.n. (2026));
- 100% levensloopbestendig en nultreden d.w.z. dat alle woningen zonder trappen van buiten af bereikbaar, rolstoeltoe- en doorgankelijk en drempelvrij zijn en de zgn. 'primaire ruimtes' (keuken, badkamer (incl. douche op afschot) en toilet, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Tot slot zijn ook de aansluitingen en een opstelruimte voor een wasmachine op dezelfde bouwlaag.

Op onderstaande afbeeldingen zijn het ontwerp en de situering van de beoogde woningen te zien.



Afbeelding 5: nieuwe situatie; stedenbouwkundig ontwerp en verkaveling



3.2 Stedenbouwkundige context en landschappelijke inpassing

Het hofje wordt autovrij, zodat een rustig en veilig woonmilieu ontstaat. Parkeren vindt plaats achter groene hagen, waardoor de parkeerplaatsen uit het zicht blijven. Uiteraard is het hofje bereikbaar voor hulpdiensten, zodat de veiligheid te allen tijde is gewaarborgd. De parkeerplaatsen en alle overige gemeenschappelijke buitenruimten zijn eigendom van een op te richten Vereniging van Eigenaren (VvE) en zullen door deze VvE worden onderhouden.

De ontsluiting van het plan vindt plaats aan de Julianastraat. Tussen de straat en het hofje wordt een groene overgang gemaakt in de vorm van een groenzone met twee markante bomen. Hierdoor wordt het hofje als het ware omkaderd door groen. Tussen deze bomen ontstaat vanaf de Julianastraat een mooi inzicht het hofje in, waardoor het geheel een uitnodigende uitstraling krijgt.

Het binnenhofje wordt een groene, geschikte plek voor ontmoetingen. Centraal in het hof komt een boom, die zorgt voor een prettig en hittebestendig plekje waar bewoners kunnen verblijven. De groene setting van het hofje maakt het een prettige plek om te vertoeven en elkaar te ontmoeten.

Aan de achterzijde van de woningen wordt de privacy gerealiseerd door middel van privé-patio's, die tegelijk passen binnen het rustige karakter van het hof. Eigendom en onderhoud van de binnentuin ligt bij en geschiedt door de VvE.

Samenvattend zal het wonen in dit binnenhofje zorgen voor een zeer grote onderlinge samenhang, waarbij het voor bewoners heerlijk thuis zijn is. De combinatie van levensloopbestendige woningen, een groen ingericht binnenhof, parkeren uit het zicht en een sterke focus op sociale cohesie maakt dit plan tot een waardevolle toevoeging voor de doelgroepen en de omgeving.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSPLAN

4.1 Tijdelijke deel omgevingsplan gemeente Beesel

Het projectgebied valt binnen de volgende bestemmingsplannen:

bestemmingsplan	bestemmingen/aanduidingen	vaststelling raad
Bebouwde gebieden, veegplan 2019	- aanpassing regels en plankaart	16 december 2019
Bebouwde gebieden Beesel	- enkelbestemming 'Bedrijf' - dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' - bouwvlak - specifieke vorm van sport-gezondheidstrainingscentrum - wetgevingszone-wijzigingsgebied-2	20 juni 2016



Afbeelding 7: uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden Beesel'

Dit bestemmingsplan maakt sinds 1 januari 2024 van rechtswege deel uit van het **tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Beesel**²(IDN: /akn/nl/act/gm0889/2020/omgevingsplan/nld@2024-04-24;229d89b5b9274782b240a0d35285cc2a).

² Artikel 22.1 onder a Ow jo. artikel 4.6 lid 1 IOw.

4.2 Strijdigheden met het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Beesel

Het projectgebied is bestemd als 'Bedrijf' binnen het bestemmingsplan 'bebouwde gebieden Beesel', als onderdeel van het Omgevingsplan van rechtswege. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn volgens de planregels (artikel 6.1) – onder meer - bestemd voor:

- bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- een gezondheidstrainingscentrum ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - gezondheidstrainingscentrum';
- bedrijfswoningen.

Burgerwoningen zijn echter **niet** toegestaan binnen deze bestemming.

De planregels binnen de bestemming 'Bedrijf' kennen een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de regels in Artikel 24 [*planregels bij de bestemming 'Wonen'*] van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. aangetoond is dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Deze wijzigingsbevoegdheid is niet bruikbaar voor nieuwe woningbouw. De planregels in artikel 24 staan namelijk geen nieuwe woningen toe (artikel 24.2.2 onder a), uitgezonderd gronden met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Het projectgebied heeft deze aanduiding niet.

De planregels bevatten verder nog een extra algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 40.2) inhoudende dat de gronden binnen de 'wetgevingszone-wijzigingsgebied-2' gewijzigd kunnen worden naar 'Wonen', doch dat dat uitsluitend kan ten behoeve van maximaal 3 grondgebonden woningen. Het beoogde woningbouwprogramma bestaat uit 10 woningen.

Binnen het omgevingsplan zelf zijn er verder geen mogelijkheden om medewerking te verlenen aan de beoogde woningbouw. Via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) (artikel 5.1 lid 1 onder a Ow) kan afgeweken worden van het omgevingsplan en kan medewerking verleend worden aan het project.

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie hoofdstukken 6 en 7). Uit deze ruimtelijke motivering blijkt dat het project niet strijdig is met rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Door het project en gelet op de aard en waarden binnen het projectgebied worden er geen natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en beschermde flora en fauna aangetast. Ook zijn er geen milieu-planologische en/of veiligheidsbeperkingen met betrekking tot de realisatie van het project.

Omgevingsvergunningverlening voor dit project is mogelijk, nu is vastgesteld dat er sprake blijft van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5. VOORBEREIDING EN PARTICIPATIE

5.1 Voorbereiding

Participatie bij omgevingsvergunningen wordt door de aanvrager gedaan voorafgaand aan de aanvraag. Artikel 7.4 Or stelt dat bij de omgevingsvergunningaanvraag wordt aangegeven of burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag betrokken zijn. Als burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken, dient de aanvrager vervolgens bij de aanvraag gegevens te verstrekken hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

Het **Participatiebeleid Omgevingswet gemeente Beesel** stelt dat participatie cruciaal is voor het vergroten van maatschappelijk draagvlak en het verbeteren van de kwaliteit van ruimtelijke plannen. Sinds de invoering van de Omgevingswet ligt binnen de gemeente Beesel de verantwoordelijkheid voor participatie bij de initiatiefnemer.

Kernpunten van het beleid:

- **Vroegtijdige betrokkenheid:** Belanghebbenden moeten in een zo vroeg mogelijk stadium worden betrokken om invloed te kunnen uitoefenen op het initiatief.
- **Maatwerk via categorieën:** Tijdens vooroverleg met de gemeente wordt de impact van een project bepaald. Op basis daarvan wordt de benodigde intensiteit van de participatie vastgesteld via verschillende participatiecategorieën.
- **Indieningsvereiste:** Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning is de initiatiefnemer verplicht om aan te geven of er aan participatie is gedaan en wat de resultaten daarvan zijn.
- **Geen harde verplichting:** De gemeente heeft er bewust voor gekozen om vooraf geen specifieke lijst met gevallen aan te wijzen waarvoor participatie wettelijk verplicht is, maar stimuleert dit wel bij alle initiatieven met impact op de omgeving.
- **Rol van de gemeente:** De gemeente treedt op als adviseur en toetst of het participatieproces zorgvuldig is doorlopen. Bij projecten met een zeer grote impact kan de gemeente zelf een actievere rol in het proces op zich nemen.

5.2 Participatie

Het project valt onder de participatiecategorie '**Aanvragen met middel impact op de omgeving**'. De gemeente heeft de initiatiefnemer verzocht om participatie uit te voeren in de directe omgeving. De gemeente heeft het verzoek tot participatie ook opgenomen in het principebesluit. De gemeente heeft de wijze van participatie aan de initiatiefnemer gelaten. De uitkomst van de participatie geldt als aanvraagvereiste voor de omgevingsvergunning.

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met direct omwonenden. De uitkomsten uit deze gesprekken zijn in een bijgevoegd participatieverslag vastgelegd. Op basis van voorgaande buurtconsultatie kan worden geconcludeerd dat er bij direct omwonenden geen bezwaar bestaat tegen het realiseren van woningen binnen het projectgebied.

Het participatieverslag van de gehouden omgevingsdialoog is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.

6. VISIE EN BELEID OP DE LOCATIE

In dit hoofdstuk wordt het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleidskader dat relevant is voor het project toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). De beoogde ruimtelijke ontwikkeling wordt in hoofdstuk 7 van deze ruimtelijke motivering getoetst aan de van toepassing zijnde instructieregels uit het hoofdstuk 5 Bkl.

6.1 Rijksbeleid en Rijksregels

6.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)** vastgesteld. De NOVI loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld: **In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050?** Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen, zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- a. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- b. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
- c. Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

6.1.2 Instructieregels Rijk

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

6.1.3 Conclusie

De onderhavige planontwikkeling is niet strijdig met nationaal ruimtelijk beleid. Er is slechts sprake van een kleinschalig lokaal initiatief door de huidige eigenaar van het projectgebied (de initiatiefnemer). Het voornemen is om het huidige bedrijfsperceel te transformeren in een stedelijk woongebied met 10 levensloopbestendige (nultreden) woningen waarvan 50% betaalbare woningen (middenhuur en betaalbare koop) en 50% duurkoop. Hierdoor ontstaat een woongebied dat zich qua prijsstelling, woningtype, maatvoering en indeling zowel richt op de starter/jonge doorstromers als op senioren. Daarmee levert dit project een bijdrage aan het beleid van het Rijk om meer woningen te bouwen voor specifieke doelgroepen (zoals senioren) en om (daardoor) meer doorstroming op de woningmarkt te realiseren zodat ook voor andere doelgroepen (zoals gezinnen) voldoende passende woningen (zoals grotere eengezinswoningen) beschikbaar komen binnen dorpen en steden.

Uit de toetsing van het project aan alle relevante milieu-planologische- en ruimtelijke aspecten die in het kader van de ETFAL-toetsing aan de orde zijn, blijkt dat dat er geen instructieregels uit hoofdstuk 5 Bkl overtreden worden. Verwezen kan hier worden naar hoofdstuk 7 van deze ruimtelijke onderbouwing. Ook geldt er geen voorbeschermingsregel of projectbesluit voor het projectgebied.

6.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

6.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Na een uitgebreid participatief proces hebben Provinciale Staten op 1 oktober 2021 de Provinciale Omgevingsvisie (hierna ook: POVI) vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

Hoofdoggaven

In de POVI zijn een aantal hoofdoggaven te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving

Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk.

Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.

2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie.

Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt.

Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.

3. Klimaatadaptie en energietransitie.

Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Limburgse principes

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en onze vrije tijd besteden. Als de provincie hierin afwegingen maakt, doet ze dat op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- Er wordt gestreefd naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving. De inrichting en ontsluiting van gebieden nodigt uit tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- Meer stad, meer land. Variatie in gebieden wordt gekoesterd. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- Zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Er wordt ingezet op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet wordt in de Omgevingsvisie uitgegaan van het verzorgingsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de

vervuiler betaalt. De provincie betreft in haar afwegingen naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies. De provincie richt zich op het voorkomen van afval en het bewust gebruik maken van natuurlijke voorraden grondstoffen, fossiele brandstoffen en water. Er wordt ingezet op hernieuwbare grondstoffen en er wordt gestreefd naar een circulaire economie. De provincie gaat zorgvuldig om met archeologie en geologie.

De POVI bestaat verder uit twee delen:

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

A. Thema Wonen en leefomgeving

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

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

Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

B. Zonering

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond; de geomorfologie en het watersysteem en de typering en ontwikkeling van het ruimtegebruik in deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. Het geformuleerde beleid in de Omgevingsvisie leidt niet tot aanpassingen van de begrenzing in de bestaande indicatieve kaartbeelden. De POVI is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal.

De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zijn verankerd in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie. Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het projectgebied binnen het gebied '**landelijke kern**' (zie verder onder paragraaf 6.2.2).

6.2.2 Instructieregels provincie (Omgevingsverordening Limburg 2021)

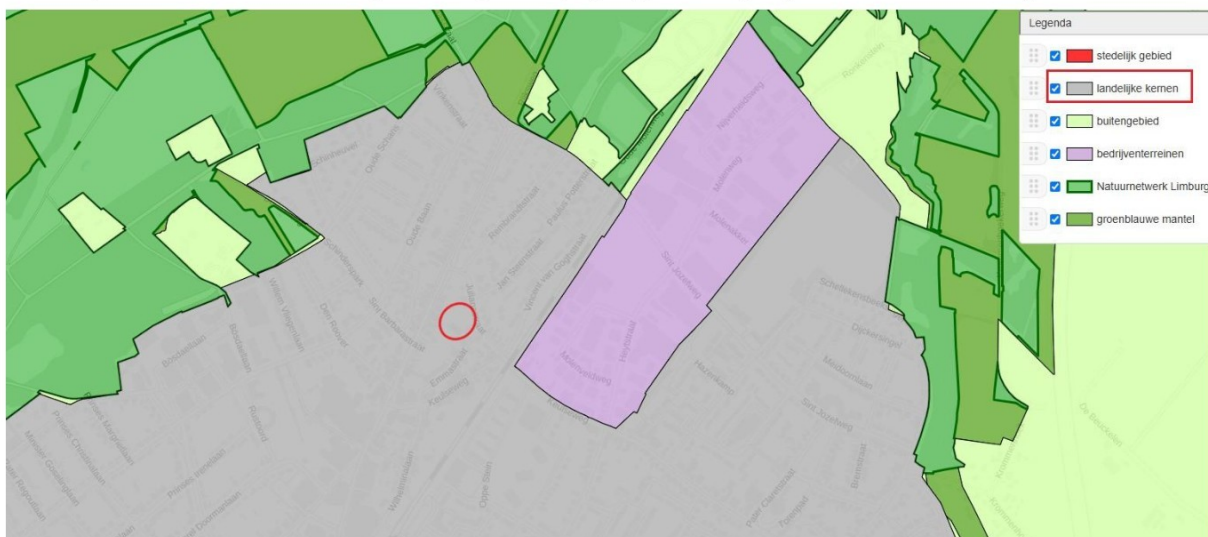
Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Provinciale Staten kunnen bij omgevingsverordening regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente (instructieregels).

Met de komst van de Omgevingswet was een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de nieuwe Omgevingswet. Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) (hierna ook: OL) vastgesteld. De inwerkingtreding was gelijk aan het in werking treden van de Omgevingswet, namelijk op 1 januari 2024.

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

De kaarten bij de Omgevingsverordening zijn zoneringsskaarten. Dit betekent dat zones over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogd in de betreffende zonering, geprojecteerd zijn. Ook komt het voor dat de begrenzing van zones, bijvoorbeeld bufferzones rondom beken, dwars over percelen geprojecteerd zijn. Het precieze begrenzen van alle gebruiksfuncties hoort thuis op het niveau van de gemeentelijke omgevingsplannen. Voor de functies in de vigerende omgevingsplannen heeft de Omgevingsvisie geen directe gevolgen. De daarin vastgelegde functies blijven staan zolang er zich geen nieuwe ontwikkelingen voordoen.

Zoals op onderstaande afbeelding te zien is, is het projectgebied is gelegen in de zone '**landelijke kernen**'.



Afbeelding 8: uitsnede kaart Omgevingsverordening Limburg

Zowel in het stedelijk gebied als in de landelijke kernen van Limburg wordt er gestreefd naar een sociaal, gezond en veilig bebouwd gebied. Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving.

Conform artikel 12.1 OL dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen te voldoen aan een aantal instructieregels:

1. Afstemming met de Provinciale Omgevingsvisie

Het omgevingsplan is opgesteld met inachtneming van de uitgangspunten en beleidskaders zoals opgenomen in de provinciale omgevingsvisie. Hierbij is specifiek rekening gehouden met:

- Hoofdstuk 3: Limburgse principes en algemene zoning, waarin de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes en de verdeling van functies binnen de provincie worden beschreven.
- Hoofdstuk 5: Wonen en leefomgeving, waarin het provinciaal beleid ten aanzien van woningbouw, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd.
Deze afstemming waarborgt dat de beoogde woningbouwontwikkeling aansluit bij de provinciale ruimtelijke en strategische doelen.

