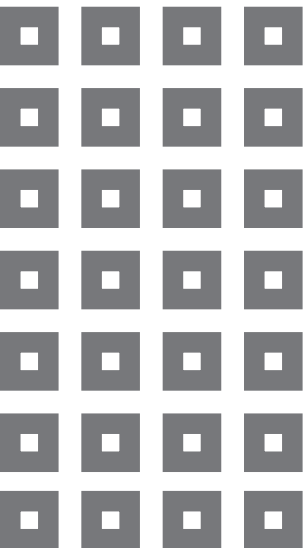


- Gemeente Beesel
- Bestemmingsplan “Oppe Brik”, uitwerkingsplan “Oppe Brik, uitwerking”
- Vastgesteld

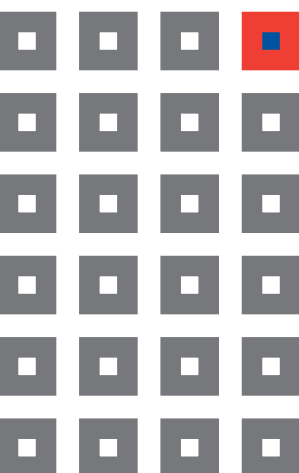


17 augustus 2016

Gemeente Beesel

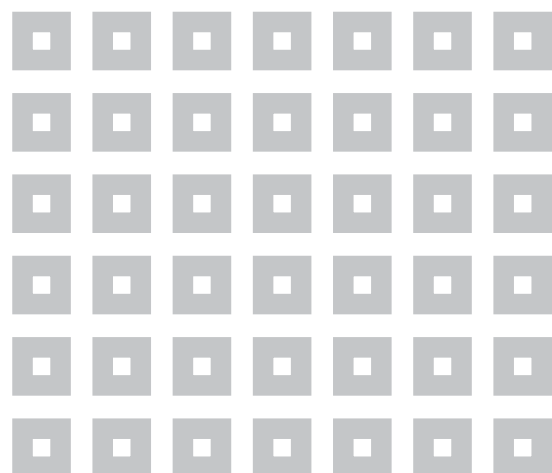
Bestemmingsplan 'Oppe Brik', uitwerkingsplan "Oppe Brik, uitwerking"

Vastgesteld



Inhoud:

- toelichting
- regels
- verbeelding van de geometrische plaatsbepaling



werknummer: 144.301.90

datum: 5 juli 2016

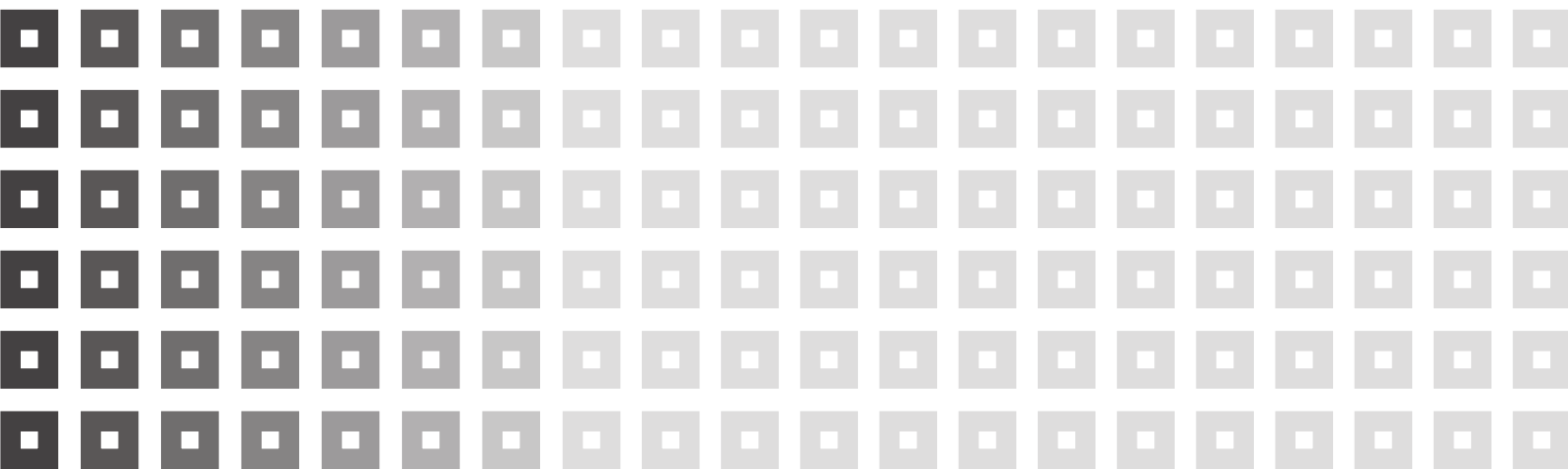
bestand: J:\144\301\90\3.projectresultaat\c. vastgesteld

Procedureoverzicht

| Fase | Datum |
|-----------------|------------------|
| Concept-ontwerp | 22 april 2014 |
| Ontwerp | 5 juli 2016 |
| Vaststelling | 17 augustus 2016 |

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

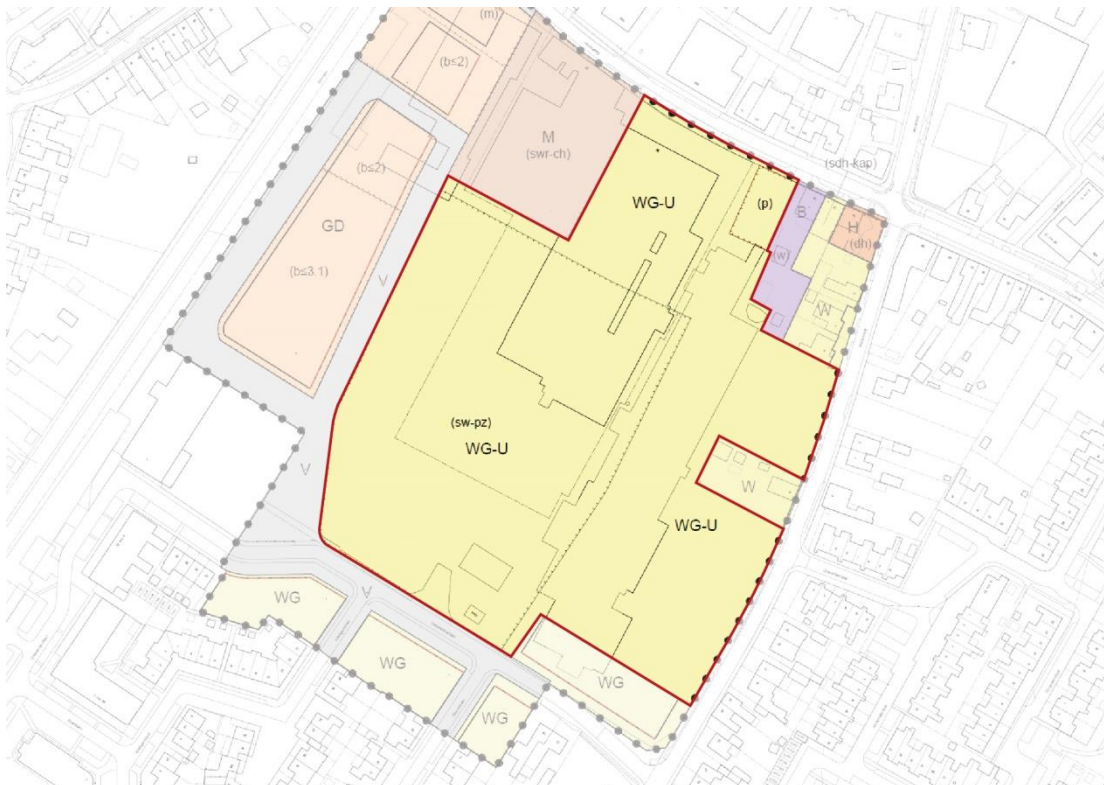


Inhoudsopgave van de toelichting

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Inleiding | 1 |
| 1.1 | Aanleiding | 1 |
| 1.2 | Ligging plangebied | 1 |
| 1.3 | Bij het plan behorende stukken | 1 |
| 1.4 | Vigerende bestemmingsplan | 1 |
| 1.5 | Samenhang tussen de diverse planologische procedures | 2 |
| 2 | Beschrijving plangebied | 3 |
| 2.1 | Het plan Oppe Brik | 3 |
| 2.2 | Oppe Brik, uitwerking | 4 |
| 3 | Wettelijk kader en beleidskader | 10 |
| 3.1 | Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan | 10 |
| 3.2 | Procedurele aspecten | 10 |
| 4 | Omgevingsaspecten | 11 |
| 4.1 | Algemeen | 11 |
| 4.2 | Milieueffectrapportage | 11 |
| 4.3 | Luchtkwaliteit | 11 |
| 4.4 | Geluid | 11 |
| 4.5 | Bodem | 12 |
| 4.6 | Externe veiligheid | 12 |
| 4.7 | Bedrijven en milieuzonering | 15 |
| 4.8 | Water | 16 |
| 4.9 | Natuur en ecologie | 17 |
| 4.10 | Cultuurhistorie en archeologie | 19 |
| 4.11 | Duurzaamheid | 20 |
| 4.12 | Overige aspecten | 21 |
| 5 | Uitvoerbaarheid | 23 |
| 5.1 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 23 |
| 5.2 | Economische uitvoerbaarheid | 23 |

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Bestemming 'Woongebied – Uit te werken' uit bestemmingsplan Oppe Brik
- Bijlage 2: Verantwoording Groepsrisico Bestemmingsplan Molenveld-Zuid, Deskundigenpool Externe Veiligheid, Kenmerk: DPEVNML/0022-2014, d.d. 6 mei 2014.