2. Onderbouwing van de Woningbehoefte

De behoefte aan de voorgenomen woningbouw wordt onderbouwd op basis van een actueel en onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek. Dit onderzoek geeft inzicht in zowel de kwantitatieve vraag (aantal benodigde woningen) als de kwalitatieve vraag (soorten woningen die nodig zijn, zoals starterswoningen, seniorenwoningen of duurzame woonconcepten). Dit garandeert dat de voorgestelde woningbouw aansluit bij de werkelijke woonvraag binnen de regio.

3. Regionale Overeenstemming over de Woningbouwopgave

De realisatie van de woningen vindt plaats binnen een breder regionaal kader, waarbij er overeenstemming bestaat over de noodzaak van de woningbouw binnen de desbetreffende regio, zijnde Noord-Limburg, Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's hebben hierin een autonome rol en zijn verantwoordelijk voor:

- Het organiseren van regionale overleggen waarin de woningbouwopgave wordt afgestemd.
- Het vaststellen van actuele regionale woonvisies en het uitvoeren van regionale onderzoeken.
- Het borgen van een evenwichtige woningbouwontwikkeling die aansluit bij de regionale behoeften en beleidsdoelstellingen.

4. Opname in de Limburgse Systematiek van Monitoring

Het omgevingsplan wordt opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, zoals vastgelegd in afdeling 14.5. Dit systeem biedt inzicht in de voortgang van de woningbouw, de effectiviteit van het woningbouwbeleid en eventuele aanpassingen die nodig zijn op basis van veranderende omstandigheden.

5. Tijds kader en Voorwaarden voor Realisatie

De woningen dienen gerealiseerd te worden binnen vijf jaar na vaststelling van het omgevingsplan. Indien deze termijn niet wordt gehaald, dient duidelijk te worden aangegeven:

- Op welke wijze en onder welke voorwaarden de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen vervalt.
- Welke stappen worden ondernomen indien vertraging optreedt en hoe dit wordt geëvalueerd binnen het regionale woningbouwbeleid.

Door bovenstaande uitgangspunten in acht te nemen, wordt geborgd dat woningbouwontwikkelingen binnen de provincie Limburg niet alleen aansluiten bij de actuele woonbehoefte, maar ook bijdragen aan een duurzame, toekomstbestendige leefomgeving.

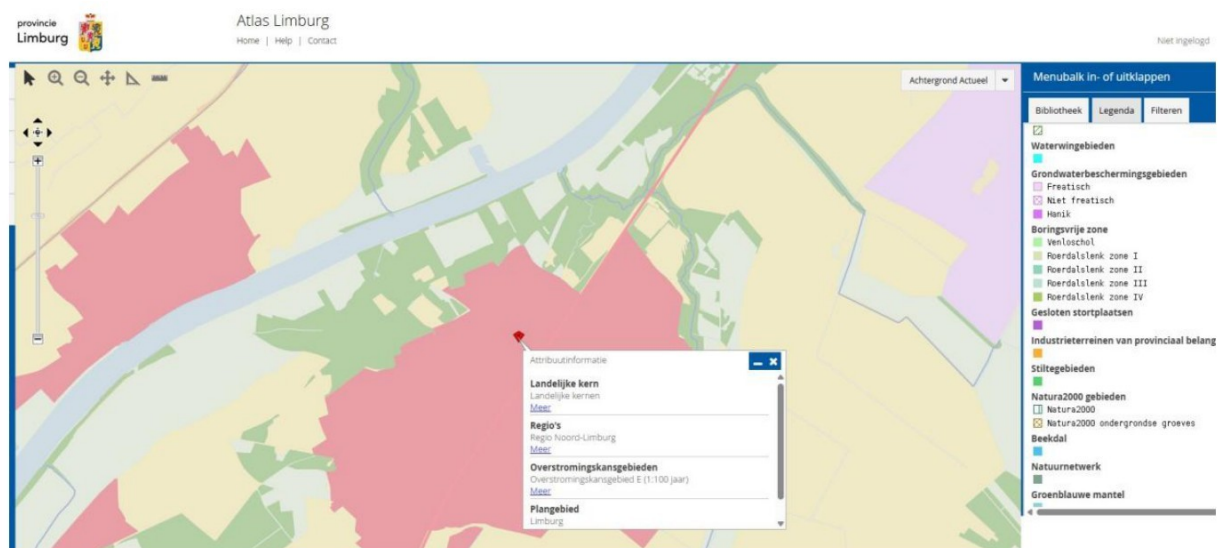
Klimaatadaptatie

Naast de instructieregels inzake woningbouw, zijn hier de instructieregels inzake klimaatadaptatie van belang.

Artikel 3.5 OL (Klimaatadaptatie)

1. De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:
 - a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
 - b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:
 - a. wateroverlast;
 - b. overstroming;
 - c. droogte.
3. Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

Het projectgebied maakt deel uit van het zogenaamd **overstromingskansgebied E**. Het betreft hier gebieden met een kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat. Met andere woorden een zone waar het risico op overstromingen laag is onder de huidige weersomstandigheden. Dit betekent dat overstromingen in deze gebieden niet vaak voorkomen en voornamelijk bij zeer extreme weersomstandigheden of dijkbreuken. Vanwege dit zeer lage risicoprofiel is woningbouw binnen het projectgebied verantwoord.



Afbeelding 9: uitsnede kaart Atlas Limburg

6.2.3 Conclusie

Dit plan voldoet aan de POVI met de daarin opgenomen Limburgse principes en zonering. Het projectgebied is gelegen in de zonering 'Landelijke kernen'. Hier speelt met name het Limburgse principe van 'Meer stad, meer land'. We koesteren de variatie in gebieden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Het nieuwe woongebied zal worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied (centrum Reuver).

Met betrekking tot het thema 'Wonen en leefomgeving' in de POVI kan het volgende worden vastgesteld. De gemeente Beesel kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, onder meer vanwege demografische ontwikkelingen. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering.

Dit project biedt koppelkansen. Een bedrijfsfunctie hoort volgens het POVI thuis op bedrijventerreinen. Het verwijderen van de bestaande bedrijfsfunctie op deze locatie (solitair gelegen in een woonwijk) past in dit beleid. De aanwezigheid van leegstaande en verouderde bedrijfsbebouwing op de verkeerde plek wordt met dit project opgeheven en vervangen door een kwalitatief hoogwaardig stedelijk woongebied. Ook maakt de herontwikkeling van de bedrijfslocatie naar woongebied het financieel mogelijk dat een aangetoonde lichte tot sterke cyanide verontreiniging in de bodem en in het grondwater gesaneerd kan (en moet) worden.

Het voornemen is om het huidige bedrijfsp perceel met een leegstaande bedrijfshal te transformeren in een stedelijk woongebied met 10 levensloopbestendige (nultreden) woningen waarvan 50% betaalbare woningen (middenhuur en betaalbare koop) en 50% duurkoop. De verouderde en leegstaande bedrijfshal wordt gesloopt. Hierdoor ontstaat een woongebied dat zich qua prijsstelling, woningtype, maatvoering en indeling zowel richt op de starter/jonge doorstromers als op senioren. De sociale hoofddoelstelling is een homogene woongemeenschap, waarbij zorg voor elkaar een belangrijk uitgangspunt is.

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte – d.w.z. het aantal, de woningtypen en de prijsgrenzen – aan de te realiseren woningbouw ten behoeve van de specifiek te bedienen doelgroepen, wordt onderbouwd door de meest recente uitkomsten uit het 'Woningbehoefte-onderzoek van de provincie Limburg (2025)' waarbij er ook gekeken is naar de actuele regionale woonbehoefte in Noord-Limburg. Dit woningbehoefte-onderzoek dient als basis voor de 'Woondeal Limburg', waarin voor Noord-Limburg een specifieke bouwopgave van ruim 10.600 woningen tot 2030 is vastgelegd. Dit woningbouwproject levert een bijdrage aan het beleid van de provincie om meer woningen te bouwen voor specifieke doelgroepen (zoals senioren) en om (daardoor) meer doorstroming op de woningmarkt te realiseren zodat ook voor andere doelgroepen (zoals gezinnen) voldoende passende woningen (zoals grotere eengezinswoningen) beschikbaar komen binnen dorpen en steden.

De paragrafen 6.3.1 en 6.4.3 van deze motivering bevatten de resultaten van de toetsing van het project aan de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 en het gemeentelijke woonbeleid. Hieruit blijkt dat het project in overeenstemming is met het regionale en het gemeentelijke woonbeleid. Verwezen wordt hier naar deze paragrafen.

Ook is dit woningbouwprogramma expliciet regionaal afgestemd tijdens het ambtelijk overleg Wonen Noord-Limburg en is tijdens dat overleg ook geaccordeerd.

De monitoring van de uitvoering van de woningbouw in dit ruimtelijke plan vindt plaats via de plancapaciteitsmonitor Limburg (www.pcmlimburg.nl).

Deze ontwikkeling wordt niet primair via het omgevingsplan of een wijziging daarvan geregeld. Realisatie van de beoogde nieuwbouw wordt wel beoogd zo spoedig mogelijk plaats te laten vinden, doch in ieder geval ruim binnen de in de OL gestelde termijn van 5 jaar. Volgens de gemeentelijke afweging dient binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een start gemaakt te worden met de realisatie van de woningbouw. Dit is juridisch afgedekt in de vergunningvoorschriften.

Uit de stresstest-en overstromingskaarten uit de **Klimaatatlas Limburg (wpn.klimaatmonitor.net)** blijkt dat er binnen het projectgebied geen risico's bestaan op onaanvaardbare hitte (hittestress) of excessieve droogte-problematiek. Qua water zal al het hemelwater op eigen terrein verwerkt c.q. geborgd worden, op basis van een extreme neerslaggebeurtenis T=100 (verwezen wordt hier verder naar paragraaf 7.11 van deze motivering waarin het waterbelang wordt afgewogen).

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In de Regionale woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Beesel en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Er wordt dus ruimte geboden voor plannen die aansluiten bij de (toekomstige) vraag naar woningen.

In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen. Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

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

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

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

Analyse bestaande woningvoorraad

Het grootste deel van de woningvoorraad voor de toekomst staat er al. Dat maakt dat nieuwbouw slechts een klein deel vormt van de totale woningvoorraad. Inzicht in de kwaliteit van deze woningvoorraad is essentieel om een match met de toekomstige woningvraag te bewerkstelligen. Analyses van de regionale woningvoorraad geven inzicht in de potentiële kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad. In de 'Regionale Structuurvisie Noord-Limburg (2016)' ging het vooral om de kwantiteit, terwijl in de nieuwe Regionale Woonvisie de nadruk meer ligt op de kwaliteit. Er wordt vaak gesproken over een woningtekort en vooral landelijk gaat het hierbij om de aantallen.

Uiteraard is dat van belang, maar de te verwachten ontwikkeling van huishoudens (in aantal én in type) geeft aan dat wel degelijk rekening gehouden dient te worden met de kwaliteit van de woningvoorraad. In de Regionale Woonvisie wordt een verbinding gemaakt met de demografische ontwikkeling van de regio Noord-Limburg. De woningvoorraad is op basis van verschillende indicatoren (voor zowel de woning als de woonomgeving) beoordeeld.

Dit alles vormt een bouwsteen voor het beleid rondom de aanpak van de huidige woningvoorraad. Belangrijkste conclusies uit de analyses zijn:

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

Op het niveau van individuele gemeenten kunnen er afwijkingen ten opzichte van deze regionale conclusies bestaan.

6.3.2 Conclusie

De beoogde woningen zullen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied (centrum Reuver), hetgeen in overeenstemming is met de regionale uitgangspunten.

Het voornemen is om het huidige bedrijfsperceel te transformeren in een stedelijk woongebied met 10 levensloopbestendige (nultreden) woningen waarvan 50% betaalbare woningen (middenhuur en betaalbare koop) en 50% duurkoop. Hierdoor ontstaat een woongebied dat zich qua prijsstelling, woningtype, maatvoering en indeling zowel richt op de starter/jonge doorstromers als op senioren. Daarmee levert dit project een bijdrage aan het beleid van de regio om meer woningen te bouwen voor specifieke doelgroepen (zoals starters en senioren) en om (daardoor) meer doorstroming op de woningmarkt te realiseren zodat ook voor andere doelgroepen (zoals gezinnen) voldoende passende woningen (zoals grotere eengezinswoningen) beschikbaar komen binnen dorpen en steden.

Regionaal is geconstateerd dat er een sterke behoefte is aan meer levensloopbestendige woningen (in alle segmenten en oppervlakteklassen). Het toevoegen van het beoogde woningtype binnen het onderhavig project zorgt verder niet voor het onaanvaardbaar vergroten van het kwetsbare woningoverschot. Onderhavig project is dan ook passend binnen de regionale kwalitatieve behoefte. De realisatie van de nieuwbouw is hiermee niet strijdig met de woonvisie van de gemeenten binnen de regio Noord-Limburg.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 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.

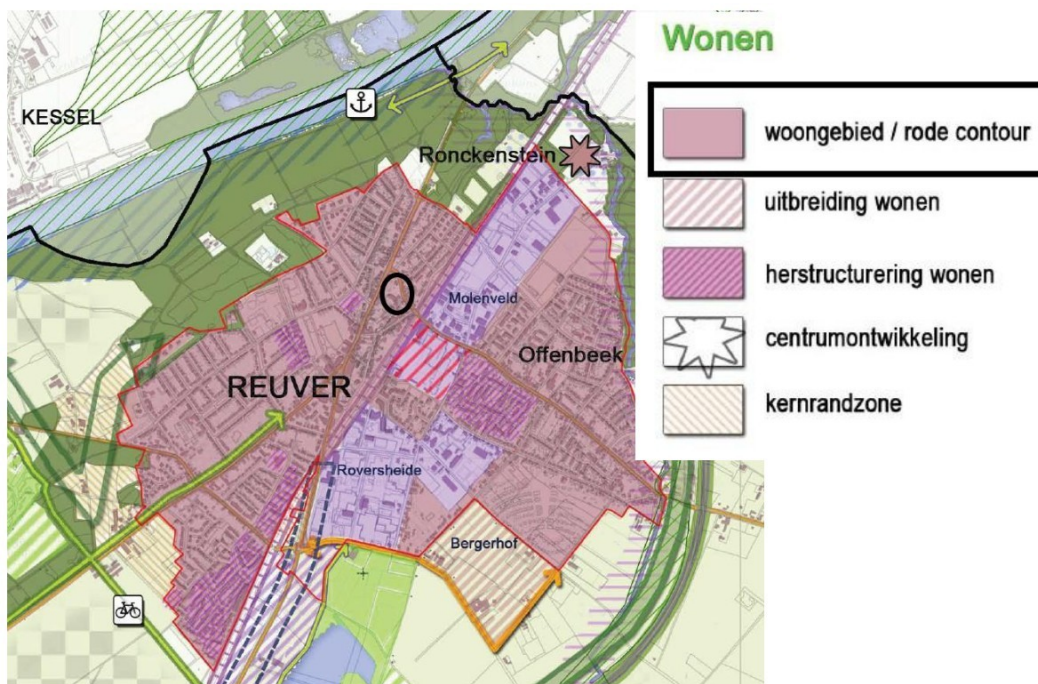
In de structuurvisie worden de volgende trends onderscheiden:

- 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.

Op het gebied van **wonen** stelt de structuurvisie als ambitie voor de dubbelkern Reuver-Offenbeek onder meer dat:

- het ontwikkelen van woningen vooral op herstructurerings- en inbreidingslocaties binnen de rode contour moet plaatsvinden alsmede voor alle doelgroepen maar vooral voor senioren en zorgvragers;
- Woningbouw en wijkontwikkeling moet voldoen aan de eisen van de toekomst op het gebied van duurzaamheid, klimaatrobuustheid, energiezuinigheid, veiligheid en 100% levensloopbestendigheid.