Afbeelding 1.1: globale begrenzing plangebied ten opzichte van de verbeelding van het moederplan "Oppe Brik", waarop de begrenzing van het onderhavige uitwerkingsplan aangegeven is.



Afbeelding 1.2: globale ligging en begrenzing plangebied (bron luchtfoto: Google maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Beesel heeft in 2013 ruim 6 hectare industriële grond met opstallen aangekocht op de locatie Molenveld-Zuid in Reuver. Het voormalige fabrieksterrein zal de komende jaren worden herontwikkeld tot een aantrekkelijk woon-werkgebied met een groen en dorps karakter, genaamd “Oppe Brik”. Hiertoe is in augustus 2014 het bestemmingsplan “Oppe Brik” vastgesteld. Dit plan vormt de juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van het nieuwe woon-werkgebied. Grote delen van het te ontwikkelen gebied, hebben uit te werken bestemmingen. Binnen die bestemming mag pas gebouwd worden als de ontwikkeling past binnen een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

Het voorliggende uitwerkingsplan ‘Oppe Brik, uitwerking’ is de uitwerking van de verplichting in artikel 10 (‘Woongebied - Uit te werken’) van het bestemmingsplan ‘Oppe Brik’. Deze uitwerking maakt de bouw van maximaal 36 vrijstaande, twee-aaneengebouwde woningen en drie appartementencomplexen met maximaal 84 appartementen mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het beoogde nieuwe woongebied “Oppe Brik” ligt centraal in de kern Reuver en grenst direct aan de spoorlijn Venlo – Roermond.

De wegen Keulseweg, Mariastraat, Greswarenstraat en Oppe Stein begrenzen het plangebied. Op afbeelding 1.1 en 1.2 is de globale ligging van het plangebied weergegeven.

1.3. Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan “Oppe Brik, uitwerking” bestaat een verbeelding en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald. In de bestemmingen zijn regels voor het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting verduidelijkt de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrisch bepaalde bestemmingen en verantwoordt en verduidelijkt de regels. Vervolgens toont deze toelichting de uitvoerbaarheid van het plan aan.

1.4 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan “Oppe Brik”. Dit is door de gemeenteraad vastgesteld op 6 oktober 2014. Het plan is onherroepelijk van kracht en biedt een ruimtelijk en juridisch kader voor de realisatie van een woon-werkgebied ten oosten van de spoorlijn Venlo - Roermond.

Het bestemmingsplan “Oppe Brik” bevat een globale, door burgemeester en wethouders uit te werken bestemming. Bij de uitwerking dienen burgemeester en wethouders te blijven binnen in de regels verwoorde (globale) kaders die door de gemeenteraad zijn bepaald. Aan deze bestemming is een bouwverbod gekoppeld. Burgemeester en wethouders kunnen dit doorbreken door vaststelling van een uitwerkingsplan. De uitwerkingsregels zijn als bijlage 1 bij dit uitwerkingsplan opgenomen.

Ingevolge de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt het uitwerkingsplan deel uit van het bestemmingsplan. De meer algemene bepalingen van het vigerende bestemmingsplan blijven op het voorliggende uitwerkingsplan van toepassing.

1.5 Samenhang tussen de diverse planologische procedures

Voor de gebiedsontwikkeling van “Oppe Brik” zijn en worden verschillende planologische procedures doorlopen. Basis is het Masterplan Molenveld-Zuid. Na instemming van de gemeenteraad met het masterplan, is een bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan opgesteld. Daarin zijn de juridisch-planologische en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastgelegd. Het voorliggende uitwerkingsplan is concreet bedoeld voor de bouw van maximaal 36 woningen in het oostelijke deel van het gebied drie appartementencomplexen met in totaal maximaal 84 appartementen en een park met daarin de gerealiseerde vleermuistoren.

2 Beschrijving plangebied

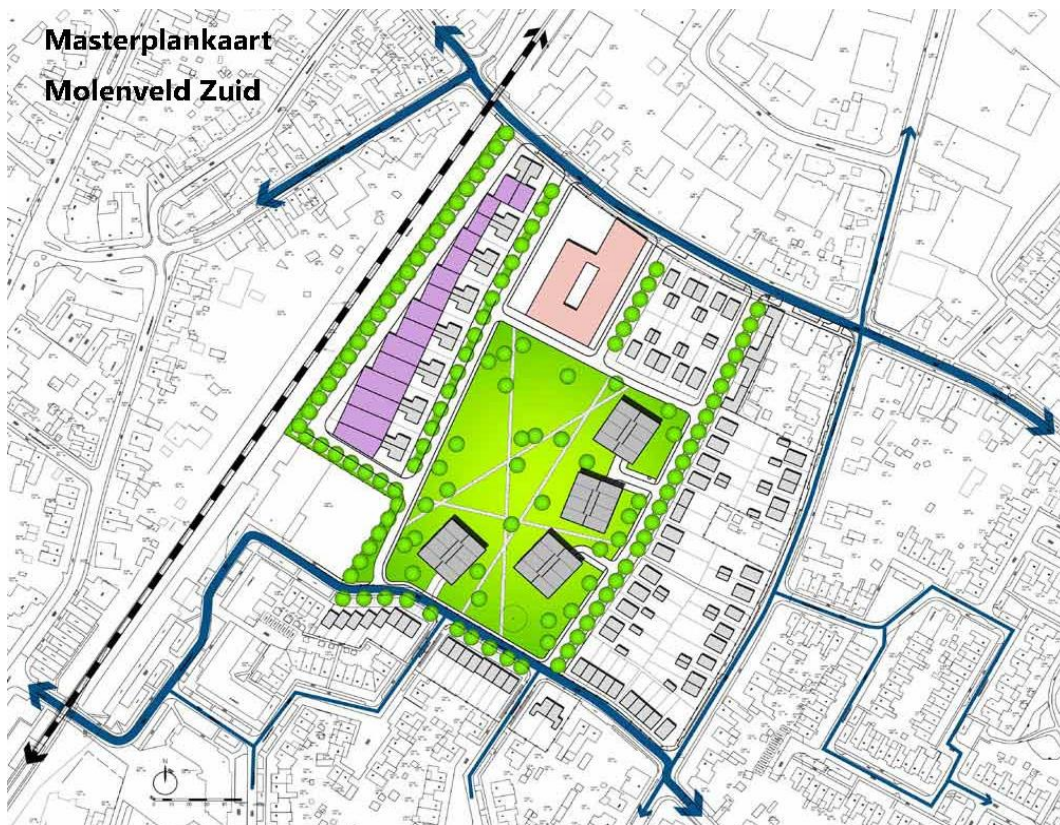
2.1 Het plan Oppe Brik

In december 2012 heeft de gemeenteraad van Beesel kennis genomen van het Masterplan 'Molenveld-Zuid'. In dit masterplan is de ruimtelijke hoofdstructuur van het plangebied vastgelegd.

Centraal in het woon-werkgebied is een groot park voorzien, waarin drie tot vier compacte appartementencomplexen staan. Het park vormt het groene hart van de nieuwe woonbuurt en wordt omgeven door verschillende deelplannen die de overgang naar het bestaande stedelijk weefsel vormen. "Oppe Brik" heeft daardoor twee gezichten:

- het naar binnen gekeerde park met op zichzelf staande bouwblokken;
- de randen van het plan, als overgang naar het aangrenzend stedelijk gebied.

De twee gezichten maken het mogelijk het plangebied een nieuwe eigen identiteit te geven én aan te sluiten op de omgeving.



Afbeelding 2.1.: Masterplankaart Oppe Brik

2.2 Oppe Brik, uitwerking

2.2.1 Bestaande situatie

De voormalige bedrijfsbebouwing in het toekomstige woon-werkgebied is vrijwel volledig gesloopt voor de voorgenomen herontwikkeling. Niet gesloopt is het cultuurhistorische gedeelte van de voormalige Keramiektfabriek aan de Keulseweg, direct ten noorden van het voorliggende plangebied. Hiervoor lopen onderhandelingen voor een herbestemming om het gemeentelijk monument te behouden als industrieel erfgoed. De overige gronden liggen momenteel braak, in afwachting van verdere ontwikkeling. De infrastructuur voor het gebied is inmiddels grotendeels gerealiseerd.