Afbeelding 10: uitsnede structuurvisiekaart Reuver (projectgebied zwart omcirkeld)

De beoogde woningbouwontwikkeling met 10 woningen die 100% levensloopbestendig gerealiseerd worden vindt plaats binnen de bestaande rode contour van Reuver op een inbreidingslocatie. Hierdoor is ook het gemeentelijk kwaliteitsmenu niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling.

6.4.2 Atlas Beesel 2050

De Atlas geeft een breed overzicht van de relevante opgaven voor Beesel. De thema's die in deze Atlas sectoraal staan uitgesplitst, zijn nauw verbonden en beïnvloeden elkaar. Om hier meer scherp te komen in aan te brengen zijn **vier integrale kernopgaven** geformuleerd. Deze geven bondig weer wat de belangrijkste opgaven zijn waarvoor de omgevingsvisie een antwoord moet formuleren om te werken aan een toekomstbestendige gemeente Beesel in 2050 en welke koppelkansen er liggen om deze opgaven integraal op te pakken.

Het gaat om de volgende vier integrale kernopgaven voor de omgevingsvisie van Beesel:

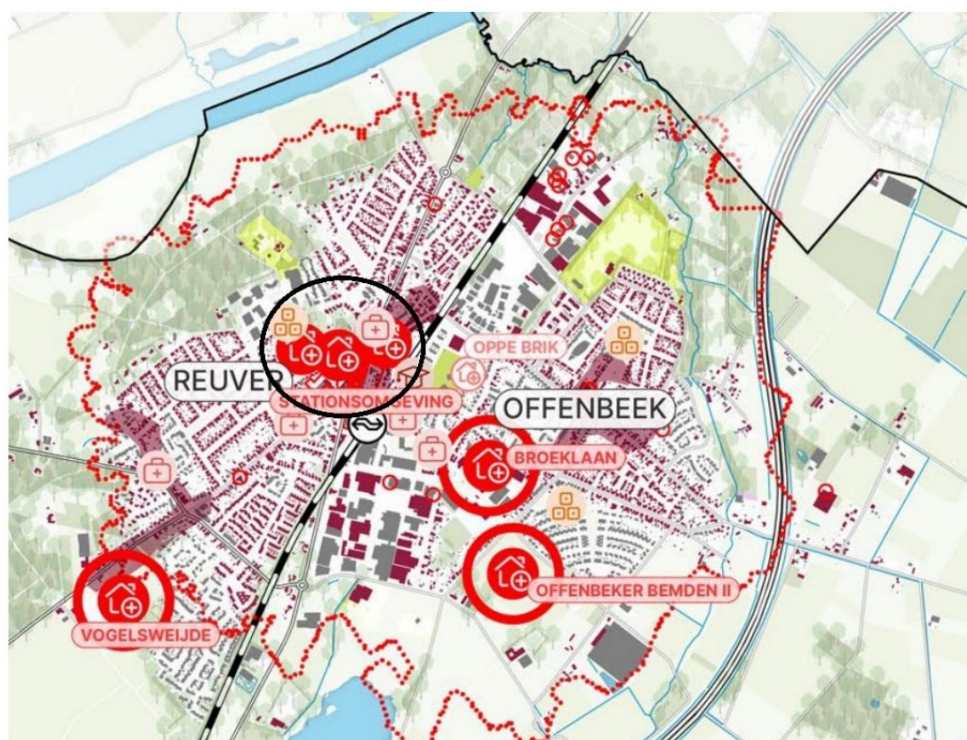
- Groeien met kwaliteit;
- Werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen met brede meerwaarde;
- Vormgeven van een samen redzame gemeenschap;
- Werk maken van een aantrekkelijk en herkenbaar Beesels buitengebied.

Groeien met kwaliteit

De komende jaren staat de gemeente Beesel voor de uitdaging om voldoende en passende woningen toe te voegen. Hierbij wordt ingezet op versterking van en balans in de woningvoorraad. Tot 2033 heeft de gemeente een opgave om 500 woningen toe te voegen. Een deel van deze woningen is al gebouwd of is in voorbereiding. Voor circa 300 woningen zijn recent drie ontwikkellocaties benoemd. Ook zijn kaders voor andere toekomstige ontwikkellocaties vastgesteld. Hierin zijn afwegingen gemaakt over onder andere inbreiding versus uitbreiding en transformatie van bedrijfslocaties.

Een belangrijk vertrekpunt hierbij is dat niet alleen de aantallen nieuwe woningen belangrijk zijn. De toegevoegde kwaliteit van de woningen én de woonomgeving is minstens zo belangrijk. Door bij het toevoegen van woningen stevig te sturen op deze brede woonkwaliteit ontstaan duidelijke koppelkansen. Denk bijvoorbeeld aan opgaven voor gezondheid en recreatie. Verder levert het toevoegen van brede woonkwaliteit direct profijt op voor de bestaande inwoners. Bij nieuwbouw en transformatie zijn er kansen om gelijktijdig maatregelen te nemen op het gebied van verduurzaming van de bestaande woonomgeving, het versterken van de gezonde leefomgeving en klimaatadaptatie.

Nederland heeft te maken met een woningbouwopgave. Op landelijk en regionaal niveau zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouwopgave, zoals in de Woondeal Limburg. In Beesel ligt de opgave om 500 woningen voor 2033 toe te voegen. De praktijk leert dat 30% van de woningbouwplannen vastlopen en niet of later tot realisatie komt. Om hierop voor te sorteren, is gezocht naar planruimte voor 650 woningen. Een deel hiervan is al gebouwd of in voorbereiding. Tot 2033 ligt er nog een opgave om ongeveer 300 woningen toe te voegen. Recent is onderzocht hoe aan deze woningbouwambitie voldaan kan worden. Potentiële locaties zijn in beeld gebracht en randvoorwaarden en uitgangspunten en de rol van de gemeente zijn benoemd.



Woningbouwprojecten: mogelijk en indicatief (Gemeente Beesel)



Woningbouwprojecten: harde plannen d.d. 01-2025 (Gemeente Beesel)

Afbeelding 11: uitsnede Atlas Beesel 2050 (projectgebied e.o. zwart omcirkeld)

De locatie Julianastraat 4a is opgenomen binnen de Atlas Beesel als locatie voor een mogelijk woningbouwproject.

6.4.3 Woonzorgvisie 2023-2033 en Kaders nieuwbouw gemeente Beesel

Woonzorgvisie 2023-2033

De Woonzorgvisie 2023-2033 van gemeente Beesel geeft een beschrijving van de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De woonzorgvisie geeft een beschrijving van de gemeentelijke ambities op 4 thema's. De 4 thema's zijn:

1. Bestaande bouw
2. Nieuwbouw
3. Wonen, Zorg en Welzijn
4. Leefbaarheid

In de Woonzorgvisie is per thema uitgewerkt op wat de visie, ambities, doelstellingen, uitgangspunten en acties zijn voor de komende jaren.

Thema 2 Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

Bij nieuwbouw is de gemeentelijke rol vooral kaderstellend, sturend, verleidend en het stimuleren van inwonersparticipatie. Hieronder staan de belangrijkste beleidsambities beschreven.

Ambitie is het toevoegen van 500 woningen in de komende 10 jaar

Om in de lokale behoefte te kunnen voorzien is er minimaal een toevoeging van 330 woningen nodig in de gemeente voor de aankomende tien jaar. Daarnaast wordt rekening gehouden met een grotere aanvullende nieuwbouwpoging, mede op basis van de regionale woondeal. Hiermee wordt balans gebracht binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte in de gemeente en ruimte geboden voor groei. Vanwege de grote urgentie van de woonopgave en om tot versnelling van plannen te komen is regionaal afgesproken in te zetten op de toevoeging van circa 5.240 woningen tot 2025, waarvan 260 in de gemeente Beesel.

De gemeente Beesel ziet kans om in de periode 2025 - 2030 extra woningen toe te voegen, omdat de gemeente nog altijd wil groeien. De gemeente wil inwoners aantrekken en komen tot een evenwichtiger woningaanbod. De gemeente spreekt daarbij de ambitie uit om tot 2033 in totaal 500 woningen toe te voegen maar geven zichzelf ook ruimte om hier op af of op te schalen wanneer de situatie hierom vraagt. Zo bouwt de gemeente niet alleen op korte termijn (tot 2025) woningen bij zoals afgesproken in de Woondeal, maar blijft zich ook nog inzetten om de jaren erna woningen toe te voegen. Daarbij staat kwalitatieve groei en onderscheidende woningen voor een grote diversiteit aan huishoudens voorop.

Nieuwbouwprogrammering voor het versterken van evenwicht in de bevolkingssamenstelling

Het is belangrijk dat er complementaire producten toevoegen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. De gemeente kent een groot aandeel sociale huur en betaalbare koop in de bestaande woningvoorraad. Hierdoor komt de leefbaarheid op sommige plekken onder druk te staan. In beginsel mag nieuwbouw daarom niet leiden tot een groter aandeel sociale huur in Reuver en Offenbeek. De gemeente ziet daarnaast een behoefte aan woningen in het duurdere koop- en huursegment. In potentie zijn er meer mensen die willen doorstromen naar duurdere woningen, dan dat er aanbod is. Door bij nieuwbouw in te zetten op de duurdere segmenten, wil de gemeente een betere balans realiseren en betaalbare woningen in de bestaande voorraad vrij spelen. Ook dit is een manier om doorstroming te creëren.

Om de voorraad en de bevolkingssamenstelling in de gemeente beter in evenwicht te brengen wordt op gemeenteniveau gestreefd naar de volgende segmentering in de nieuwbouw (zie onderstaande tabel). Aan de hand van dit streefprogramma kan er een goede verdeling gemaakt worden, in de 500 woningen, die in de komende jaren worden toegevoegd.

Tabel Streefprogramma woningbouw

Segment	Streefprogramma gemeente Beesel	Streefprogramma Rijk
Huur		
Sociale huur: tot de liberalisatiegrens*	15 – 20%	Minimaal 30%
Midden huur: vanaf de liberalisatiegrens en tot € 1.100	10 – 15%	Onderdeel van 40% middensegment
Dure huur: vanaf € 1.100	5 – 10%	Onderdeel van 30% vrije sector
Koop		
Betaalbaar: tot de betaalbaarheidsgrens van € 355.000	15 – 25 %	Onderdeel van 40% middensegment
Middelduur en duur: vanaf € 355.000	30 – 40%	Onderdeel van 30% vrije sector

Afbeelding 12: tabel streefprogramma woningbouw

Bouwen voor de doorstroming

Door nieuwbouw te realiseren voor ouderen realiseert de gemeente nieuwe woonkansen voor de jongere generatie elders in de gemeente.

Inzet is dat alle nieuwe woningen levensloopbestendig of levensloop 'ready' gebouwd worden

Een belangrijk aspect is dat het bij een levensloopbestendige woning om **nultreden** gaat. De nultredenwoning is een echte allrounder, geschikt voor jong en oud, met of zonder beperkingen: het ideale woningtype. Soms is dit een appartement, maar het kan ook gaan om grondgebonden levensloopbestendige woningen.

Kaders nieuwbouw gemeente Beesel 2025

Als actiepoint in de Woonzorgvisie 2023-2033 is opgenomen dat nader uitgewerkt zal worden waar nieuwbouw plaats kan vinden en aansluitend een ontwikkelstrategie bepaald wordt. Met het opstellen van het document 'Kaders nieuwbouw gemeente Beesel 2025' is hier invulling aan gegeven. Dit document bevat derhalve de uitvoeringsstrategie van de Woonzorgvisie 2023-2033 en focust op duurzaamheid, toegankelijkheid en een mix van woningtypen.

Hoewel het aan de orde zijnde woningbouwproject aan de Julianastraat 4a te Reuver niet specifiek benoemd is als speerpunt binnen de woningbouw in Reuver (prioriteit 1-projecten), is er voor deze specifieke locatie wel een afzonderlijk positief principebesluit genomen door B&W van Beesel. Dit initiatief past binnen de bredere ambitie van de gemeente Beesel om in te zetten op nultredenwoningen, woningbouw voor onder meer de doelgroep senioren om daarmee doorstroming op de woningmarkt voor andere doelgroepen te bevorderen en hergebruik van bestaande locaties binnen de bebouwde kom. Deze locatie is dan ook opgenomen in bijlage 2 'planlijst met locaties' van de Kaders nieuwbouw Beesel 2025 als zachte plancapaciteit.

6.4.4 Richtlijn Ruimtelijke Kwaliteit

Gebouwen en de ruimtelijke en esthetische kwaliteit ervan, vormen onderdeel van de dagelijkse leefomgeving van onze inwoners en ondernemers. Het beïnvloedt het welzijn en op die manier is de gebouwde omgeving van algemeen belang. Daarom heeft de wetgever gemeenten aangewezen als partij om dit algemene belang te behartigen.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Artikel 4.19 van de Omgevingswet stelt dat de gemeente regels kan opnemen over het uiterlijk van bouwwerken in het omgevingsplan. Als de toepassing daarvan uitleg behoeft, kan de gemeenteraad beleidsregels vaststellen voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet. De gemeenteraad kan ook besluiten om voor gebieden geen welstandseisen toe te passen.

De Richtlijn Ruimtelijke Kwaliteit bevat de beleidskeuzen over vorm, inhoud en reikwijdte van het welstandsbeleid en stelt daarvoor de instrumenten vast. Het uitgangspunt is dat (bouw)plannen welstandsvrij zijn, met uitzondering van (bouw)plannen op locaties binnen:

- Beschermde dorpsgezichten en indien het monumenten betreft;
- In- en uitbreidingslocaties bij nieuwbouw.

Aangezien elke locatie zijn eigen kwaliteiten en wensbeelden kent, kan er per locatie beleid worden vastgesteld. Dit kan worden gedaan via een beeldkwaliteitsplan bij grotere ontwikkelingen. Op deze manier wordt er regie gevoerd op de ruimtelijke en esthetische kwaliteiten in hoofdlijnen van (grote) projecten. Het toevoegen van nieuwbouw op in-of uitbreidingslocaties, zonder beeldkwaliteitsplan, wordt separaat voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

Als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling gelden algemene welstandscriteria. Deze worden gebruikt bij de argumentatie van het welstandsadvies. De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze algemene welstandscriteria bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit kan worden omschreven en zijn bedoeld als inspiratiebron voor de ontwerpers en opdrachtgevers. Daarnaast liggen ze ten grondslag aan de beoordeling van elk plan dat aan welstandsadvisering onderhevig is.

Het toetsen van een bouwinitiatief gebeurt aan de hand van de volgende criteria:

- De relatie tussen het bouwwerk en de omgeving;
- De (architectonische) kwaliteit van het gebouw op zich;
- De gebruikte materialen, detaillering en kleurgebruik.

Als er geen sprake is van een beeldkwaliteitsplan, worden deze locaties getoetst aan de hand van de criteria zoals omschreven onder de algemene toetsingscriteria

Het plan is op 13 november 2025 beoordeeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en is stedenbouwkundig akkoord bevonden.

6.4.5 Duurzaamheid en Energiestrategie: Toetsings-KODE Beesel - Toetsingskader voor Opwekking Duurzame Energie

Afgelopen jaren heeft de gemeente Beesel flink ingezet op verduurzaming, maar versnelling is nodig, zoals al in de Duurzaamheidsvisie 2019-2030 aangekondigd. De focus gaat uit naar de thema's duurzame energie (opwekking en besparing), klimaatadaptatie en biodiversiteit, schone en slimme mobiliteit en circulaire economische en sociale duurzaamheid

De ambitie is een energieneutrale gemeente in 2030. Hiervoor wordt onder andere krachtig ingezet op energietransitie (terugdringen energiegebruik en omschakelen op duurzame energiebronnen als wind en zon). Daarvoor zet de gemeente verschillende instrumenten in, zoals: inzet op draagvlak en eigenaarschap in de gemeenschap; ondersteunen lokale initiatieven op het gebied van energiebesparing of opwekking, inzet op bewustwording (voorlichting), samenwerking (lokaal en regionaal), verbinden partners, prestatieafspraken waarbij we inzetten op energieneutraal maken bestaande bouw.