2.2.2 Toekomstige situatie

Het voorliggende uitwerkingsplan maakt de bouw van maximaal 36 vrijstaande en tweeaaneengebouwde woningen, drie appartementencomplexen in het gebied "Oppe Brik" mogelijk. Deze paragraaf gaat verder kort in op de toekomstige karakteristiek van het woongebied.

Aan het park

Een groot deel van de woningen liggen 'aan het nog te realiseren park', en liggen daar als een schil omheen. Een dorpse uitstraling kenmerkt deze bebouwing met een afwisselend straatbeeld. Typerend voor deze dorpse bebouwing is dat de diverse woningtypen 'gemengd' worden gerealiseerd. Aan de noord- en oostzijde vooral ligt het accent vooral op vrijstaande woningen. Alle woningen hebben ruime (groene) voortuinen, begrensd door een beukenhaag.

Door de woningen in een veelal vaste rooilijn te bouwen, komt een zekere mate van eenheid tot stand. De bouwhoogte en kapvorm sluit in hoge mate aan bij de directe omgeving van het voormalige fabrieksterrein. Dat betekent dat de woningen overwegend een goothoogte hebben van circa 6 meter en voorzien zijn van een kap, waarbij langs- en dwarskappen elkaar in principe afwisselen. De vrijstaande woningen worden - gelet op de beperkte breedtemaat van de kavels - voorzien worden van een dwarskap. Enkele woningen worden plat afgedekt.

De gevels van de woningen krijgen door de materiaalkeuze een grote mate van onderlinge samenhang. Alle woningen worden grotendeels gerealiseerd in een gebakken steen. 80% van het metselwerk krijgt een zelfde basissteen en kleur. Ondergeschikte onderdelen van de gevel worden -bij wijze van accent - uitgevoerd in afwijkende materialen. Incidenteel zijn woningen denkbaar in geheel afwijkende (steen)kleur. De basiskleur van de steen is donkerrood genuanceerd.

Zonder te vervallen in loze en onnodig historiserende details, zullen de woningen onder andere worden gekenmerkt door een rijke detaillering van het metselwerk, goten, erkers, overstekken, entrees en luifels. Het incidentele toepassen van sculpturale elementen is denkbaar en gewenst.

Aan de Offenbeekse straten

Oppe Brik ligt ingebed in de bestaande (wegen)structuur. Gelet op de 'geschiedenis' van de locatie is dat vanzelfsprekend. De nieuwe ontwikkeling zal dan ook zichtbaar zijn aan de randen van het plangebied, waaronder de Keulseweg, Mariastraat en Greswarenstraat. Bij de nadere uitwerking van de randen zal rekening gehouden worden met het reeds bestaande karakter.

De (nieuwe) bebouwing aan de Keulseweg is beperkt en zal aansluiting zoeken bij de huidige diversiteit, zowel in functioneel opzicht als voor wat betreft de verschijningsvorm. Haaks op de

Keulseweg en parallel aan de toegangsweg voor het park, zijn twee-aaneengebouwde woningen voorzien. Van belang voor de positie en het ontwerp van de woningen aan de Keulseweg is dat ze de bestaande diversiteit ondersteunen. De Keulseweg kent geen strakke rooilijn, waardoor ook de woningen op verschillende afstand van de weg gepositioneerd worden. Datzelfde geldt ook weer voor de zijgevel van de twee-aaneengebouwde woning haaks op de Keulseweg. De beeldkwaliteit van de woningen komt overeen met de woningen aan het park, met uitzondering van de uniforme kleur van de steen.

De Mariastraat heeft het karakter van een woonstraat. Dat neemt niet weg dat het (toekomstige) bebouwingsbeeld, evenals de bebouwing aan de Keulseweg, gekenmerkt worden door een gevarieerd straatbeeld. Deze diversiteit komt onder meer tot uitdrukking in de verspringende rooilijn en een gevarieerd kleur- en materiaalgebruik. De beeldkwaliteit van de woningen komt overeen met de woningen aan het park, met uitzondering van de uniforme kleur van de steen.

Het eerste gedeelte van de Greswarenstraat - vanaf de Mariastraat tot aan het park - vormt in feite een soort aanloopstraat. Vanwege de gewenste eenheid worden voor dit gedeelte dezelfde beeldkwaliteitseisen gehanteerd als voor de bebouwing aan het park. Dit heeft als bijkomend voordeel dat de woningen in zekere zin 'meeliften' op de kwaliteit van de ligging aan het park.

"In het park"

Centraal op het voormalige fabrieksterrein komt een nieuw park. Een plek waar alles samenkomt, zowel letterlijk als figuurlijk. Het park wordt op integrale wijze vormgegeven. De inrichting van het park is open en overzichtelijk. Hierbij staat participatie van stakeholders en omwonenden centraal. Het ontwerp zal aansluiten op de beleidsthema's van de gemeente. De thema's bevorderen veiligheid, voorkomen van eenzaamheid, stimuleren van bewegen en beperken van alcohol- en drugsmisbruik zijn hierbij leidend. Voor het ontwerp zal aansluiting worden gezocht bij het inspiratiedocument archeologie en cultuurhistorie dat door The Missing Link voor het gebied is opgesteld.

In het deelgebied komen drie appartementencomplexen, ook wel Urban villa's genoemd. De complexen hebben een hoogte van maximaal vier woonlagen en een opgetilde plint van 1 meter. Om de open en groene indentiteit van dit deelgebied te waarborgen zal de afstand tussen de bouwblokken 15 tot 20 meter bedragen. De gevels worden uitgevoerd in baksteen, afgewisseld door gekeimde of gestucte gevels in een lichte kleur. Daarnaast worden weinig repeterende elementen toegepast en wordt er enige licht en schaduwwerking in de gevels aangebracht.

De appartementen worden in een groen park gerealiseerd waarin ook een vleermuistoren aanwezig is. De vleermuistoren is circa 7,5 meter hoog. De vleermuistoren is bedoeld als huisvesting voor een populatie die binnen de voormalige keramiekkraamfabriek is aangetroffen. Hierbij is er sprake van een kraamverblijfplaats van deze zoogdieren. De kraamverblijfplaats zal worden verstoord bij de restauratie en herbesteding van de voormalige keramiekkraamfabriek tot schoolgebouw. De vleermuistoren in het gebied is bedoeld als mitigerende maatregelen voor de aangetroffen populatie. Omdat de afstand tussen de toren en de kraamverblijfplaats idealiter niet groter mag zijn dan 50 meter is de vleermuistoren ten noord-westen van dit deelgebied vlakbij de voormalige keramiekkraamfabriek gerealiseerd. Deze locatie is geschikt vanwege de ligging in het park en de ligging in de onmiddellijke nabijheid van de huidige verblijfplaats. Het park gaat ook gaat als foerageergebied voor de vleermuizen dienen. De vleermuizen kunnen via de toekomstige bomenrijen andere geschikte foerageergebieden vinden, zoals de tuinen van de aangrenzende woonhuizen.



Afbeelding 2.2.: Bovenaanzicht deelgebied "In het park" afkomstig uit het Beeldkwaliteitsplan

Parkeren

De toekomstige parkeerbehoefte wordt gedeeltelijk op eigen terrein opgelost. In de planopzet is rekening gehouden met tenminste één parkeerplaats per woonperceel. Daarnaast worden er op diverse plekken in de openbare ruimte langspaarkeerplaatsen aangelegd. Zo zijn er langs de Mariastraat 15 langspaarkeerplaatsen voorzien, langs de Greswarenstraat 6 en langs de Keulseweg 4. Ook worden er langs de nieuwe woonstraten haaks op de Keulseweg en aan het park nog eens 24 langspaarkeerplaatsen aangelegd. Bovendien is aan de Keulseweg een parkeerkoffer voorzien met 22 haaksparkeerplaatsen. In totaal worden er 71 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien. Bij de woonwerkkavels komen er 50 tot 60 parkeerplaatsen langs de spoorlijn.

Voor de appartementen komen er halfverdiepte parkeervoorzieningen onder de gebouwen. De aard van en het aantal woningen bepaalt de omvang van de benodigde parkeergelegenheid. Uitgegaan wordt van tenminste één parkeerpaats per appartement in de halfverdiepte parkeervoorziening.

2.2.3 Juridische regeling

Uitwerking

Dit plan is een uitwerking van de uitwerkingsverplichtingen uit het bestemmingsplan “Oppe Brik”. Een gedeelte van de gronden met de bestemming ‘Woongebied – uit te werken’ krijgt hierbij op grond van artikel 10 de bestemmingen “Verkeer”, “Woongebied” en “Groen”.