Het doel is in 2030 circa 40% van de geschikte daken te voorzien van zonnepanelen (dit kan voor elektriciteit zijn, maar ook voor warmte). Ter vergelijking: momenteel ligt op circa 15% van de woningen een zonne-installatie.

Mede aan de hand van de kernwaarden en uitgangspunten vanuit het coalitieakkoord en duurzaamheidsvisie en op basis van de ervaringen die tot nu toe zijn opgedaan, is een vertaling gemaakt naar de 'kern' van deze Toetsings-KODE (Kader Opwekking Duurzame Energie) Beesel.

De gemeente Beesel onderscheidt daarin **4 pijlers c.q. 4 doelen**:

1. Ruimte: zuinig en zorgvuldig gebruik van de ruimte

Waar mogelijk uitgaan van dubbel ruimtegebruik. Waar dit niet kan kijken of d.m.v. gebiedsontwikkeling met inzet van energieopwekking een impuls kan worden gegeven (denk aan agrarische ontwikkeling of natuurontwikkeling op den duur).

2. Inwoners: samen werken aan acceptabel plan

Hoge eisen stellen aan de omgevingsdialoog gedurende de planperiode en daarna.

3. Locatie: esthetica, inpassing, verbetering kwaliteit en ecologie

Werken aan projecten die de kwaliteit van de omgeving verbeteren.

4. Eigenaarschap: eerlijk verdelen van lasten en lusten

Borgen dat de economische voordelen tijdens aanleg en exploitatie voor een substantieel deel in de regio en gemeente blijven.

Ad 4

Kansen voor onze inwoners, bedrijven en organisaties

In de toetsings-KODE Beesel staat de gemeente expliciet stil bij hetgeen men wil bewerkstelligen voor alle belanghouders in de gemeente. Eén van de doelen is immers de lasten en lusten te delen op lokaal niveau. Hieronder een beknopte en niet limitatieve weergave van mogelijke voordelen per belanghouder.

Inwoners

- Door zelf (op eigen dak of kavel) groene stroom op te wekken, daadwerkelijk stroom 'van eigen bodem' te hebben;
- In geval van zon meer in indirecte zin en in geval van wind meer in directe zin meeprofiteren van middelen die beschikbaar komen voor compensatie;
- Mogelijkheid om financieel te participeren in de opwekkentiteiten, opbrengsten vloeien daarmee terug naar de lokale samenleving;
- Zoveel mogelijk zorgdragen voor inclusiviteit, zodat iedereen mee kan doen (denk aan kleine financiële participaties, of zelfs uitgifte van certificaten door gemeente in geval van mede- eigenaar opwekkentiteit);
- Bijdrage aan bewustwording rond het 'nieuwe normaal' van decentrale duurzame energieopwekking;
- Hopen op gedeelde trots van onze inwoners op het vermogen om zoveel als mogelijk zelfvoorzienend te zijn in de stroomopwekking.

6.4.6 Conclusie

De beoogde woningen zullen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied (rode contour om Reuver), op een – binnen het gemeentelijk beleid aangegeven – specifieke stedelijke ontwikkellocatie. Het voornemen is om het huidige bedrijfsperceel te transformeren in een stedelijk woongebied met 10 levensloopbestendige (nultreden) woningen waarvan 50% betaalbare woningen (middenhuur en betaalbare koop) en 50% duurkoop. Hierdoor ontstaat een woongebied dat zich qua prijsstelling, woningtype, maatvoering en indeling zowel richt op de starter/jonge doorstromers als op senioren. Daarmee levert dit project een bijdrage aan het gemeentelijke beleid om meer woningen te bouwen voor specifieke doelgroepen (zoals starters en senioren) en om (daardoor) meer doorstroming op de woningmarkt te realiseren zodat ook voor andere doelgroepen (zoals gezinnen) voldoende passende woningen (zoals grotere eengezinswoningen) beschikbaar komen binnen de gemeente. Hiermee voldoet het project aan de woonambities uit de Structuurvisie Beesel en de Atlas Beesel 2050.

Dit project biedt verder koppelkansen. Een bedrijfsfunctie hoort primair thuis op bedrijventerreinen. Het verwijderen van de bestaande bedrijfsfunctie op deze locatie (solitair gelegen in een woonwijk) past in dit streven. De aanwezigheid van leegstaande en verouderde bedrijfsbebouwing op de verkeerde plek wordt met dit project opgeheven en vervangen door een kwalitatief hoogwaardig stedelijk woongebied. Ook maakt de herontwikkeling van de bedrijfslocatie naar woongebied het financieel mogelijk dat een aangetoonde lichte tot sterke cyanide verontreiniging in de bodem en in het grondwater gesaneerd kan (en moet) worden.

7. FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen. Voor een aantal aspecten zijn nadere onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze ruimtelijke motivering toegevoegd.

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

7.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

7.1.1 Algemeen

Artikel 5.129g van het Bkl schrijft voor dat, voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met:

- a. De behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
- b. Als de voorgenomen stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van een stedelijk gebied, aangetoond is dat er geen mogelijkheden zijn voor realisatie van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling binnen dat stedelijk gebied of stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van dat stedelijk gebied.

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

7.1.2 Toetsing

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' wordt verstaan is in het Bkl opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in de jurisprudentie. In artikel 5.129g lid 1 Bkl is een nadere omschrijving van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'

De Laddertoets geldt verder nadrukkelijk alleen voor **nieuwe** stedelijke ontwikkelingen. Bij de beantwoording van deze vraag moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het omgevingsplan, in vergelijking met het voorgaande omgevingsplan, voorziet in:

1. een functiewijziging en
2. welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe omgevingsplan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande omgevingsplan³.

Een omgevingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime niet voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en ook niet voorziet in een functiewijziging, voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g lid 2 Bkl⁴.

Een omgevingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel ook niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g lid 2 Bkl. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling⁵. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe omgevingsplan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige planologische regime mogelijk was⁶.

7.1.3 Conclusie

Het project waarop de omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit ziet, betreft de realisatie van 10 (levensloopbestendige) woningen. Door de geringe omvang is dit project derhalve niet te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling, zodat de Ladder voor duurzame ontwikkeling niet doorlopen hoeft te worden.

7.2 M.e.r.-beoordeling

7.2.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. 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 Omgevingswet. 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 Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob) staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

³ uitspraken ABRvS van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 (Oldenzaal) en van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064 (Waalre)

⁴ uitspraak ABRvS van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert)

⁵ uitspraak ABRvS van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Amersfoort)

⁶ uitspraak ABRvS van 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503 (Zundert)

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet 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 plan 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.

7.2.2 Toetsing

In bijlage V Ob categorie J11, kolom 3 is aangegeven dat een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Wat een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is wordt niet nader gedefinieerd in het Omgevingsbesluit. De minimale drempelwaarden zoals die in onderdeel D categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage stonden zijn vervallen.

Uit de (uitgebreide) jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de enkele omstandigheid dat een project relevante (negatieve) milieugevolgen heeft niet doorslaggevend is voor het oordeel of zo'n project is aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De concrete aard en omvang van het project zijn veel belangrijkere criteria voor deze beoordeling (zie bijvoorbeeld AbRvS 15 maart 2017 / 201601015/1/R1 ECLI:NL:RVS:2017:694 (bouwmarkt Hornbach)).

Nr.	Kolom 1 Projecten	Kolom 2 Gevalen waarin de m.e.r.-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Kolom 3 Gevalen waarin de m.e.r.-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Kolom 4 Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
			artikel 8.44, eerste lid, onder a, of de grenswaarden voor geluidsbelasting, bedoeld in artikel 10.17, tweede lid, van de Wet luchtvaart, tenzij die een gelijk of beter beschermingsniveau bieden dan de geldende grenswaarden	
38	Hoogspanningsleiding en	Aanleg, wijziging of uitbreiding van een bovengrondse hoogspanningsleiding van: 1°. een spanning van 220 kV of meer, en 2°. een lengte van meer dan 15 km	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan of, bij afwezigheid daarvan, de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit
39	Buisleidingen voor: a. het transport van gas, olie of chemicaliën; b. het transport van kooldioxide (CO ₂) stromen voor geologische opslag, met inbegrip van de pompstations; of c. stoom of warm water	Als sprake is van een geval als bedoeld onder a of b: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een buisleiding met: 1°. een diameter van meer dan 0,8 m; en 2°. een lengte van meer dan 40 km	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan of, bij afwezigheid daarvan, de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit
310	Industrieterrein	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan
311	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan
312	Landinrichtingsproject en	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Afbeelding 13: uitsnede bijlage V Ob

Het project waarop de omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit ziet, betreft de realisatie van 10 (levensloopbestendige) woningen. Gelet op de concrete aard en omvang van dit project en gezien ook het feit dat dit project geen (relevante) milieu- en ruimtelijke gevolgen heeft – zoals is toegelicht in de paragrafen 7.3 t/m 7.14 van deze ruimtelijke motivering – kan worden geconcludeerd dat dit project niet is te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject.

7.2.3 Conclusie

Het project betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in bijlage V Ob categorie J11. Er is derhalve geen verplichting om een m.e.r. beoordelingsprocedure te doorlopen.

7.3 Gezondheid

7.3.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- het bevorderen van de gezondheid, zoals het bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent verlening van de buitenplanse omgevingsvergunning is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

7.3.2 Toetsing

Binnen het onderhavige plan wordt nadrukkelijk rekening gehouden met klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen. In het ontwerp is rekening gehouden met de infiltratie van hemelwater en zal een flink deel van het projectgebied (14%) als stedelijk groen worden vormgegeven. Deze ruime oppervlakte aan groenvoorzieningen reguleert de waterhuishouding op een natuurlijke wijze én reduceert het hitte-eiland-effect in dit deel van het stedelijk gebied. Ook wordt hierdoor de biodiversiteit beschermd en hebben de groenvoorzieningen een positief effect op de bewoners. Uitzicht op groen zorgt immers voor een lager stressniveau. Bovendien heeft groen een positief effect op de luchtkwaliteit door afvang van fijnstof/ CO₂ en productie van zuurstof.

Als gevolg van de ligging ten opzichte van veehouderijen kan sprake zijn van een verhoogd gezondheidsrisico als gevolg van **endotoxinen**. Dit is vooral aan de orde bij pluimvee- en varkenshouderijen. Daarnaast is uit het VGO-2 onderzoek gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van **longontsteking** en **Q-koorts** voordoet.

Bij verschillende soorten agrarische activiteiten (glastuinbouw, bloemen-, sierbomen- en fruitteelt) worden gewassen doorgaans beschermd door middel van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het toebrengen van deze middelen kan de spuitvloeistof ten gevolge van luchtstroming verplaatst worden naar omliggende percelen. Dit wordt ook wel drift genoemd. Drift van gewasbeschermingsmiddelen kan tot gezondheidsproblemen leiden. Er zijn geen wettelijke regels die bepalen dat een bepaalde afstand tot agrarische grond moet worden aangehouden. In de rechtspraak wordt als vuistregel een afstand van **50 meter** tussen de agrarische grond en gevoelige functies, zoals woningen, aangehouden. Dit wordt een **sputzone** genoemd.

Het projectgebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied (centrum Reuver). Er zijn in de ruime omgeving van het projectgebied (> 50 meter) geen gronden met een agrarische bestemming aanwezig. Er ligt geen sputzone over het projectgebied. Verder zijn er in de ruime omgeving van het projectgebied (> 2 km) geen veehouderijen (varkenshouderijen, pluimveehouderijen en geitenhouderijen) aanwezig.

Als gevolg van een **bodem- en/of grondwaterverontreiniging** kan een veilig en gezond functioneel gebruik van het perceel en de woning ook in het gedrang komen. Om hier grip op te houden blijven de bestaande interventiewaarden bodemsanering van toepassing. Deze interventiewaarden geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier of plant ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd. Ze zijn representatief voor het verontreinigingsniveau waarboven sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (namelijk indien meer dan 25 m³ bodemvolume grond of 100 m³ bodemvolume grondwater een gemiddelde concentratie heeft boven de interventiewaarde).

Na uitvoering van een bodemonderzoek is de actuele kwaliteit van de bodem in voldoende mate bekend. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt, vanwege de aanwezige cyanide verontreiniging, een belemmering voor het toekomst gebruik (wonen) van het projectgebied. Indien men voornemens is om de bouwplannen te realiseren dient de verontreiniging, conform de eerder opgestelde beschikking, vooraf gesaneerd te worden. Ten behoeve van de sanering is er een nieuw deelsaneringsplan opgesteld. In het deelsaneringsplan wordt een uitvoeringsmethode omschreven om de bodem op een zo efficiënt mogelijke wijze te saneren. Het deelsaneringsplan is inmiddels goedgekeurd door de provincie Limburg. Na afronding van de sanering zal de initiatiefnemer de gemeente Beesel een terugkoppeling geven over de uitgevoerde sanering.

Voor wat betreft potentiële **geluidshinder**, heeft er een akoestisch onderzoek plaats moeten vinden door de nabijheid van de Rijksweg (N271) en de railverbinding Nijmegen-Roermond (Maaslijn RS11). De conclusie van dit onderzoek is in hoofdstuk 7.5 van deze ruimtelijke onderbouwing te lezen.

Voor wat betreft de **achtergrondluchtkwaliteit** ter plaatse van het projectgebied, is het project getoetst door middel van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit van het RIVM. Het blijkt dat nu (2025) en in de toekomst (2030) de grenswaarden met betrekking tot stikstofdioxide (NO₂) en (extra) fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) nergens worden overschreden. Verwezen wordt hier naar het bepaalde in paragraaf 7.6.2 van deze ruimtelijke motivering. Op basis van deze prognoses voor de achtergrondluchtkwaliteitswaarden ter plaatse van het projectgebied en omgeving, is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

7.3.3 Conclusie

Vanwege het aspect gezondheid is er geen belemmering ten behoeve van de realisatie van dit project.

7.4 Duurzaamheid

7.4.1 Algemeen

Duurzaam bouwen is een strategie van de overheid, waarin voorwaarden worden aangegeven om de gezondheids- en milieudoelstellingen te bereiken met betrekking tot het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving overeenkomstig het maatschappelijk gewenst niveau. Duurzaam bouwen omvat de thema's: grondstoffen, afval, energie, vormgeving en ruimte. Duurzaam bouwen gebeurt op een zodanige wijze dat door de bouw, het gebruik en de eventuele sloop van het bouwwerk, de milieubelasting zo minimaal mogelijk is.

Als vanzelfsprekend wordt duurzaamheid meegenomen in de realisatie van dit plan. Door het realiseren van een goed doordacht plan met een hoogwaardige en tijdloze kwaliteit, wordt ingezet op een lange levensduur van zowel het gebied als de gebouwen. De benadering tot duurzaamheid is hierbij breed en vindt plaats op verschillende schaalniveaus.

Ook op gebouwniveau wordt ingezet op duurzaam bouwen en wonen. Zo zullen alle gebouwen voldoen aan de BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) en de MPG (Milieu Prestatie Gebouwen). Hierdoor worden de energiebehoefte en het energieverbruik van de woningen beperkt en wordt een deel van de energie zelf duurzaam opgewekt. Door te voldoen aan de MPG wordt de milieubelasting van de toegepaste materialen beperkt.

Circulariteit (Cradle to Cradle (C2C)) sluit één op één aan bij duurzaam bouwen en de bovengenoemde thema's. De te gebruiken grondstoffen dienen zolang mogelijk in gebruik te worden genomen waarna deze uiteindelijk hergebruikt dienen te worden. Afval bestaat niet en vrijkomende grondstoffen worden hoogwaardig opnieuw ingezet. Dat is het streven.