De uitwerkingsopdracht en het kader waarbinnen de uitwerking dient plaats te vinden, zijn gegeven in de regels van het bestemmingsplan “Oppe Brik”. Zoals in hoofdstuk 3 nader wordt toegelicht, geldt dat de regels van het bestemmingsplan “Oppe Brik” ook van toepassing zijn op het onderhavige uitwerkingsplan. Het artikel “Verkeer” is in dit uitwerkingsplan overgenomen uit het moederplan, met dien verstande dat er enkele ondergeschikte wijzigingen zijn aangebracht. Het artikel ‘Woongebied’ is gewijzigd overgenomen, waarbij maatwerk is toegepast. Het artikel “Groen” is in dit uitwerkingsplan overgenomen uit het bestemmingsplan “Bebouwde gebieden” Gemeente Beesel. Hierna worden de artikelen afzonderlijk toegelicht. Ieder artikel bepaalt per bestemming welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. De overige regels van het plan “Oppe Brik” zijn van overeenkomstige toepassing en worden niet (nog eens) met dit uitwerkingsplan in procedure gebracht.

Opgenomen bestemmingen en aanduidingen

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen in het voorliggende uitwerkingsplan.

“Verkeer”

De toekomstige woonstraat aan het park en de verbindingstraat tussen het park en de Keulseweg zijn voorzien van de bestemming “Verkeer”. Dat geldt ook voor het beoogde parkeerterrein aan de Keulseweg. Ter plaatse van de bestemming “verkeer” zijn de gronden bestemd voor verkeer en verblijf, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen. In aanvulling daarop is het parkeerterrein aan de Keulseweg voorzien van een functieaanduiding ‘parkeerterrein’ opgenomen. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor een parkeerterrein.

“Woongebied”

Voor de woonpercelen is de bestemming ‘Woongebied’ opgenomen. Binnen deze bestemming zijn grondgebonden woningen al dan niet in combinatie met aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven alsmede webwinkels toegestaan. Binnen de bestemming wordt ruimte geboden aan maximaal 36 vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen en drie appartementencomplexen met in totaal maximaal 84 appartementen. De bouwhoogte van de woningen mag maximaal 10 meter zijn, voor de appartementencomplexen geldt een maximale bouwhoogte van 14 meter. De vrijstaande en aaneengebouwde woningen dienen in of achter de ‘gevellijn’ te worden gebouwd. Tevens zijn er regels gesteld aan de breedte, diepte en inhoud van woningen.

“Groen”

Voor het park is de bestemming “Groen” opgenomen. Binnen deze bestemming is met de functieaanduiding “specifieke vorm van natuur – vleermuistoren” de reeds gerealiseerde vleermuistoren positief bestemd.

Geometrische plaatsbepaling van dit uitwerkingsplan

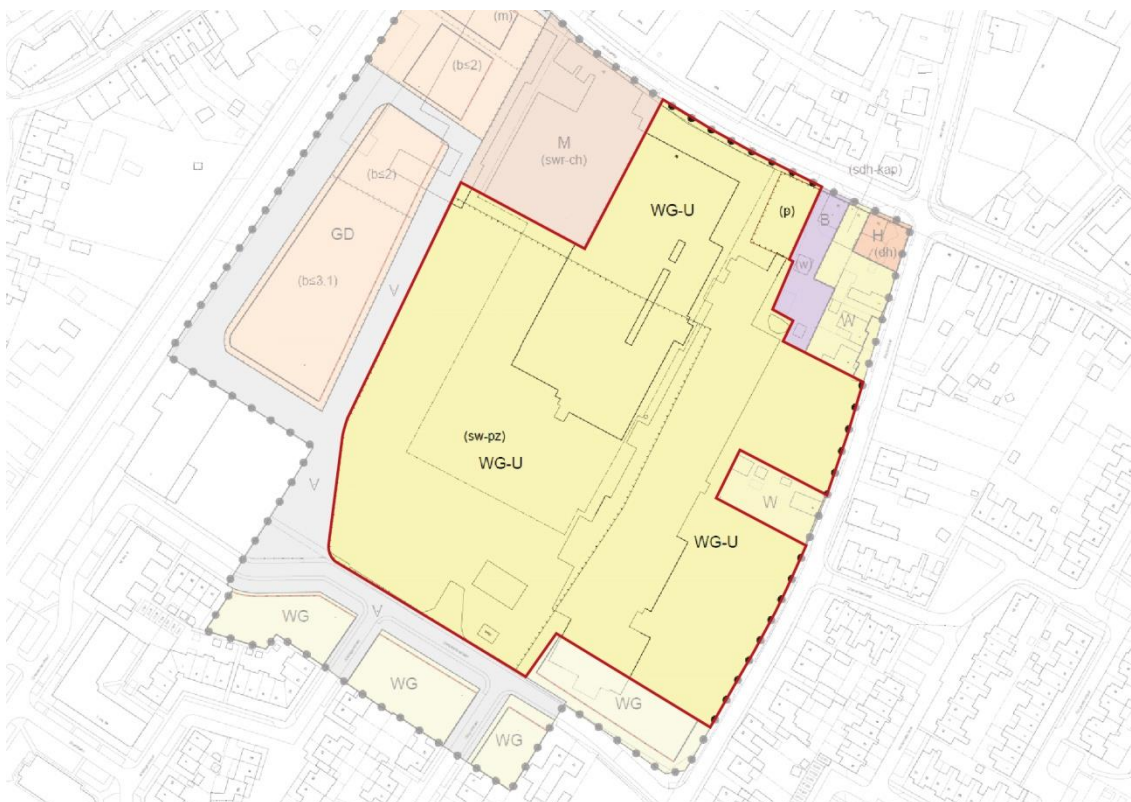
Het uitwerkingsplan is vervat in geometrisch bepaalde bestemmingen (de verbeelding), regels en deze toelichting. De geometrisch bepaalde bestemmingen zijn ingetekend op basis van een

Bestemmingsplan “Oppe Brik” – Uitwerkingsplan “Oppe Brik, uitwerking”

Toelichting

Vastgesteld

GBKN-ondergrond en geven door middel van lijnen en arceringen, aanwijzingen met betrekking tot het bebouwen en het gebruik van het perceel.



Afbeelding 2.3.: uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Oppe Brik", waarop de begrenzing van het onderhavige uitwerkingsplan aangegeven is.

Toetsing aan uitwerkingsregels

Deze uitwerking van Oppe Brik doorloopt een uitwerkingsprocedure. Dit gebeurt op basis van de uitwerkingsverplichting uit de bestemming "Woongebied – Uit te werken" uit het bestemmingsplan "Oppe Brik".

In de uitwerkingsregels van de bestemming "Woongebied – Uit te werken" (artikel 10) is opgenomen dat ter plaatse van de gronden die niet zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkzone' uitsluitend woningen mogen worden gebouwd in vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde en/of gestapelde vorm (artikel 10.2 sub c). Daar mogen er maximaal 50 woningen worden gebouwd (artikel 10.2 sub c onder 1). De bouwhoogte van vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen niet meer dan 10 meter bedragen (artikel 10.2 sub c onder 2). Het uitwerkingsplan voldoet aan beide voorwaarden. Het uitwerkingsplan voldoet daarmee aan de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan Oppe Brik.

Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkzone' mogen uitsluitend woningen in gestapelde vorm worden gebouwd. De regels voor de appartementencomplexen van dit uitwerkingsplan voldoen aan de voorwaarden waarbij er maximaal drie gebouwen met ieder maximaal 32 woningen mogen worden gebouwd. De hoogte van 4 woonlagen op een plint past eveneens in de uitwerkingsregels die stellen dat het hoofdgebouw uit maximaal uit 4,5 bouwlagen mag bestaan.

Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet bovendien in een woonstraat. De uitwerkingsregels staan de aanleg van infrastructuur toe.

Op grond van artikel 10.2 sub e dient de uitwerking te passen binnen een door het college vastgesteld beeldkwaliteitplan. Het voorliggende uitwerkingsplan vormt een juridisch-planologische vertaling van het Masterplan en beeldkwaliteitplan, zoals dat door het college is vastgesteld. Daarmee wordt voldaan aan de voorgenoemde uitwerkingsverplichting. Bouwplannen worden voordat ze aan de welstandscommissie voor advies worden voorgelegd, beoordeeld door de supervisor voor de toets aan het beeldkwaliteitplan.

De uitwerking dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij zijn de parkeernormen uit artikel 13.2 van het bestemmingsplan van toepassing zijn (artikel 10.2 sub e). Paragraaf 4.11. van dit uitwerkingsplan gaat hier nader op in.

Tot slot dient bij de uitwerking voldaan te worden aan de geldende milieu-eisen (artikel 10.2 sub f). Hoofdstuk 4 van dit uitwerkingsplan gaat hier nader op in..

Voor de volledigheid is de bestemming “Woongebied – Uit te werken” uit het vastgestelde bestemmingsplan “Oppe Brik” als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

3 Wettelijk kader en beleidskader

3.1 Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan

Bij de uitwerking moeten burgemeester en wethouders voldoen aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen en aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. De uitwerking vormt daarbij geen nieuw bestemmingsplan maar treedt in de plaats van (een deel van) de “uit te werken” bestemmingen. Ze maken daarom deel uit van het bestemmingsplan “Oppe Brik”.

Omdat in de toelichting van het plan “Oppe Brik” uitgebreid is ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden, wordt daarnaar in dit uitwerkingsplan korthedshalve verwezen. Ook op basis van het meest actuele provinciale beleid is het plangebied gelegen binnen de rode contour van Reuver. Er is dan ook geen strijdigheid met het geldende beleid.

De overige regels van het bestemmingsplan “Oppe Brik” zijn ook op het uitwerkingsplan van toepassing. Na het rechtskracht krijgen van het uitwerkingsplan dienen aanvragen te worden getoetst aan het uitwerkingsplan en de overige van toepassing zijnde bepalingen van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan “Oppe Brik” is vastgesteld onder de reikwijdte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorliggende uitwerkingsplan wordt beschouwd als uitwerking zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder b van de Wro. Voor de opbouw van het plan en de digitalisering zijn de RO-standaarden 2012 van toepassing.

3.2. Procedurele aspecten

Op een uitwerkingsplan is, ingevolge artikel 3.6 lid 5, tweede volzin Wro, Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De procedure is als volgt:

Het ontwerp-uitwerkingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de uitwerking geschiedt langs elektronische weg. Als zienswijzen worden ingediend en dit leidt tot aanpassingen worden die bij de vaststelling verwerkt in het uitwerkingsplan. Ook kunnen er - indien nodig - ambtshalve aanpassingen plaatsvinden. Binnen acht weken na afloop van de zienswijzentermijn, nemen burgemeester en wethouders een besluit over de uitwerking: ze stellen het uitwerkingsplan al dan niet vast.

Tegen een besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS gaat in de dag nadat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan “Oppe Brik” zijn reeds veel omgevingsaspecten onderzocht. In dit uitwerkingsplan kan dan ook veelal worden geput uit c.q. voortgeborduurd op deze onderzoeksresultaten. In het navolgende wordt per aspect een afweging gemaakt.

4.2. Milieueffectrapportage

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. In het kader van het vigerende bestemmingsplan ‘Oppe Brik’ heeft een afweging plaatsgevonden. Daarbij is geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van het woon-werkgebied niet m.e.r. plichtig is en er geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk is conform het Besluit m.e.r..

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is niet van toepassing op uitwerkings- en wijzigingsplannen. Dit uitwerkingsplan is een uitwerking van het bestemmingsplan “Oppe Brik”. Om die reden wordt er teruggevallen op het luchtkwaliteitonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het moederplan. Daarin is geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet zal verslechteren als gevolg van de ontwikkeling van Oppe Brik. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor dit uitwerkingsplan.

4.4 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en de minimale geluidwering bij geluidgevoelige objecten (zoals woningen). Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen, scholen en kinderdagverblijven- kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan “Oppe Brik” is uitgebreid onderzoek gedaan naar de akoestische situatie ter plaatse van het plangebied. Uit dat onderzoek blijkt dat vanwege wegverkeer op de omliggende wegen bij de geprojecteerde woningen in het plangebied een geluidbelasting optreedt tot circa 59 dB. Dergelijke geluidbelastingen zijn acceptabel als de woningen beschikken over een geluidluwe gevel. Dit is binnen het plangebied bij alle woningen het geval. Aandachtspunt is wel dat de woningen over voldoende geluidwering van de gevel zijn voorzien, zodat een acceptabel woon- en leefklimaat binnen geborgd wordt. Gegeven de geluidbelasting van ten hoogste 59 dB dient de geluidwering van de gevel tot 26 dB te bedragen. Dit is haalbaar indien hier bij het ontwerp van de woningen voldoende rekening mee gehouden wordt.

Ook binnen de geluidszone van spoorwegen dient extra aandacht besteed te worden aan de geluidssituatie en moet de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 55 dB in acht worden genomen. Voor het traject Venlo-Roermond geldt een onderzoekszone van 200 meter. Aangezien er in het plangebied ontwikkelingen plaats vinden binnen deze zone, is in het kader van het

bestemmingsplan “Oppe Brik” tevens akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB ter plaatse van het voorliggende plangebied niet wordt overschreden.

Vanuit het aspect ‘Geluid’ gelden er geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

4.5 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Om zicht te krijgen op de mate van verontreiniging ter plaatse van het voorliggende plangebied zijn in het kader van het bestemmingsplan “Oppe Brik” reeds diverse bodemonderzoeken¹ uitgevoerd. Naast de uitgevoerde onderzoeken, heeft er in 2014 reeds een sanering plaatsgevonden aan de hand van een door Gedeputeerde Staten van Limburg goedgekeurd saneringsplan². Het plangebied is bouwrijp. De gemeente concludeert dat de locaties geschikt zijn voor het beoogde gebruik voor wonen.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Dit kunnen, milieurisico's en transportrisico's zijn, maar ook risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het besluit in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening betrekking heeft¹. Het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, moeten berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit. Deze drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit. De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen in sommige gevallen de verplichting om het GR bestuurlijk te verantwoorden.

¹ Verkennend milieukundig bodemonderzoek Molenveld-Zuid te Reuver, Arcadis, 6 februari 2013, rapportnummer 076918847:0.1 en Nader bodemonderzoek plangebied Molenveld-Zuid te Reuver Gemeente Beesel, Econsultancy, 16 oktober 2013, rapportnummer 13031237

² Bodemsaneringsplan plangebied Molenveld-Zuid te Reuver Gemeente Beesel, d.d. 14 januari 2014, rapportnummer 13031237

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegen met goederentreinen die gevaarlijke stoffen vervoeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt van deze bedrijven wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 meter moet de toelichting aandacht geven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid binnen het invloedsgebied van de transportroute.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan ook achterwege blijven indien wordt aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.

Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens PlasbrandAandachtsGebieden (PAG) benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt de veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling

*Bestemmingsplan "Oppe Brik" – Uitwerkingsplan "Oppe Brik, uitwerking"
Toelichting
Vastgesteld*

is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Binnen de PR 10^{-6} contour zijn nieuwe kwetsbare objecten niet toegestaan. Wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, is de verantwoordingsplicht van toepassing.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk van de buisleiding. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

4.6.2 Onderzoek

Aan de hand van de risicokaart van de provincie Limburg is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Hieruit blijkt dat de volgende risicobronnen aanwezig zijn:

Het plangebied ligt aan de spoorlijn Nijmegen-Roermond. Het gaat hierbij om traject Roermond Noord-Venlo (traject 50050). Volgens Basisnet Spoor vinden jaarlijks maximaal 12.400 transporten plaats met brandbare gassen (A), 3.500 transporten met toxische gassen (B2), 1.600 transporten met zeer brandbare vloeistoffen (C3) en 2.500 transporten met toxische vloeistoffen (D3). De PR 10^{-6} contour ligt op het spoor. De 1% letaliteitsgrens ligt op 995 meter. Verder blijkt uit Basisnet dat het gebied niet is aan te merken als een Plasbrand Aandachts Gebied (PAG).

Parallel aan het spoor loopt de hogedrukgasleiding Z 509-01. Deze leiding heeft een maximale bedrijfsdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 8.6 inch. De PR 10^{-6} contour ligt op de leiding zelf. De letaliteitsgrens ligt op 95 meter. Er ligt een buisleiding naar het terrein zelf. Deze buisleiding is buiten gebruik gesteld.

De Rijksweg N271 ligt op ongeveer 360 meter van het plangebied. Deze weg maakt geen deel uit van het Basisnet Weg. Er is geen inventarisatie beschikbaar van welke gevaarlijke stoffen over deze weg vervoerd worden. Gezien de afstand tot het plangebied is de weg niet van invloed op de externe veiligheid.

Nabij of binnen het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen die van invloed zijn op de ontwikkelingen in het plangebied.

Spoorlijn Nijmegen-Roermond

Volgens het Basisnet spoor ligt de PR 10^{-6} contour van de spoorlijn Nijmegen – Roermond op het spoor. De PR 10^{-6} contour vormt zodoende geen belemmering voor het plan. Omdat er een wijziging plaatsvindt van de populatie binnen het gebied is in het kader van het bestemmingsplan “Oppe Brik” het groepsrisico berekend. Uit deze berekening blijkt dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico voor zowel de nieuwe als de bestaande situatie niet wordt overschreden maar dat er wel sprake is van een toename het groepsrisico (0,8%). Technisch gezien is de hoogte in de nieuwe situatie 0,407 keer de oriënterende waarde en in de bestaande situatie 0,377 keer de oriënterende waarde. Alhoewel de toename van het groepsrisico klein is dient het groepsrisico toch verantwoord te worden. In de notitie “Verantwoording Groepsrisico Bestemmingsplan Molenveld-Zuid” is daar nader op ingegaan.