7.4.2 Toetsing

Op gebouwniveau wordt ingezet op duurzaam bouwen. Zo zal de woning voldoen aan de BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) en de MPG (Milieu Prestatie Gebouwen). Hierdoor wordt de energiebehoefte en het energieverbruik van het gebouw beperkt en wordt een deel van de energie zelf duurzaam opgewekt door PV panelen. Door te voldoen aan de MPG wordt de milieubelasting van de toegepaste materialen beperkt.

Concrete maatregelen in dit verband zijn:

- de woningen gasloos uitvoeren;
- de woningen aansluiten op een lucht-waterwarmtepomp ter verwarming en koeling van de gebouwen;
- de woningen wekken een substantiële hoeveelheid energie zelf op middels zonne (PV)panelen.

In het onderhavig project zijn verder ook nog de volgende additionele duurzaamheidsmaatregelen voorzien:

- het hemelwater wordt op eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd (zie ook paragraaf 7.12 van deze motivering);

7.4.3 Conclusie

Vanwege het aspect duurzaamheid is er geen belemmering ten behoeve van de realisatie van dit project.

7.5 Geluid

7.5.1 Algemeen

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met hun omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Dat kan vormgegeven worden door het stellen van zogenoemde **geluidsproductieplafonds** in hun omgevingsplannen. Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

7.5.2 Toetsing

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Geluidsproductieplafond

De Omgevingswet werkt met geluids aandachtsgebieden. De omvang van de geluids aandachtsgebieden wordt bepaald op basis van berekeningen en beslaat het gebied waarbinnen de standaardwaarde mogelijk worden overschreden. De wijze waarop het gebied moet worden bepaald is opgenomen in de Aanvullingsregeling Geluid (Arg).

De bepaling van een geluids aandachtsgebied is afhankelijk van de juridische status van de bron. Als een geluidsproductieplafond is vastgesteld, wordt gebruik gemaakt van het gegeven bij vaststelling daarvan. Dit betreft met name rijkswegen, hoofdspoorwegen, provinciale wegen en industrieterreinen. Hetzelfde geldt voor een waterschapsweg, lokale weg of lokale spoorweg als daarvoor een geluidsproductieplafond is vastgesteld. Als geen geluidsproductieplafond is vastgesteld wordt gebruik gemaakt basisgeluidsemissies voor die bronnen.

Basisgeluidemissie

Met het invoeren van de Omgevingswet wordt de basisgeluidsemissie (BGE) geïntroduceerd. De basisgeluidemissie is een instrument om de geluidsproductie van lokale bronnen te monitoren. Daarnaast wordt het ook gebruikt om het geluids aandachtsgebied te bepalen. Voor alle bronnen die buiten de bovengenoemde geluidsproductieplafond-systeem vallen wordt onder de Omgevingswet een BGE vastgesteld om zo de geluidsproductie vast te leggen en te monitoren. Het gaat in dit geval om gemeentelijke wegen, waterschapswegen en lokale spoorwegen als daarvoor geen geluidsproductieplafond is vastgesteld.

Het BGE wordt in ieder geval vastgesteld voor wegen met een intensiteit hoger dan 4.500 motorvoertuigen per etmaal. De verplichting voor de overige wegen vanaf een intensiteit van 1.000 motorvoertuigen per etmaal wordt pas later van kracht, namelijk 1 januari 2026.

Overgangsrecht Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op het tijdstip van de inwerkingtreding van de Omgevingswet tot het bevoegd gezag geluidproductieplafonds heeft vastgesteld voor de geluidsbronnen welke zijn opgenomen in de GPP-systeem.

Grenswaarden

Volgens het Bkl geldt voor gemeentelijke wegen een standaardwaarde van het geluid van 53 Lden. Als grenswaarde geldt een waarde van 70 Lden. Voor provinciale wegen en rijkswegen geldt een standaardwaarde van 50 Lden en een grenswaarde van 60 Lden. Voor hoofdspoorweg en lokale spoorwegen geldt een standaardwaarde van 55 Lden en een grenswaarde van 65 Lden.

De woningen zijn geprojecteerd in het aandachtsgebied van de spoorlijn Venlo-Roermond. Ook zijn de woningen geprojecteerd in de aandachtsgebieden van een aantal gemeentelijke wegen. Het project ziet op de bouw van 10 nieuwe woningen, dus is een akoestisch onderzoek verplicht. In deze rapportage zullen de geluidsbelastingen (weg- en railverkeer) op de maatgevende gevels van de woningen worden bepaald. De conclusie van dit onderzoek is onderstaand te lezen. De volledige rapportage is als bijlage 2 bij deze motivering opgenomen.

Uitgangspunten

Wegverkeer

De gemeente Beesel heeft de verkeersgegevens van de wegen rond het plan (op basis van het Regionaal Verkeersmodel Nebula) toegestuurd. Een aantal wegen betreffen 30 km/h wegen.

Weg	Etm.int. in 2035	Wegdektype	Rijsnelheid
Rijksweg	5.894 / 4.882	DAB	50 km/h
Julianastraat	1.735 / 1.333 / 1.249	DAB	30 km/h
Jan Steenstraat	481	DAB	30 km/h
Emmastraat	177	DAB	30 km/h

Afbeelding 14: verkeersgegevens

Railverkeer

Voor de verkeersgegevens van de spoorlijn Venlo-Roermond is gebruik gemaakt van de verkeersintensiteiten van de brondata uit het CVGG. Alle brondata van het beschouwde spoortracé zijn in het akoestisch model geïmporteerd. Gerekend is met de plafondcorrectiewaarden volgens het Geluidregister.

Resultaten

Wegverkeer

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige gebouwen. De standaardwaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 53 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 70 dB. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat voor de woningen de standaardwaarde van 53 dB niet wordt overschreden. Er zijn verder geen maatregelen noodzakelijk.

Railverkeer

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de standaardwaarde van 55 dB niet wordt overschreden op de gevels. Hiervoor zijn verder geen maatregelen noodzakelijk.

Gevelwering

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de gevels van de woningen bedraagt 49 dB. De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst / gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet bij onderhavig project met deze geluidsbelasting op de voorgevel een minimale geluidsisolatie van 16 dB worden bereikt. Dit voldoet reeds aan de minimale eis van het Bbl van 20 dB gevelwering, zodat een aanvullend gevelweringonderzoek niet noodzakelijk is. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat in de woningen aan de gegarandeerd.

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan tegen de realisatie van de woningen op het perceel.

7.5.3 Conclusie

Vanwege het aspect geluid is er geen belemmering ten behoeve van de realisatie van dit project.

7.6 Luchtkwaliteit

7.6.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

1. Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
2. Middels kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) aannemelijk maken dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

7.6.2 Toetsing luchtkwaliteit

Bijdrage project aan verslechtering van de luchtkwaliteit (voorgrondluchtkwaliteit)

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 10 woningen met één ontsluitingsweg. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die vallen onder NIBM zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat (achtergrondluchtkwaliteit)

Het initiatief ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt er alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In het Bkl zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in het Bkl, treden er naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op. De Monitoringstoel die door het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) van het RIVM is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van de meest dichtbijgelegen receptorpunten op basis van de meest actuele monitoringsronde:

Receptorpunt	XY (RDH)	Categorie*	Grens- waarde	Monitoringsjaar		
				2023	2025	2030
14130743_76348 Rijksweg	x: 203409.293265449 y: 366706.768823213	Jaargem. conc. NO ₂	40 µg/m ³	13,50	13,96	11,64
		Jaargem. conc. PM ₁₀	40 µg/m ³	15,28	14,85	13,89
		Jaargem. conc. PM _{2.5}	25 µg/m ³	8,61	8,50	7,57
		Overschrijdingsda gen p.j. PM ₁₀	35	6	6	6

*rijksomgevingswaarden voor de overige stofcategorieën die in paragrafen 2.2.1.1 en 2.2.1.2 Bkl staan zijn in casu niet van toepassing.

Afbeelding 15: tabel grenswaarden luchtkwaliteit

7.6.3 Conclusie

Vanwege het aspect luchtkwaliteit is er geen belemmering ten behoeve van de realisatie van dit project.

7.7 Bodem

7.7.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. Het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet 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.

Op basis van paragraaf 5.1.4.5 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en artikel 22.2 uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) dient in planvorming rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

7.7.2 Toetsing

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is binnen het projectgebied een (actualiserend) verkennend (bodem)onderzoek (asbest) uitgevoerd conform NEN 5740, NEN 5707 en NEN 5897. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 3 bij deze motivering opgenomen.

Grond en grondwater

Op basis van de analyseresultaten is de eerder aangetoonde verontreiniging met cyanide, ten gevolge van de calamiteit (brand) in 1973, bevestigd. In zowel de grond als het grondwater zijn streef- en interventiewaarden overschrijdingen met cyanide aangetoond. De omvang van de grondverontreiniging met cyanide binnen de perceelsgrens is vastgesteld op circa 850 m³, waarvan circa 300 m³ sterk verontreinigd (gehalten >interventiewaarde). De omvang van de sterke grondwaterverontreiniging (gehalten>interventiewaarde) binnen de perceelsgrens is vastgesteld op circa 400 m³.

Voor de sanering van de locatie is reeds in 2006 door de provincie Limburg een beschikking afgegeven. Gelet op de beschikking is de 'oude' wetgeving (Wet Bodembescherming) in casu nog steeds van kracht. Op basis van de uitgevoerde risicoboordeling is destijds bepaald dat er geen risico's aan de verontreiniging zijn verbonden.

Naast de cyanideverontreiniging zijn in de grond nog verhoogde gehalten zware metalen, PAK, PCB en minerale olie aangetoond. De verontreinigingen in de grond zijn vermoedelijk te relateren aan de aangetroffen bodemvreemde bijmengingen.

In het grondwater zijn nog verhoogde gehalten zware metalen gemeten. Het aantreffen van verhoogde gehalten zware metalen is in de regio een bekend verschijnsel. De verhoogde gehalten worden derhalve toegeschreven aan van nature verhoogde achtergrondconcentraties.

PFAS

In de grond zijn geen verhoogde gehalten PFAS boven de toepassingsnormen landbouw/natuur aangetoond.

Asbest

In de onderzochte bodemlagen zijn zowel zintuiglijk als analytisch geen asbesthoudende materialen aangetoond. De locatie is derhalve niet meer verdacht op het voorkomen van asbest.

Halfverharding

Op basis van de resultaten worden de aangetoonde halfverhardingen met slakken (en baksteen) en puin beoordeeld als niet-vormgegeven bouwstoffen. In de onderzochte lagen is eveneens geen asbest aangetoond.

Aanvullend onderzoek ter plaatse van bestaande bebouwing

Omdat een aantal nader te onderzoeken locaties fysiek onder het bestaande bedrijfsgebouw ligt is een dergelijk onderzoek feitelijk pas mogelijk *nadat* de betreffende bebouwing is gesloopt. Dan zal het onderzoek naar de bodemkwaliteit pas afgerond kunnen worden door middel van een aanvullend bodemonderzoek conform de NEN 5740.

In maart 2026 is het aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Als eerste dient de bodemkwaliteit ter plaatse van de huidige bebouwing inzichtelijk te worden gemaakt. Daarnaast dient uitgesloten te worden dat ter plaatse van de tweede spot c.q. cyanide verontreiniging bij de boringen 06 en 20 ook in het grondwater aanwezig is.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodem onder de bebouwing ten hoogste licht verhoogde gehalten zware metalen boven de landbouw/natuurnormen bevat. De verhoogde gehalten zijn aangetoond in de slakhoudende ondergrond. In de zintuiglijk schone grond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten zware metalen gemeten.

Ter plaatse van de grondverontreiniging met cyanide bij de boringen 06 en 20 is in het grondwater van de directe omgeving geen verontreiniging met cyanide aangetoond. Er bestaat derhalve geen verwachting dat hier sprake is van grondwaterverontreiniging met cyanide.

De volledige rapportage is als bijlage 4 bij deze motivering opgenomen.

7.7.3 Conclusie

Na uitvoering van het bodemonderzoek is de actuele kwaliteit van de bodem in voldoende mate bekend. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt, vanwege de aanwezige cyanide verontreiniging, een belemmering voor het toekomst gebruik (wonen) van het projectgebied. Dat geldt niet voor de bodem en het grondwater onder het bovengenoemde bedrijfsgebouw. Indien graafwerkzaamheden plaatsvinden dienen de te verwachten verschillende kwaliteiten grond gescheiden te worden ontgraven en, indien nodig, gescheiden opgeslagen en/of afgevoerd te worden.

Indien men voornemens is om de bouwplannen te realiseren dient de verontreiniging, conform de eerder opgestelde beschikking, vooraf gesaneerd te worden. Om de uitvoering van deze sanering juridisch te borgen, zal door de gemeente Beesel hiertoe een nader voorschrift aan de BOPA-omgevingsvergunning worden verbonden.

De sanering zal conform overgangsrecht bij de provincie Limburg worden ingediend. De provincie Limburg heeft eerder aangegeven dat het saneringsplan uit 2006 is vervallen. Ten behoeve van de sanering is er een nieuw deelsaneringsplan opgesteld. In het deelsaneringsplan wordt een uitvoeringsmethode omschreven om de bodem op een zo efficiënt mogelijke wijze te saneren. Door het bevoegd gezag (de provincie Limburg) is op 12 februari 2026 met het deelsaneringsplan ingestemd. Na afronding van de sanering zal de initiatiefnemer de gemeente Beesel een terugkoppeling geven over de uitgevoerde sanering. Het instemmingsbesluit is als bijlage 5 bij deze motivering opgenomen.

Vanwege het aspect bodem is er geen belemmering ten behoeve van de realisatie van dit project.

7.8 Omgevingsveiligheid

7.8.1 Algemeen

Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid zodat de gevolgen van een brand, ramp of crisis voorkomen kunnen worden of de gevolgen zoveel mogelijk beperkt kunnen worden. Externe veiligheid heeft derhalve een belangrijke plaats in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden (brand en explosie) voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Bij risicovolle activiteiten uit het Bal wijst het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dergelijke aandachtsgebieden aan. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

De norm van het plaatsgebonden risico ($PR-10^{-6}$) blijft gelijk en daarmee ook het basisbeschermingsniveau. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebied gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Kwetsbare functies

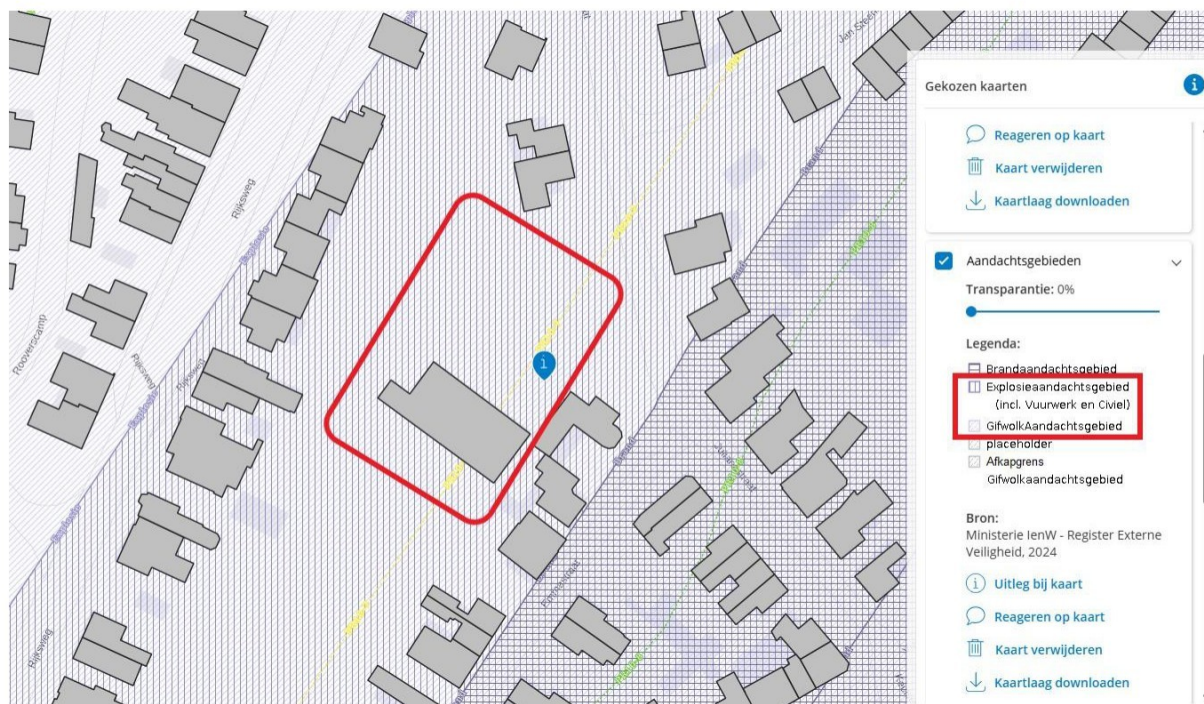
Bij de beoordeling van de hiervoor beschreven risico's wordt uitgegaan van een onderscheid in zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties. Of een bepaald gebouw of een bepaalde locatie is aan te merken als één van voornoemde gebouwen of locaties volgt uit het Bkl (Bijlage IV). Gebouwen met een woonfunctie zijn kwetsbare gebouwen, net als onder andere gebouwen met een kantoor- of onderwijsfunctie. Basisscholen, kinderdag- verblijven en gebouwen met 24-uurszorg zijn voorbeelden van zeer kwetsbare gebouwen. Deze indeling is gemaakt op basis van de volgende afwegingen:

- Hoeveel personen zijn in dat gebouw c.q. op die locatie gelijktijdig aanwezig?
- Wat is de aanwezigheidsduur van die personen?
- In hoeverre zijn die personen in staat zichzelf in veiligheid te brengen bij een incident.