Deze notitie is opgesteld in het kader van het bestemmingsplan plan “Oppe Brik” en is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Hogedrukgasleiding Z 509-01

De PR-10⁻⁶ contour van de hogedruk aardgasleiding ligt op de leiding op gasleiding zelf. De PR10⁻⁶ contour vormt zodoende geen belemmering voor het plan. Door de Gasunie is voor de betreffende gasleiding een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het hoogste groepsrisico 0.012 keer de oriënterende waarde bedraagt. Bij de berekening is geen rekening gehouden met het beoogde plan. Gezien de berekende waarde leidt de toename met zekerheid niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

4.6.3. Conclusie

PR 10⁻⁶ wordt in geen van de gevallen overschreden. Om de risico's van het spoor inzichtelijk te maken is in het kader van het bestemmingsplan “Oppe Brik” het groepsrisico berekend. Daaruit blijkt dat zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Wel neemt het groepsrisico toe met 0,8 %. Hoewel het om een kleine toename gaat, is het groepsrisico verantwoord. In het bestemmingsplan Oppe Brik heeft een verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden.

De Veiligheidsregio heeft een advies uitgebracht met maatregelen. Deze maatregelen zijn meegenomen bij de verantwoording van het groepsrisico. Zowel het vervoer van gevaarlijke stoffen op het spoor als een incident bij de buisleiding kan tot ongevallen leiden met grote gevolgen in het plangebied. De gemeente Beesel heeft hiervan kennis genomen en de aanwezige risico's afgewogen tegen het belang van de ontwikkeling van “Oppe Brik”. Een andere invulling voor het terrein van de voormalige buizenfabriek is niet overwogen, mede omdat het herinrichtingsplan een positieve impuls geeft aan zowel het regionale beleid (Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg en aan het gemeentelijk beleid (Structuurvisie Beesel, vastgesteld 11 juli 2011) en de Woonvisie gemeente Beesel 2016-2022.

Daar waar het gaat om optimale voorzieningen voor hulpdiensten, c.q. de brandweer, verbetert de gemeente om de beschikbaarheid van bluswater en de bereikbaarheid van het gebied. Zodoende vormt het aspect ‘Externe veiligheid’ geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Enkele bedrijven in het plangebied zijn positief bestemd in het bestemmingsplan “Oppe Brik”. Deze zijn op voldoende afstand gelegen en vormen derhalve geen belemmering voor dit uitwerkingsplan.

De hinder van bestaande, buiten het plangebied van het bestemmingsplan “Oppe Brik” gelegen bedrijven, zijn evenwel op voldoende afstand gelegen. In de nabijheid van het plangebied liggen voornamelijk woningen. Naast woningen ligt ten noorden van de Keulseweg een bedrijventerrein, waar bedrijvigheid tot milieucategorie 3.1 is toegestaan. Voor dergelijke bedrijvigheid geldt een richtafstand van 50 meter. Het woon-werkgebied ‘Oppe Brik’ is op basis van de VNG-brochure een ‘gemengd gebied’,. Daarom kan de richtafstand met één afstandsstap terug worden gebracht (tot 30 meter). Kenmerkend voor het omgevingstype ‘gemengd gebied’ is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Gelet op de aanwezigheid van het

bedrijventerrein is ter plaatse van de voorliggende locatie sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

De afstand van het bedrijventerrein tot de geprojecteerde woningen in het voorliggende plangebied bedraagt circa 17 meter. Daarom kan niet voldaan worden aan de richtafstand van 30 meter. De dichtstbijzijnde woonfuncties ten opzichte van het bedrijventerrein zijn in de huidige situatie aan de Keulseweg 41 tot en met 47 gelegen. Deze woonfuncties liggen feitelijk óp het bedrijventerrein, en de afstand tot de inrichtingsgrens van de dichtstbijzijnde bedrijvigheid bedraagt minder dan 3 meter. De voorgenoemde bestaande woningen liggen daarmee dichterbij dan de in het voorliggende plangebied geprojecteerde woningen. Omdat ter plaatse van de bestaande woonfuncties Keulseweg 41 tot en met 47 voldaan moet worden aan de in de milieuvergunning gestelde normen uit de milieuvergunning, is in het plangebied ook voldaan aan deze normen. De dichtstbijzijnde woningen zijn immers leidend. Dat betekent dat ter plaatse van het plangebied voldoet aan een goed woon- en leefklimaat. De aanwezige bedrijvigheid wordt niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Tot slot zijn binnen de nieuwe woongebieden uitsluitend beroepen en - via een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders - bedrijven (uit maximaal milieucategorie 1) aan huis toegestaan. Dergelijke bedrijven zijn acceptabel binnen een rustige woonwijk.

Vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' gelden er geen belemmeringen.

4.8 Water

In het kader van het bestemmingsplan "Oppe Brik" is een waterparagraaf opgesteld. Hierin wordt het toekomstige waterhuishoudkundige systeem voor het totale woon-werkgebied uitgebreid beschreven. Op basis van de richtlijnen van het waterschap dient de te realiseren waterberging voldoende groot te zijn om een neerslaggebeurtenis T=10 (50 mm in 24 uur) te kunnen bergen. Uitgaande van een verhard oppervlak van 2,19 hectare, dient de totale berging 677 m³ te zijn. In het infiltratieriool zit 117 m³ berging. In een centrale infiltratievoorziening in het park wordt de resterende berging van 560 m³ gecreëerd. De keuze of deze boven- of ondergronds wordt gerealiseerd, wordt bij de verdere technische uitwerking gemaakt.

Daarnaast is getoetst of er voldoende berging aanwezig is om ook een extreme neerslagsituatie met een bui T=100 (84 mm in 48 uur) te kunnen verwerken. Indien ook deze neerslagsituatie geborgen dient te worden, is in totaal 1.017 m³ berging nodig. Dit is 340 m³ aanvullende berging. De opties hiervoor zijn een overloop naar het bestaande gemengde riool of een verlaging van een gedeelte van het park, waardoor het hemelwater in extreme situaties hierin bovengronds kan worden geborgen en niet leidt tot hinder of overlast aan bebouwing. Deze keuze vindt plaats bij de verdere technische uitwerking van het plan. In overeenstemming met het gestelde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening kan het Waterschap een advies afgeven over het uitwerkingsplan.

4.9 Natuur en ecologie

4.9.1 Onderzoek

Soortenbescherming

In het kader van het bestemmingsplan “Oppe Brik” is uitgebreid onderzoek³ uitgevoerd naar het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Uit deze onderzoeken blijkt dat er diverse door de Flora- en faunawet beschermde soorten in het plangebied voorkomen, waaronder de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en zwarte roodstaart. Met name de voormalige bedrijfsbebouwing op het fabrieksterrein dient als vaste verblijfplaats voor deze soorten. De vleermuizen werden aangetroffen in de voormalige keramiekfabriek die als cultuurhistorisch erfgoed blijft behouden, een herbestemming krijgt voor onderwijs en wordt gerestaureerd en verbouwd.

Zonder begroeiing zijn er minder insecten voorhanden en wordt het plangebied minder geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Er zijn al maatregelen getroffen in het gebied waardoor dit niet zal leiden tot significant nadelige effecten. Daarnaast is er in de directe omgeving van het plangebied voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van de begroeiing langs en aan de overkant van het spoor en de tuinen van de woonhuizen aan de Keulseweg, de Mariastraat en in de wijk ten zuiden van het plangebied. Binnen het plangebied worden woningen met tuinen gerealiseerd en een parkachtige omgeving, die in de toekomstige situatie door vleermuizen ook gebruikt kunnen worden als foerageergebied. Bij de inrichting van het park houdt de gemeente rekening met de aanwezigheid van de vleermuizen in de bestaande bebouwing. Voor de vleermuizen is een permanente vleermuistoren gerealiseerd als alternatieve huisvesting tijdens en na de restauratie en herbestemming van het fabrieksgebouw van de voormalige keramische industrie. In het park is al een bomerij geplant die de vleermuizen naar de nieuw gerealiseerde vleermuistoren geleidt. Om ook andere alternatieven te bieden zijn als mitigerende maatregel vleermuiskasten opgehangen aan het te herbestemmen voormalige keramische fabrieksgebouw. Dit fabrieksgebouw ligt buiten de grenzen van dit uitwerkingsplan. In het dak van de voormalige keramiekfabriek worden in de toekomstige situatie maatregelen worden gerealiseerd, die ook huisvesting bieden voor de vleermuizen.

Door de realisatie van het park, de vleermuistoren en het dak van de keramiekfabriek ontstaat er voor deze doelsoort zelfs een betere eindsituatie.

Binnen het plangebied is een begin gemaakt met een lijnvormige landschapsstructuren zoals bomerijen en watergangen die door vleermuizen gebruikt kunnen worden als geleiding voor hun vliegroute. Door aanleg van dergelijke structuren in het park ontstaat er voor de vleermuizen een aanmerkelijk betere situatie van voorheen.

Met sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing in het voorliggende plangebied zijn tevens nestmogelijkheden van de zwarte roodstaart verloren gegaan. Bij de verbouw en restauratie van de keramiekfabriek en ook bij de nieuwbouw zal worden nagegaan of alternatieven hiervoor kunnen worden gerealiseerd.