Het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is niet mogelijk binnen een plaatsgebonden risicocontour. Voor het overige geldt dat rekening dient te worden gehouden met de relevante plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden. Dat vraagt om een afweging en motivering (verantwoording) bij het wijzigen van het omgevingsplan.

7.8.2 Toetsing

Met behulp van de Signaleringskaart EV zijn de risicobronnen in de omgeving van het nieuwe woongebied in kaart gebracht. Onderstaand is een uitsnede weergegeven van de kaart met de risicobronnen in de omgeving van het aan de orde projectgebied.



Afbeelding 16: uitsnede signaleringskaart EV

Zoals op de bovenstaande kaart te zien is, ligt het projectgebied in zowel het gifwolkaandachtsgebied als het explosie-aandachtsgebied van de railverbinding Nijmegen-Roermond (Maaslijn RS11).

7.8.3 Aandachtsgebieden en risicocommunicatie

Explosieaandachtsgebied (spoor)

Zoals reeds genoemd in paragraaf 7.8.2 ligt het projectgebied binnen het explosieaandachtsgebied van de railverbinding Nijmegen-Roermond (Maaslijn RS11). Onderstaand worden de aspecten beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid nader beschouwd.

Bestrijding calamiteit

Een explosie als gevolg van een koude BLEVE⁷ is niet te bestrijden omdat de tankwagon meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden. Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagon tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust.

⁷ BLEVE is een afkorting voor "Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion" (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie). Er bestaat een koude en een warme BLEVE. Bij een koude BLEVE explodeert de tank meteen. Bij een warme BLEVE explodeert de tank als gevolg van een brandhaard.

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie **'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019'** van Brandweer Nederland.

Uit voorgenoemde handreiking volgt het advies dat het projectgebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het projectgebied bereikbaar is. In casu is het projectgebied zelf via drie van elkaar onafhankelijke aanvalswegen bereikbaar voor de hulpverleningsdiensten; Rijksweg (N271), Julianastraat en Keulseweg-Emmastraat.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Binnen het onderhavige woningbouwplan worden geen functies voorzien specifiek voor minder zelfredzame personen, zoals zeer hulpbehoevende ouderen, gehandicapten, kleine kinderen e.d.. Het plan omvat realisatie van 10 woningen voor jongeren (starters), (jonge) gezinnen en senioren die zelfstandig kunnen wonen. Indien toch minder zelfredzame personen aanwezig zijn, zullen deze personen bij een calamiteit met hulp van zelfredzame personen en de hulpverlening in veiligheid gebracht worden.

Binnen het explosieaandachtsgebied is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een explosie dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. Feit blijft dat in geval van een calamiteit een vroegtijdige alarmering van levensbelang is om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten.

Deze vluchtwegen zijn aanwezig. Via de Julianastraat en de Rijksweg (N271) kunnen bewoners en bezoekers uit het projectgebied in zowel noordelijke – als zuidelijke richting vluchten en snel voldoende afstand creëren tot de risicobron (calamiteitslocatie).

In de planuitwerking is zorggedragen voor voldoende vluchtdeuren c.q. vluchtmogelijkheden binnen de woningen om deze - ook afzijdig van de risicobron – snel te kunnen verlaten. Verdere bouwkundige maatregelen ter beperking van schade en slachtoffers, is het toepassen van zodanige beglazing ter plaatse van de naar de risicobron gerichte gevels, dat scherfwerking voorkomen wordt. Er wordt gekozen voor gelaagd glas (voorzien van een folie tussen de glasplaten), waarmee scherfwerking wordt voorkomen. Dit is verwerkt in het definitief ontwerp van de woningen en is ook in de omgevingsvergunningaanvraag en technische melding meegenomen op tekening BG B1 (situatie).

Gifwolkaandachtsgebied (spoor)

Zoals reeds genoemd in paragraaf 7.8.2 ligt het projectgebied tevens binnen het gifwolkaandachtsgebied van de railverbinding Nijmegen-Roermond (Maaslijn RS11). Onderstaand worden de aspecten beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid nader beschouwd.

Bestrijding calamiteit

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen op de weg kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het projectgebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant. Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobronnen, in dit geval de spoorlijn, maatgevend. De inrichting van het projectgebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Reeds gebleken is dat het plan de realisatie betreft van 10 woningen ten behoeve van jongeren (starters), (jonge) gezinnen en senioren die zelfstandig kunnen wonen. Indien minder zelfredzame personen aanwezig zijn, is het uitgangspunt dat zij met hulp van de aanwezige zelfredzame personen en de hulpverlening in veiligheid gebracht worden bij een calamiteit.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3).

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op het spoor is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Aangezien het nieuwbouw betreft, is het uitgangspunt dat op grond van de vigerende bouwregelgeving voldoende aandacht geschonken wordt aan naad- en kierdichting, zodat de ruimten zo goed als mogelijk luchtdicht zijn. Gezien de ligging binnen het gifwolkaandachtsgebied zal - op grond van artikel 4.124 van het Besluit bouwwerken leefomgeving - een mechanisch ventilatiesysteem toegepast worden dat handmatig uitgeschakeld kan worden.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de risicobron af gericht zijn. Deze wegen zijn aanwezig.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerder genoemde scenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Informatie aan bewoners hoe te handelen bij calamiteiten (wanneer schuilen, sluiten van ramen en deuren, uitschakelen mechanische ventilatie en wanneer vluchten en waar naartoe) kan via de reguliere overheidsinformatie bij calamiteiten via een NL-Alert worden versterkt dan wel via een veiligheidsprotocol (folder/kaart) die per woning wordt verstrekt.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

Advies veiligheidsregio Limburg-Noord

Bij brief van 8 januari 2026 (kenmerk: Z2026-00001336) heeft de veiligheidsregio Limburg-Noord positief geadviseerd over dit project. Wel verzoekt de veiligheidsregio - indien er zaken als zonnepanelen, EOS of andere alternatieve en energiebronnen worden toegepast – om dan in een zo vroeg mogelijk stadium in overleg te treden om nadere eisen/uitgangspunten te bespreken. Het advies is als bijlage 6 bij deze motivering opgenomen.

7.8.4 Conclusie

Ondanks het treffen van bovenstaande risicoreducerende maatregelen, kan een incident met grote aantallen gewonden of doden nooit volledig uitgesloten worden. Dat is het restrisico. Dit soort incidenten zijn voor hulpdiensten niet bestrijdbaar. Hoewel een restrisico blijft bestaan, wordt gezien de zeer kleine kans op het ontstaan van de voornoemde incidenten in combinatie met de te treffen voorzieningen (vluchtmogelijkheden, gelaagd glas, uitschakelbare mechanische ventilatie), het restrisico als acceptabel en voldoende verantwoord geacht.

In deze paragraaf zijn elementen aangedragen die het bevoegd gezag kan gebruiken bij de oordeelsvorming inzake de omgevingsveiligheid voor het aspect externe veiligheid ten aanzien van het beoogde woningbouwproject. De gemeente Beesel heeft advies ingewonnen bij de veiligheidsregio Limburg-Noord. Er is door de veiligheidsregio een positief advies afgegeven.

Vanwege het aspect omgevingsveiligheid is er geen belemmering ten behoeve van de realisatie van dit project.

7.9 Verkeer en parkeren

7.9.1 Algemeen

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

Het benodigd aantal parkeerplaatsen 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. Het betreft hier de CROW publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024-Basis voor parkeernormering'.

7.9.2 Toetsing

Ontsluiting en verkeersveiligheid

Het woongebied zal worden ingericht met 16 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de voorzijde zodat er een autovrij binnenhofje bij de woningen ontstaat. Via dat binnenhof zijn alle woningen bereikbaar. Het woongebied wordt op één punt ontsloten, namelijk via de Julianastraat. De Julianastraat is een woonstraat die de verbinding vormt tussen Rijksweg en de Keulseweg. Verkeerskundig heeft de Julianastraat de functie van erfontsluitingsweg. Er geldt ter plaatse een 30 km/uur-snelheidsregime. Het projectgebied wordt met name via de Rijksweg (N271) verder lokaal en regionaal ontsloten.

Het treinstation in Reuver – gelegen aan de railverbinding tussen Nijmegen en Roermond (Maaslijn RS11) - is verder vanaf het projectgebied zowel voor auto- als fietsverkeer binnen enkele minuten bereikbaar.

Op grond van de verkeersgeneratiekencijfers zoals opgenomen in de CROW publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024-Basis voor parkeernormering', kan de verkeersaantrekkende werking van het project bepaald worden.

Er worden 10 aaneengebouwde koopwoningen gerealiseerd. Voor het berekenen van het aantal verkeersbewegingen dient uit te worden gegaan van '**weinig stedelijk**' en '**rest bebouwde kom**'. Voor de verschillende woningtypes resulteert dit in het volgende aantal verkeersbewegingen:

- Aaneengebouwde woning maximaal 7,8 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Dit resulteert in $10 \times 7,8 = 78$ verkeersbewegingen per etmaal.

Gezien de bestaande verkeersstructuur in Reuver, kan er vanuit gegaan worden dat het gegenereerde verkeer voornamelijk via de Julianastraat en de Rijksweg (N271) zal rijden. Beide wegen zullen derhalve naar verwachting een zeer beperkt aantal extra verkeersbewegingen per etmaal te verwerken krijgen. Gelet op de verkeersfunctie van beide wegen, de bestaande wegprofielen, de bestaande verkeersintensiteiten en de autonome toename van deze verkeersintensiteiten in de periode 2025-2035, wordt geconcludeerd dat de omliggende infrastructuur geen hinder zal ondervinden ten gevolge van het relatief beperkte extra verkeer vanwege dit project.

Parkeren

In de Parkeerbijdrageregeling Beesel 2013 is bepaald dat een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein. In de Parkeerbijdrageregeling wordt benoemd dat de parkeernormen berekend dienen te worden conform de meest recente versie van de landelijke parkeernormen van het CROW. Het betreft hier de CROW publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024-Basis voor parkeernormering'.

Op grond van de bovengenoemde CROW-publicatie 744 kan de volgende parkeerbalans voor het project worden opgesteld:

functie	aantal	gebiedstypering	norm	benodigde pp
aaneengebouwde woningen (senioren, koop)	10	weinig stedelijk/rest bebouwde kom	1,6 pp/woning	16 pp

Afbeelding 17: tabel parkeerbalans

Als onderdeel van het stedenbouwkundige plan is de realisatie van parkeerplaatsen binnen het beoogde woongebied vormgegeven. Het woongebied wordt ingericht met 16 parkeerplaatsen op eigen terrein (waarvan 2 openbare parkeerplaatsen voor bezoekers) aan de voorzijde zodat er een autovrij binnenhofje bij de woningen ontstaat. Hierdoor voldoen initiatiefnemers aan de gemeentelijke parkeereis.

7.9.3 Conclusie

Vanwege de aspecten verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen ten behoeve van de realisatie van dit project.

7.10 Natuur

7.10.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie. 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 huidige 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).

Gebiedsbescherming

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 Omgevingswet 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, mogelijkserwijs 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:

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

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

7.10.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Reuver. Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk, het Natuurnetwerk Limburg (voorheen Ecologische HoofdStructuur (EHS)), Natura 2000-gebieden of beschermde natuurmonumenten. Er zijn geen bomen met een beschermde status. Er is geen sprake van lichtvervuiling of het inbrengen van vervuיל water in de bodem en het grondwater.

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn:

- 'Swalmdal' – 5,8 kilometer
- Leudal' - 8,4 kilometer
- 'Meinweg' – 11,5 kilometer
- 'Roerdal'- 13 kilometer

Stikstof

Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Na de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) mag het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis voor toestemming voor activiteiten die stikstof uitstoten worden gebruikt. Daarom moet per activiteit duidelijk worden gemaakt dat beschermde natuurgebieden daardoor niet worden aangetast. Het beoogde project mag geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Berekening

Voor de berekening van de planbijdrage voor de depositie van NO_x en NH₃ in Natura 2000-gebieden is gebruik gemaakt van de AERIUS CALCULATOR (versie 2025). In de bijlage zijn de AERIUS rapportages bijgevoegd van de invoergegevens en het berekeningsresultaat. De volledige rapportage is als bijlage 7 bij deze motivering opgenomen.

Zowel voor de bouw- als de gebruiksfase van het project bedraagt het effect van het project op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke planbijdrage treedt er geen stikstofdepositie op binnen omliggende Natura 2000-gebieden. Derhalve treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Er is quickscan flora en fauna uitgevoerd i.v.m. de sloop van een loods en de nieuwbouw van 10 woningen binnen het projectgebied. De uitvoering van de quickscan is een eerste stap om te vermijden dat soorten verstoord of vernietigd kunnen worden bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen. Met een bureauonderzoek en veldwerkonderzoeken wordt vastgesteld of er bij de plannen sprake kan zijn op overtreding van de Omgevingswet, of dat deze met eenvoudige maatregelen zijn te voorkomen. Hieronder is de conclusie van het onderzoek opgenomen. De volledige rapportage is als bijlage 8 bij deze motivering opgenomen.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie NDFF en soortenindicator BeSi). In de nabijheid van het perceel zijn tijdens de veldbezoeken echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder jaarrond beschermde soorten, zoals bijvoorbeeld Huismussen, (nesten van) Gierzwaluwen, uilen en vleermuissoorten.

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dagperiode op 22 september 2025, is buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten, achtergebleven nestmaterialen en vraatsporen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Bij de inventarisaties is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

De afstanden tot de ecologische verbindingzones en percelen van het NNL zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied geen negatieve invloed zullen hebben op de beschermde natuurgebieden. Door de sloop van het gebouw en de hierop volgende nieuwbouw van woningen op het perceel, verandert het karakter van het gebied. Er verdwijnen echter geen verblijfs- of broedmogelijkheden, gezien de resultaten van de veldonderzoek.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. De zorgmaatregelen bestaan in elk geval uit de volgende aspecten:

1. Voor algemeen voorkomende broedvogels (waarvan het nest gedurende broedperiode beschermd is) dienen de volgende mitigerende maatregelen getroffen te worden:
 - Voer eventuele snoeiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit. Het broedseizoen loopt ongeveer van 15 maart tot 15 juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven.
 - Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt en gehouden te worden totdat de werkzaamheden zijn afgerond.
 - Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dienen de aanbevelingen in deze rapportage in acht te worden genomen.

2. Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:
 - Indien verstoring plaatsvindt, dient een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels), maar ook voor vogels, om verkeersslachtoffers te voorkomen. Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.
 - Kunstmatige verlichting werkt verstorend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.
 - Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken en groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).
3. Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten. Ook voor mogelijke aanwezigheid van egel en vestiging van de rugstreeppad dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen gaan verblijven. Het ontstaan van poeltjes en plassen op het terrein dient gedurende het zomerhalfjaar (vanaf april) te worden voorkomen. Als deze soorten worden waargenomen, dienen zij zichzelf in veiligheid te kunnen brengen.
4. Indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

7.10.3 Conclusie

Vanwege het aspect natuur is er geen belemmering ten behoeve van de realisatie van dit project.

7.11 Weging van het waterbelang

7.11.1 Algemeen

Nederland leeft met water. Dat betekent dat bij bouwen rekening gehouden moet worden met water. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit een instructieregel (artikel 5.37) die is opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Op basis van artikel 5.37 Bkl vervalt de term 'watertoets'. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' deze term. Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betreft. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven. In de kamerbrief 'water en bodem sturend' van 25 november 2022 formuleert het Rijk een aantal uitgangspunten om water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening. Dat zorgt ervoor dat de inwoners ook in een Nederland met een veranderend klimaat kunnen blijven leven, wonen en werken. Naast de keuze 'waar' te bouwen is er ook invulling gegeven aan de vraag 'hoe' een gebied klimaatbestendig kan worden ingericht of bebouwd. Daartoe hebben de samenwerkende overheden en externe partijen een landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de thema's wateroverlast, droogte, hitte, gevolgbepierking overstromingen, biodiversiteit en bodemdaling bij nieuwbouw. Voor de juridische borging van de groene maatlat denkt het Rijk aan een instructieregel in het Bkl of meer specifieke regelgeving in het Bbl.

7.11.2 Toetsing

Afvoerend verhard oppervlak

Het projectgebied kent een oppervlakte van circa 2120 m². Daarvan is circa 1297 m² (circa 61 %) uitgeefbaar terrein. Er wordt circa 855 m² gereserveerd als openbaar gebied, waarvan circa 561 m² voor verhardingen (voor erf en parkeerplaatsen) en circa 294 m² voor groenvoorzieningen.

Voor de bepaling van het toekomstig afvoerend verhard oppervlak wordt van de volgende aannames uitgegaan:

- Voor de verhardingen ter plaatse van het uitgeefbaar terrein (woonpercelen) wordt van een aanname van 50% uitgegaan.
- Voor de verharding ter plaatse van het voor erf en parkeerplaatsen wordt van een aanname van 100% uitgegaan.
- Voor de verhardingen van het overige deel van het openbaar gebied wordt van een aanname van 50% uitgegaan.

Bodemopbouw en geohydrologie

Het projectgebied ligt op een hoogte van circa 24,5 m +NAP. Voor het bepalen van de bodemopbouw en geohydrologische situatie zijn primair gegevens uit het DINO-loket geïnterpreteerd en verwerkt. In onderstaande tabel is de geohydrologische indeling van de bodem tot 100 m-mv weergegeven.

Bodemopbouw en geohydrologische situatie		
Formatie	Diepte (m-mv)	Samenstelling
Formatie van Beegden	0 – 17	Zand, matig grof tot uiterst grof, lokaal grindig; grind, fijn tot grof, lokaal zandig; stenen; keien; blokken; klei, lokaal siltig tot zandig
Formatie van Breda	17 – >100	Zand, zeer fijn tot matig grof, glauconiethoudend, lokaal schelphoudend; klei, siltig tot zandig

Afbeelding 18: bodemopbouw en geohydrologie

Het freatisch grondwater bevindt zich naar verwachting op circa 3,0 m-mv. Op basis van het isohypsenpatroon van de grondwaterkaart wordt aangenomen dat de stromingsrichting van het freatisch grondwater noordelijk gericht is. Het projectgebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermings- of grondwaterwingebied.

Er is een specifiek bodemdoorlatendheidsonderzoek worden verricht om de doorlatendheid van de bodem (K-waarden) - en daarmee de geschiktheid van de locatie voor waterberging en waterinfiltratie - definitief vast te stellen. Onderstaande tabel bevat de gemeten doorlatendheden en mogelijkheden voor infiltratie.

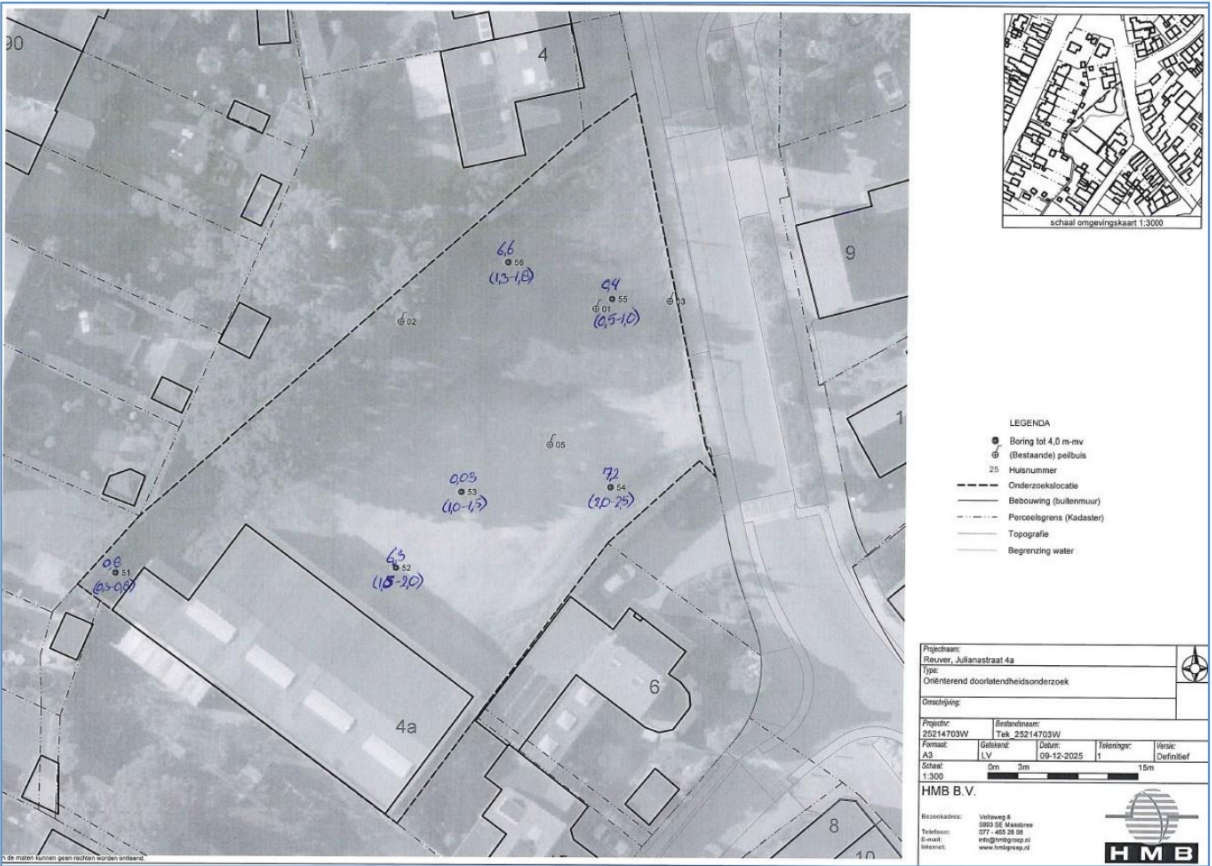
Boring	Bodemlaag (m-mv)	Lithologische beschrijving	Berekende doorlatendheid* (m/d)	Kwalificatie doorlatendheid**
51	0,3 – 0,8	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig (zwak puinhoudend)	0,8 (0,8/0,8)	redelijk
52	1,5 – 2,0	Zand, matig fijn tot matig grof, zwak siltig (zwak grindig)	6,3 (10/2,4)	zeer goed
53	1,0 – 1,5	Zand, matig fijn, zwak siltig (zwak baksteenhoudend)	0,03	slecht
54	2,0 – 2,5	Zand, matig fijn, zwak siltig	7,2 (7,1/7,2)	zeer goed
55	0,5 – 1,0	Zand, matig fijn, zwak siltig	0,4	matig
56	1,3 – 1,8	Zand, matig fijn, zwak siltig (zwak humeus)	6,6 (6,4/6,9)	zeer goed

* De doorlatendheidsmetingen ter plekke van enkele boringen zijn in duplo uitgevoerd. In de tabel staat de gemiddelde gemeten doorlatendheid weergegeven en tussen haakjes staan de doorlatendheden van de afzonderlijke metingen weergegeven

**
k>5: zeer goed
1<k<5: goed
0,5<k<1: redelijk
0,1<k<0,5: matig
0,01<k<0,1: slecht
K<0,01: zeer slecht

Afbeelding 19: bodemopbouw

Onderstaande afbeelding bevat verder de locaties van de boringen.



Afbeelding 20: locatie boringen

De doorlatendheid van de geroerde bodem kan als slecht tot matig doorlatend worden geclassificeerd. Bij de keuze van het type, de dimensionering en de locatie van het infiltratiesysteem zal rekening gehouden worden met de wisselende bodemopbouw en de aanwezige bodemverontreiniging met cyanide.

Het volledige bodemdoorlatendheidsonderzoek is als bijlage 9 bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.

Waterbergingsopgave

Vanuit de gemeente Beesel gelden voor het planvoornemen de navolgende uitgangspunten:

- Bestaande bebouwing → geen toename → geen eis m.b.t. bergingsopgave;
- Nieuwbouw (uitbreiding) → ongeacht wel of geen toename verhard oppervlak → compensatie 60 mm/m².

Duurzame verwerking hemelwater

Algemeen

Water wordt bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en op een duurzame wijze verwerkt. In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en binnen de planlocatie verwerkt.

Waterbergingsvoorzieningen

De voorzieningen die - op basis van de locatiespecifieke kenmerken en de beslismethodiek – geschikt zijn voor de onderhavige situatie zijn:

1. wadi, greppel, infiltratievijver;
2. infiltratiekratten,-putten, -koffers, -sleuf, -riool;
3. infiltratie door waterpasserende verharding.

De initiatiefnemer kiest voor de aanleg van **infiltratieputten**. De gedetailleerde technische uitwerking van deze waterinfiltratievoorziening zal bij de aanvraag om de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit – ruimtelijk bouwen worden gevoegd. Bij de dimensionering en de locatie van deze infiltratieputten zal rekening gehouden worden met de bovengenoemde wisselende bodemopbouw en de aanwezige bodemverontreiniging met cyanide.

Een volledige berekening van de benodigde en te realiseren bergingscapaciteit alsmede een berekening van de leeglooptijd en verder een tekening met daarop de locaties van de infiltratieputten op die plaatsen binnen het projectgebied waar de K-waarden de bodem geschikt maken voor infiltratie, is als bijlage 10 bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.

Structurele grondwateronttrekking is niet aan de orde. Mocht er toch grondwater worden onttrokken dan mag dat – volgens het instemmingsbesluit met de bodemsanering van de provincie Limburg - alleen na een melding aan de provincie met daarin een onderbouwing waaruit blijkt dat er geen sprake is van een negatief effect op de eventuele verspreiding van de grondwaterverontreiniging.

Lediging

De ledigingscapaciteit of ledigingstijd wordt naast de doorlatendheid van de bodem mede bepaald door het infiltratieoppervlak van een voorziening. De ledigingstijd is de tijd die nodig is om een hemelwatervoorziening te ledigen wanneer het volledig gevuld is. Op basis van de bodemopbouw, textuur en de resultaten van het doorlatendheidsonderzoek worden geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem.

Geadviseerd wordt om voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen een rekenwaarde te hanteren van 0,45 m/dag. Bij het definitieve ontwerp en de keuze voor het type (infiltratie)voorziening dient wel voldoende rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de leemlaagjes in de ondergrond.

Calamiteit

Het beschreven systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij 60 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt kan tijdelijk een water-op-straat situatie ontstaan. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient te worden voorkomen.

Kwaliteit

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Riolering

Hemelwater en afvalwater dient gescheiden ingezameld, verwerkt en aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater wijzigen. Vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

7.11.3 Conclusie

Vanwege het aspect water is er geen belemmering ten behoeve van de realisatie van dit project.

7.12 Cultureel erfgoed**7.12.1 Algemeen**

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekend of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Archeologie

De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek. Voor archeologie dient de gemeente projecten kleiner dan 100 m² in beginsel vrij te stellen van de archeologische onderzoeksplicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). De gemeente kan in een omgevingsplan echter grotere of kleinere vrijstellingsgrenzen vastleggen, bijvoorbeeld in historische binnensteden waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen heel groot is. Archeologisch onderzoek kan in dergelijke gevallen ook al bij projecten kleiner dan 100 m² vondsten opleveren. In gebieden met een lage verwachtingswaarde kan de gemeente kiezen om een grotere vrijgestelde oppervlakte vast te leggen in het omgevingsplan. Dit om te voorkomen dat de gemeente een initiatiefnemer belast met het doen van archeologisch onderzoek dat naar verwachting niet of nauwelijks zinvol is.

Cultuurhistorie

De verplichting om ook cultuurhistorische waarden te beschermen is in de Omgevingswet meegenomen. De instructieregels uit artikel 5.130 lid 2 van het Bkl geven aan voor welke punten onder meer bescherming benodigd is (o.a. ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en aantasting van de omgeving of karakteristieke stadsgezichten, dorpsgezichten en cultuurlandschappen). In het omgevingsplan zal hiertoe een toereikend beschermingsregime moeten worden opgenomen.

7.12.2 Toetsing

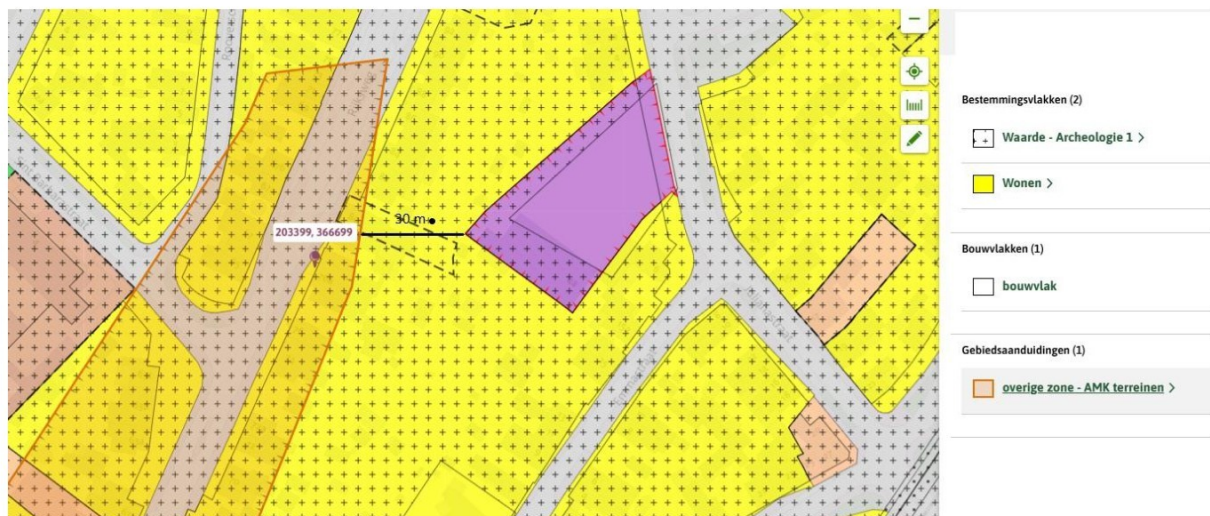
Archeologie

De gemeente Beesel heeft een archeologische waardenkaart (ABK) voor haar grondgebied opgesteld. Volgens deze archeologische beleidskaart van de gemeente Beesel is het projectgebied gelegen in een gebied met de status **'hoge archeologische verwachting'**. Voor deze gebieden geldt dat er een onderzoeksplicht is bij werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 500 m² en die dieper gaan dan 40 cm.