Voor de mogelijke verstoring van de vleermuizen binnen het gebied is een ontheffing aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

³ “Flora- en faunaonderzoek in het kader van een bestemmingsplan voor de locatie Molenveld-Zuid in Reuver, Limburg, NWC, maart 2014 (concept juni 2013)” en “Aanvullend onderzoek naar vleermuizen en de Gierzwaluw in het kader van een bestemmingsplan voor de locatie Molenveld in Reuver, Limburg, NWC, maart 2014 (concept oktober 2013)”

De overige waargenomen vogelsoorten behoren niet tot vogelsoorten waarvan het nest jaarrond beschermd is.

Om deze reden zullen er geen nadelige effecten voor deze soorten ontstaan en zal geen overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvinden.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied liggen geen natuurgebieden. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is geconstateerd dat de ontwikkeling van “Oppe Brik” geen negatief effect heeft op beschermde natuurgebieden. In een straal van drie kilometer rondom het plangebied ligt geen Natura 2000-gebied of ander natuurgebied dat onder bescherming van de Natuurbeschermingswet 1998 valt. Om deze reden is het uitvoeren van een habitattoets in het kader van deze wet niet nodig.

Daarnaast maakt het plangebied geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Hierdoor is een toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent de EHS niet nodig. Als gevolg van de voorgenomen plannen gaat geen oppervlakte aan EHS-gebied verloren.

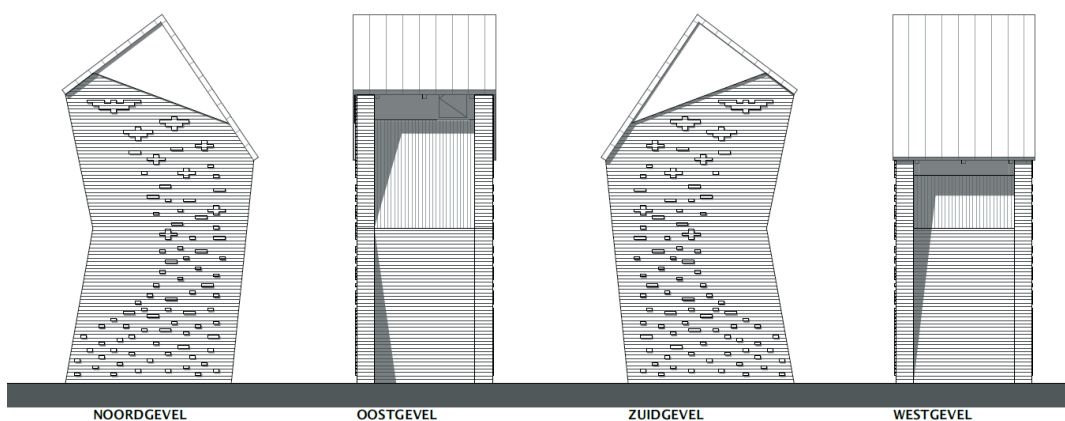
4.9.2 Conclusie

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura2000-gebied gelegen. Evenmin maakt het plangebied onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De zorgplicht is te allen tijde van toepassing. Om te voldoen aan het zorgvuldigheidsbeginsel uit de Flora- en faunawet, moet tijdens de werkzaamheden de zorgplicht uit artikel 2 van deze wet in acht worden genomen. Dit houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor alle plant -en diersoorten (ook de onbeschermden), voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden worden. Zo moet, voorafgaand aan de werkzaamheden, een inspectie van het werkterrein (het plantsoen) uitgevoerd worden, zodat eventueel op het terrein aanwezige dieren (zoals egels (*Erinaceus europaeus*) verplaatst kunnen worden naar een locatie waar geen werkzaamheden plaatsvinden.

In het bestemmingsplan is een vleermuistoren gebouwd. Dit als mitigerende maatregel voor de vleermuizen die verblijven in het nog overblijvende voormalige fabrieksgebouw van de greswarenindustrie aan de Keulseweg. Het ontwerp is gebaseerd op een ontwerp van een vleermuistoren die de zoogdiervereniging in Opsterland heeft gerealiseerd/aangeraden. Om die reden voldoet hij aan de eisen die vleermuizen stellen aan hun verblijfplaats. Voor deze locatie is gekozen, omdat de toren zo dicht mogelijk bij de kraamverblijfplaats moet worden gerealiseerd. De reeds aangeplante bomenrij dient ter oriëntatie voor de vleermuizen naar de vleermuistoren.

Verder is deze locatie geschikt vanwege de ligging in het toekomstige park: dit gaat als foerageergebied voor de vleermuizen dienen. Ook kunnen ze via de toekomstige bomenrijen andere geschikte foerageergebieden vinden, zoals de tuinen van de aangrenzende woonhuizen.



Afbeelding 3.1. Gevelaanzichten van de Vleermuistoren

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1 Kader

Een aantal beleidsstukken en nota's geeft richtlijnen en kaders voor de inrichting van gebieden in relatie tot cultuurhistorie en archeologie. Te noemen zijn de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter', de cultuurhistorische waardenkaart Limburg (CHW) en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

4.10.2 Afweging en conclusie

Cultuurhistorie

Het Besluit ruimtelijke ordening verplicht gemeenten om cultuurhistorische belangen mee te wegen in de ruimtelijke ordening en de toekenning van bestemmingen. Dit is in lijn met de visie Erfgoed en Ruimte die zich richt op behoud en versterking van de cultuurhistorische identiteit van de leefomgeving. In het voorliggende plangebied bevond zich tot enkele jaren geleden een greswarenfabriek. Inmiddels is een groot deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt. Een gedeelte van de voormalige greswarenfabriek is behouden. Dit gebouw ligt buiten het voorliggende uitwerkingsgebied en wordt geheel of gedeeltelijk behouden als industrieel erfgoed en krijgt een herbestemming. De fabriek heeft de status van gemeentelijk monument. De voormalige schoorsteen in de parkzone behoort ook tot het gemeentelijk monument en zal behouden blijven. Het is mogelijk, dat dat de gemeente deze schoorsteen zal verplaatsen.

Alle gebouwen in het uitwerkingsgebied zijn gesloopt. Deze gebouwen hadden geen status van gemeentelijk monument. Vanuit dat oogpunt gelden er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan "Oppe Brik" heeft een archeologisch bureau- en veldonderzoek⁴ plaatsgevonden naar de aanwezige archeologische waarden. Tijdens het veldonderzoek zijn enkele archeologisch indicatoren aangetroffen. Door de aanwezigheid van een opgebracht dek (esdek), was de bodem in het voorliggende plangebied plaatselijk nog niet verstoord ten tijde van het in ontwikkeling nemen van het bestemmingsplan "Oppe Brik". Gemeente Beesel heeft een door de gemeenteraad vastgestelde archeologische beleids- en

⁴ Notitie 'Molenveld-Zuid in Reuver, gemeente Beesel; een archeologisch bureauonderzoek, verkennend booronderzoek en inspectie', RAAP 6 december 2013, ISSN: 0925-6369

advieskaart. Op deze kaart heeft het gebied "Oppe Brik" een hoge archeologische verwachtingswaarde. Doelstelling van deze gebieden is het behoud van archeologie in de bodem. Hiervoor is vastgelegd geen bodemingrepen mogen plaatsvinden die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld. Bij planvorming is archeologisch onderzoek voorgeschreven. Behoud van archeologie in de bodem kan onder meer worden bereikt door 'archeologie-vriendelijk' te bouwen. Indien dit niet mogelijk is, schrijft het archeologiebeleid voor dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Dit onderzoek moet inzicht geven in de aard, omvang, datering, diepteligging, gaafheid, conservering en waarde van de archeologische resten.

Voor het gehele plangebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Nadat een bureauonderzoek met veldonderzoek is uitgevoerd, is een proefsleuvenonderzoek gedaan. Op basis van het proefsleuvenonderzoek is een selectiebesluit genomen om een archeologische opgraving uit te laten voeren. De opgraving is overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten. Tijdens de opgraving werden circa 700 vondsten gedaan. Het gebied is door middel van een selectiebesluit van burgemeester en wethouders vrijgegeven voor de huidige ontwikkeling tot woongebied.

Op basis van de cultuurhistorie van het gebied heeft archeologisch adviesbureau The Missing Link een inspiratiedocument gemaakt met het doel om de cultuurhistorische meerwaarde die het erfgoed heeft te gebruiken voor de gebiedsontwikkeling. Het inspiratiedocument doet voorstellen om deze te benutten voor de inrichting van de openbare ruimten in "Oppe Brik".

4.11 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van "Oppe Brik" is 'duurzaamheid' een leidend principe. De nieuwe woonwijk wordt gebouwd volgens het principe 'nul-op-de-meter' (NOM). In een NOM-woning wordt net zoveel energie opgewekt, als een gemiddeld gezin over een gemiddeld jaar gemeten nodig heeft voor verwarming, warm tapwater en huishoudelijk elektraverbruik. Hierdoor staat de energiemeter bij gemiddeld verbruik na een jaar dus nog steeds op nul.

Nul-op-de-meter wordt in "Oppe Brik" gerealiseerd door:

- Isolatie: er wordt een hoogwaardige soort isolatie gebruikt in de muren. De isolatie is extra hard geperst, waardoor deze dunner is dan gebruikelijke wol-isolaties met als voordeel dat de muren niet overdreven dik worden. Begane grondvloeren zijn voorzien van PS-isolatie en de daken worden geïsoleerd met minerale wol. Overal komt driedubbele beglazing.
- Luchtwarmtepompen: de luchtwaterpompen halen op een efficiënte manier energie uit de buitenlucht. De energie wordt gebruikt om een boiler op temperatuur te houden voor het warm tapwater en voor het vloerverwarmingssysteem.
- Ventilatiesystemen: de ventilatiesystemen worden voorzien van warmte-terugwinning, waardoor nagenoeg geen warmte wordt verspild. De warmte wordt benut voor de verwarming van inkomende koudere lucht, zodat lucht altijd voorverwarmd het huis binnenstroomt.
- Zonne-energie: door middel van een zogenaamde PV-installatie (zonnepanelen) wordt duurzame energie opgewekt.

De voorgenoemde maatregelen zorgen uiteindelijk voor een lager energieverbruik dan een reguliere nieuwbouwwoning.

De gemeente richt het gebied in als gasloze wijk.

Hemelwater wordt volledig geïnfiltreerd in de bodem.

4.12 Overige aspecten

Naast de hiervoor beschreven aspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen, hoogspanningsverbindingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels, leidingen of andere belemmeringen.

Ladder van duurzame verstedelijking:

Artikel 3.1.6 van het Besluit Ruimtelijke Ordening. In een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt wordt beschreven dat: de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een actuele regionale behoefte. Hierbij wordt beschreven, in hoeverre de behoefte binnen het bestaande stedelijk gebied kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

De regiogemeenten van de regio Noord-Limburg hebben in het voorjaar van 2016 de Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg vastgesteld. De regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg krijgt de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 4 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hiermee heeft het stuk een juridische status met een zelfbindend karakter. Deze regionale structuurvisie is een regionale uitwerking van het thema wonen uit het Provinciaal ontwikkelingsplan Limburg. Daarnaast heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 9 mei 2016 de Woonvisie gemeente Beesel 2016-2022 vastgesteld. De ontwikkeling van deze locatie past binnen zowel de regionale structuurvisie alsook de gemeentelijke woonvisie.

De structuurvisie en de woonvisie beschrijven onder andere de kwantitatieve woningbehoefte van de gemeenten in de regio. Deze kwantitatieve behoefte is gebaseerd op de demografische ontwikkelingen volgens de prognoses van Etil, die de provincie Limburg hanteert voor woningbouw in de regio. Deze zijn gebaseerd op de gegevens uit de Woningmonitor 2015 van de provincie Limburg. Aan de structuurvisie wonen is een lijst met de plancapaciteit voor woningbouw in de gemeente opgenomen. In het bestemmingsplan "Oppe Brik" is in dit overzicht opgenomen. Woningbouwplannen die in dit overzicht zijn opgenomen behoeven geen verdere afstemming met de regio, omdat ze worden geacht te zijn afgestemd met de regio. Het bestemmingsplan wordt daarmee geacht te passen binnen de regionale woonbehoefte.

Het onderhavige plangebied betreft de herstructurering van een voormalige industrielocatie. Dit ligt binnen het bestaande stedelijke gebied. Het uitwerkingplan Oppe Brik is daarbij een inbreidingsgebied. Door invulling van dit inbreidingsgebied wordt een grote open ruimte binnen de kern Reuver ingevuld met woonfuncties, die er voor zorgen dat de kernen Reuver en Offenbeek, die in het verleden van elkaar waren gescheiden door industriële bebouwing op een stedenbouwkundig logische wijze aan elkaar groeien.

Het plan onderscheidt zich van overige woningbouw in de gemeente vanwege de hoge ambitie van duurzaamheid. Alle woningen worden individueel gerealiseerd als nul op de meter woningen, hetgeen verder gaat dan het bouwbesluit. Het woongebied wordt ingericht als gasloze wijk.

De infrastructuur in het gebied is uitgevoerd tot op het niveau van bouwrijp maken. Alle appartementen in het plan worden gerealiseerd als levensloopbestendige woningen. Dit komt tegemoet aan een steeds grotere behoefte aan woningen voor senioren, die nodig zijn als een gevolg van de geprognoseerde demografische ontwikkelingen in de gemeente. Voor realisatie van de huurappartementen in het plan zijn overeenkomsten gesloten met woningcorporatie die in de gemeente werkzaam is Stichting WoonGoed 2-Duizend. Voor de overige woningen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met aannemingsbedrijf Jongen Venlo b.v

Binnen het plan wordt een mix van woningen gerealiseerd voor alle doelgroepen. Het aantal huurappartementen ten opzichte van de woningen voor overige doelgroepen is gebaseerd op een woningmarkt scan die is uitgevoerd door adviesbureau Magis. De woningbouw wordt gefaseerd gerealiseerd. De looptijd van het gehele plan is gepland tot 2021. De gemeente is de ontwikkelaar van het plan en heeft hiertoe de gronden in 2013 verworven. De provincie Limburg draagt bij aan de realisatie van het bestemmingsplan door middel van subsidies.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de vaststelling van bestemmingsplan “Oppe Brik” is uitvoerig stilgestaan bij inspraakreacties en zienswijzen. Op basis hiervan is het plan op onderdelen aangepast. Het uitwerkingsplan past binnen het bestemmingsplan “Oppe Brik”.

Het uitwerkingsplan leggen burgemeester en wethouders conform het gestelde in hoofdstuk 3 ter inzage. Eventueel te ontvangen zienswijzen beoordelen burgemeester en wethouders in de afweging omtrent vaststelling van het uitwerkingsplan. Gelet op het feit, dat tegen het bestemmingsplan “Oppe Brik” geen zienswijzen werden ingebracht die betrekking hebben op de uitwerkingsbevoegdheden wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of aanverwant ruimtelijk plan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De gronden van het voorliggende uitwerkingsplan zijn geheel in eigendom bij de gemeente Beesel. Het is dan ook niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen of het kostenverhaal anderszins te verzekeren.

Bijlage 1:
Bestemming “Woongebied – Uit te werken” uit het
bestemmingsplan “Oppe Brik”

Dit artikel is, voor de duidelijkheid, integraal overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Oppe Brik" als bijlage bij het uitwerkingsplan "Oppe Brik eerste uitwerking"

Artikel 10 Woongebied - Uit te werken

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- b. een (half)verdiepte parkeergarage met bijbehorende in- en uitritten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend voor een parkeerterrein;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. ontsluitingswegen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders moeten de in lid 10.1 bedoelde bestemming uitwerken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkzone' mogen woningen worden gebouwd, uitsluitend in gestapelde vorm, waarbij het volgende geldt:
 1. er mogen maximaal drie hoofdgebouwen, in gestapelde vorm, worden gebouwd;
 2. er mogen maximaal 32 woningen per hoofdgebouw worden gebouwd;
 3. een hoofdgebouw, in gestapelde vorm, mag maximaal uit 4,5 bouwlagen bestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkzone' geldt dat:
 1. minimaal 8.000 m² van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkzone' ten behoeve van groenvoorzieningen gebruikt moet worden;
 2. een (half)verdiepte parkeergarage gebouwd mag worden met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf peil, waarin minimaal één parkeerplaats per woning binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkzone' wordt gerealiseerd;
- c. ter plaatse van de gronden die niet voorzien zijn van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkzone' mogen woningen worden gebouwd, in vrijstaande, twee-aangebouwde, aaneengebouwde vorm en/of gestapelde vorm waarbij het volgende geldt:
 1. er mogen maximaal 50 woningen worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte van een hoofdgebouw in vrijstaande, twee-aangebouwde en/of aaneengebouwde vorm, mag maximaal 10 m zijn;
 3. een hoofdgebouw in gestapelde vorm mag maximaal uit 3 bouwlagen bestaan;
- d. de uitwerking dient te passen binnen een door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen beeldkwaliteitplan;
- e. er dient voldaan te worden aan de geldende parkeernormen zoals opgenomen in artikel 13.2;
- f. er dient voldaan te worden aan de geldende milieu-eisen.

***Dit artikel is, voor de duidelijkheid, integraal overgenomen uit het vigerende
bestemmingsplan “Oppe Brik” als bijlage bij het uitwerkingsplan
“Oppe Brik eerste uitwerking”***

10.3 Bouwregels

10.3.1 Bouwverbod

Het bouwen van bouwwerken is uitsluitend toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden.

10.3.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, zolang de in lid onder 10.3.1 bedoelde uitwerking nog geen rechtskracht heeft, door middel van een omgevingsvergunning, afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken op voorwaarde, dat het bouwplan past binnen een ontwerp- dan wel een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

Bijlage 2:

Verantwoording Groepsrisico Bestemmingsplan Molenveld-
Zuid, Deskundigenpool Externe Veiligheid, Kenmerk:
DVEVNML/0022-2014, d.d. 6 mei 2014

REGELS

VERBEELDING