Daarnaast kent het vigerende bestemmingsplan nog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' toe aan het projectgebied. Ook hier is de bovengenoemde onderzoeksplicht opgenomen bij een verstoringsoppervlak en – diepte van respectievelijk 500 m² en 40 cm -mv.

De planregels van deze dubbelbestemming schrijven verder ook dat archeologisch onderzoek ook verplicht is ter plaatse van de aanduiding **'overige zone - AMK terreinen'** en binnen een straal van 50 m rondom deze aanduiding.

Het projectgebied ligt op circa 30 meter van het AMK-terrein aan weerszijde van de Rijksweg, waardoor een archeologische onderzoeksplicht ontstaat.



Afbeelding 21: archeologische waarden

Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Doel van het bureauonderzoek is een antwoord te vinden op de vraag wat de gespecificeerde archeologische verwachting voor het projectgebied is.

Het uitgevoerde bureauonderzoek toont aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in een gedeelte van het projectgebied zouden kunnen bevinden. Een deel van het projectgebied heeft een zeer lage archeologische waarde, door een voormalig tankstation die diepgaande bodemverstoringen heeft achtergelaten. Het overige gedeelte, waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt, is deels bebouwd, tot 1 m- mv diepgaand verstoord en is aan de noordzijde van het projectgebied verontreinigd met cyanide. Op basis van deze gegevens wordt de kans op het aantreffen van potentiële archeologische resten miniem geacht en derhalve geadviseerd om het projectgebied vrij te geven. Het volledige onderzoek is als bijlage 11 bij deze motivering gevoegd.

Meldingsplicht

Ook al wordt het projectgebied vrijgegeven voor bodemroerende werkzaamheden, dan blijft er, volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016, een meldingsplicht bestaan. Eventuele archeologische resten die bij werkzaamheden worden aangetroffen moeten worden gemeld bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het is verder raadzaam om ook de gemeente Beesel op de hoogte te stellen.

De Omgevingswet regelt dat in het geval van archeologische toevalsvondsten van algemeen belang, niet alleen de minister van OCW, maar ook de gemeente bevoegd is om bodemversturende werkzaamheden stil te leggen.

Cultuurhistorie

Het projectgebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied van Reuver. Er zijn geen rijks-of gemeentelijke monumenten aanwezig. Het projectgebied ligt ook niet binnen een beschermd stads-of dorpsgezicht of een molenbiotop. Er gelden voor het projectgebied dus geen specifieke cultuurhistorische waarden.

7.12.3 Conclusie

Vanwege het aspect cultureel erfgoed is er geen belemmering ten behoeve van de realisatie van dit project.

7.13 Niet gesprongen explosieven (NGE)

7.13.1 Algemeen

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers), granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Het gehele grondgebied van de gemeente Beesel heeft – evenals andere gebieden in Midden-Limburg - in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het projectgebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE). Met behulp van een explosievenonderzoek kan de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht.

7.13.2 Toetsing

Om vast te stellen of er mogelijk NGE's uit de Tweede Wereldoorlog in het projectgebied aanwezig zijn, is een aantal publicaties geraadpleegd⁸. Tijdens de oorlog hebben rondom het projectgebied gevechtshandelingen plaatsgevonden. Volgens de Indicatieve Kaart Militair Erfgoed (IKME) valt het projectgebied binnen de Duitse verdedigingslinie langs de oostoever van de Maas. Hetgeen was bedoeld om aanvallen van de geallieerden uit het westen en zuiden tegen te houden.

Binnen een straal van 300 m van het projectgebied is geen munitie aangetroffen, echter daarbuiten zijn redelijk wat munitieruimingen door de EODD gedaan. Met name richting het zuidwesten is een gebied gemarkeerd waar de geallieerden luchtaanvallen hebben uitgevoerd. Tevens zijn er mijnenvelden aangetroffen op ongeveer 500 m ten noorden en zuiden van het projectgebied. Resten uit de Tweede Wereldoorlog kunnen binnen het projectgebied nog worden verwacht.

⁸ Amersfoort & Kamphuis, 1990/Indicatieve kaart Militair Erfgoed/Jong, 1969 – 1994/ Klep & Schoenmaker, 1995/Ruimingskaart/VEO Bommenkaart/Zwanenburg, 1990/Luchtfoto's RAF.

Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het projectgebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar ontplofbare oorlogsresten (OO). Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Beesel adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren.

Dit onderzoek dient primair plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van de BOPA-omgevingsvergunningprocedure niet juridisch afdwingbaar. Het is echter te allen tijde de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

7.13.3 Conclusie

Vanwege het aspect NGE is er geen belemmering ten behoeve van de realisatie van dit project.

7.14 Bedrijfsmatige activiteiten

7.14.1 Algemeen

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet zorgt de gemeente in het Omgevingsplan voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit kan de gemeente onder andere bereiken door:

- De ordening van de locaties van activiteiten ten opzichte van elkaar; hierbij kan worden gedacht aan de afstand tussen een woning en een bedrijf.
- Het stellen van regels aan activiteiten op een locatie; hierbij kan worden gedacht aan normen voor geluidimmissies of preventieve maatregelen.

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet zijn het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. In de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van milieuwaarden in plaats van vaste afstanden. Niet met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of de activiteit die afstand wel nodig heeft, maar met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. Hiermee wordt beoogd discussie over de toewijzing van bedrijven aan milieucategorieën en onnodig grote gebruiksruimte te voorkomen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies of gebieden. Om deze milieuzonering hanteerbaar te maken wordt door de gemeente Beesel nog steeds gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van maart 2009.

Voor de beoordeling inzake de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid kan onder de Omgevingswet ook gebruik gemaakt worden van de meest recente Handreiking van de VNG 'Activiteiten en milieuzonering 2024'. Dit is juridisch echter niet verplicht. De Handreiking van de VNG is een hulpmiddel voor gemeenten om deze beoordeling uit te voeren. De nieuwe VNG-Handreiking is dan ook een alternatief naast de 'oude' VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering 2009'.

7.14.2 Toetsing

Met de beoogde toevoeging van de beoogde levensloopbestendige woning wordt een gevoelig object toegevoegd aan de omgeving. Daarom moet in de omgeving worden nagegaan of er mogelijk bedrijven of inrichtingen aanwezig zijn die invloed hebben op de ontwikkelingen. Onderstaande tabel geeft de bedrijven in de omgeving weer, inclusief richtafstanden voor de verschillende relevante milieuaspecten.

Voordat bepaald kan worden of de beoogde woningen binnen de richtafstanden van bedrijven of inrichtingen in de omgeving zijn gelegen, dient bepaald te worden tot welk gebiedstype het projectgebied behoort; rustige woonwijk of gemengd gebied.

■ Rustige woonwijk en rustig buitengebied:

Een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

■ Gemengd gebied:

Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Hoewel het projectgebied zelf nu nog formeel een bedrijfsfunctie heeft en is gelegen nabij twee belangrijke verkeersverbindingen (Rijksweg (N271) en spoorverbinding Venlo-Roermond (Maaslijn RS11), ligt het binnen een gebied waarin de woonfunctie verreweg dominant is, waardoor de directe omgeving van het projectgebied gezien kan worden als een **rustige woonwijk**.

De volgende bedrijven in de omgeving van het projectgebied dienen beschouwd te worden:

Bedrijf en omschrijving	milieucategorie	grootste afstand rustige woonwijk	afstand tot nieuwe woongebied
Bedrijventerrein 'Molenveld', spoor/Keulseweg zone 'bedrijven tot en met milieucategorie 3.1'	3.1	50 meter	ca. 135 meter
Rijksweg 89-89b Kledingwinkel/detailhandel	1	10 meter	ca. 104 meter

Afbeelding 22: tabel milieuzonering

De afstand tussen de nabijgelegen bedrijven en het nieuwe woongebied is zodanig ruim dat redelijkerwijs niet gevreesd hoeft te worden dat de bedrijfsvoering zal leiden tot zodanig milieuhinder dat een goed woon- en leefklimaat niet gegarandeerd is.

7.14.3 Conclusie

Vanwege de aspecten activiteiten en milieuzonering zijn er geen belemmeringen ten behoeve van de realisatie van dit project.

8. FINANCIËLE HAALBAARHEID

8.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt. In plaats van een uitvoerbaarheidstoets bevat het Omgevingsplan eigenlijk een **onuitvoerbaarheidstoets**. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Ten eerste zal worden beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Ten tweede zal worden beoordeeld of deze ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is, en zo ja, hoe de gemeenteraad dat inzichtelijk heeft gemaakt.

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. Deze heeft voldoende private financiële middelen voor de planrealisatie. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding.

8.2 Kostenverhaal

Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt in het concrete geval niet langer plaats via de omgevingsvergunning, maar door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Ook wel de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld genoemd.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer hoofdgebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Het project betreft de realisatie van 10 nieuwe woningen waardoor verplicht kostenverhaal door de gemeente in principe aan de orde is.

Artikel 8.14 Ob bevat een regeling om af te zien van kostenverhaal. Het bevoegd gezag *kan* beslissen kosten niet te verhalen als:

- a. het totaal van de verschuldigde geldsommen dat op grond van artikel 13.18 Ow kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- b. er geen verhaalbare kosten als bedoeld in de onderdelen A3 tot en met A9 van bijlage IV Ob zijn; of
- c. de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

De gemeente Beesel en de initiatiefnemer hebben echter besloten om een anterieure overeenkomst met elkaar af te sluiten waarin het gemeentelijke kostenverhaal is verzekerd. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

8.3 Nadeelcompensatie

Als er een omgevingsvergunning verleend wordt, en als op grond daarvan schade wordt veroorzaakt, dan is artikel 4.5 Awb van toepassing. De vergoeding van eventueel uit te keren nadeelcompensatie komt voor rekening van de initiatiefnemer. Dat is eveneens in de anterieure overeenkomst geregeld.

9. PROCEDURE BOPA

9.1 Algemeen

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geldt meestal de reguliere procedure en soms de uitgebreide procedure.

Meestal reguliere procedure

Op de onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de **reguliere procedure** van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit sluit aan bij het uitgangspunt van de Omgevingswet dat bij de verlening van omgevingsvergunningen zoveel mogelijk de reguliere procedure wordt gevolgd. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken en eventueel verlenging van 4 weken wanneer advies en instemmingsrecht van de provincie van toepassing is. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk.

Soms uitgebreide procedure

In onderstaande gevallen geldt voor de BOPA de uitgebreide procedure:

1. als dit is aangewezen in de Omgevingswet en/of het Omgevingsbesluit;
2. op verzoek van de aanvrager;
3. als het bevoegd gezag deze van toepassing verklaart.

Ad 1. Aangewezen in Omgevingswet en Omgevingsbesluit

In afdeling 16.3 van de Omgevingswet over de totstandkomingsprocedures en in artikel 10.24 van het Omgevingsbesluit staat wanneer de uitgebreide procedure geldt.

Ad 2. Uitgebreide procedure op verzoek aanvrager

De uitgebreide procedure is van toepassing op de BOPA als de aanvrager hierom heeft verzocht of heeft ingestemd met het toepassen van de uitgebreide procedure (artikel 16.65, lid 1, onder b, Omgevingswet).

Ad 3. Bevoegd gezag verklaart uitgebreide procedure van toepassing

Het bevoegd gezag kan de uitgebreide procedure van toepassing verklaren op de BOPA (artikel 16.65, lid 4, Omgevingswet). In de uitgebreide procedure beslist het bevoegd gezag binnen 6 maanden na een aanvraag. Het bevoegd gezag mag niet van tevoren beslissen op welke gevallen zij afdeling 3.4 Awb van toepassing zal verklaren. Die beslissing moet zij per aanvraag nemen. Het bevoegd gezag kan wel beleidsregels opstellen over hoe zij de wettelijke criteria van artikel 16.65 lid 4, onder a en b, Omgevingswet uitlegt. In de beleidsregel kan het bevoegd gezag activiteiten benoemen die in ieder geval aanzienlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving en waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

9.2 Advies en instemming GS

Met haar advies- en instemmingsbevoegdheid kan de provincie voorkomen dat de gemeente een omgevingsvergunning voor een BOPA verleent als die provinciale belangen doorkruist. Deze bevoegdheid is geregeld in artikel 4.25, lid 1, onder g, en lid 3 Ob.

Gedeputeerde Staten (hierna ook: GS) moeten vooraf aangeven in welke gevallen een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan hen voor advies en instemming moet worden voorgelegd. Ze mogen alleen gevallen aanwijzen waarbij sprake is van een provinciaal belang. Dit provinciaal belang moet ook blijken uit een door de provincie openbaar gemaakt document. Dit volgt uit de verwijzing in artikel 4.25, lid 1, onder g Ob. jo. artikel 16.15a, onder d Ow.

GS hebben via het **Besluit advies en instemming bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten provincie Limburg** invulling gegeven aan deze bevoegdheid. In artikel 1 onder o. van dit besluit is vastgelegd dat advies en instemming van GS met betrekking tot projecten waarvoor de instructieregels nieuwe woningen (artikel 12.1 Omgevingsverordening Limburg) gelden, alleen nodig is bij het toevoegen van één of meerdere woningen buiten stedelijk gebied of landelijke kernen zoals aangegeven in de Omgevingsverordening Limburg. Omdat het huidige project de bouw van 10 nieuwe woningen binnen stedelijk gebied betreft, is advies en instemming van GS van Limburg niet noodzakelijk.

9.3 Advies gemeenteraad

De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin een bindend advies nodig is van de gemeenteraad om af te wijken - via een BOPA - van het omgevingsplan. Deze bevoegdheid is geregeld in artikel 16.15a Ow. Voor de niet-aangewezen gevallen vervalt dat adviesrecht. Het adviesrecht van de gemeenteraad onder de Omgevingswet is van toepassing voor activiteiten waarvoor de gemeenteraad echt directe regie wenst te houden, zoals ontwikkelingen met een grote maatschappelijke impact, en/ of activiteiten die niet overeenkomstig de bestaande beleidskaders zijn.

De gemeenteraad van Beesel heeft de zogenaamde '**Lijst adviesrecht van de raad**' vastgesteld. Daarop zijn ontwikkelingen aangewezen waarvoor een bindend advies van de raad nodig is bij aanvragen omgevingsvergunning die afwijken van het omgevingsplan. Advies van de raad is nodig voor aanvragen omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan bij toevoegingen van 10 of meer woningen binnen de kernen of direct aansluitend daaraan, of meer dan 5 woningen in het buitengebied (niet direct aansluitend aan de kern).

Het onderhavige project betreft de toevoeging van 10 woningen, zodat B&W van Beesel advies aan de raad dient te vragen alvorens zij kan beslissen op de aanvraag om een BOPA-omgevingsvergunning.

10. BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE

10.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 5, 6 en 7).

10.2 Conclusie

Uit deze ruimtelijke motivering blijkt dat het project niet strijdig is met rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het project is wel strijdig met het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan Beesel.

Door het project en gelet op de aard en waarden binnen het projectgebied worden er geen natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en beschermde flora en fauna aangetast. Ook zijn er geen milieu-planologische en/of veiligheidsbeperkingen met betrekking tot de realisatie van het project. Gelet op de inhoud en omvang van dit project, heeft dit project uitsluitend positieve milieu-en ruimtelijke gevolgen.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Participatieverslag

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek weg- en spoorweglawaaï

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 5: Besluit instemming deelsanering

Bijlage 6: Advies omgevingsveiligheid VRLN

Bijlage 7: Stikstofonderzoek

Bijlage 8: Quickscan flora en fauna

Bijlage 9: Bodemdoorlatendheidsonderzoek

Bijlage 10: Hemelwaterbergingscapaciteit, leegloopberekening en locatie infiltratieputten

Bijlage 11: Archeologisch onderzoek (BO)