

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende juridische regeling	4
1.4 Leeswijzer	5
2 Beschrijving bestaande situatie	6
3 Beleidskader	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	7
3.3 Gemeentelijk beleid.....	10
4 Planbeschrijving	11
4.1 Het bouwplan	11
4.2 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	11
5 Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken	12
5.1 Milieuaspecten.....	12
5.2 Water	18
5.3 Archeologie.....	18
5.4 Flora en Fauna	19
6 Planopzet / juridische aspecten	21
6.1 Algemeen	21
6.2 Juridische regeling	21
7 Uitvoerbaarheid	23
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	23
7.2 Economische uitvoerbaarheid	24
Bijlage 1 Overleg ex art. 3.1.1. Bro.....	25
Separate bijlagen:	
- Econsultancy BV, Verkennend bodemonderzoek Napoleonsweg 1 te Beegden gemeente Maasgouw, rapportnr. 09061426, 9 april 2010;	
- Bureau Geluid, Akoestisch onderzoek gevelwering, 20093099, 11 november 2009;	
- Architectenburo M.L. Janssen, Geluidreducerende voorzieningen (bouwkundig) woonhuis aan de Napoleonsweg 1 te Beegden, projectnr. 1209-Adv-2, 20.10.2010.	



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van het perceel, kadastraal bekend gemeente Maasgouw, sectie A, nummer 216 en plaatselijk bekend Napoleonsweg 1 (Rijksweg 273) te Beegden (gemeente Maasgouw) hebben het plan opgevat om een functiewijziging te realiseren in en aan het op het perceel gelegen bestaande pand. De functiewijziging behelst het veranderen van de thans aanwezige horecabestemming in een woonbestemming.

De woonfunctie is niet rechtstreeks toelaatbaar binnen de bestemming 'Horeca' van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Heel. De functiewijziging is ook niet realiseerbaar middels de in de voorschriften opgenomen (binnenplanse) wijzigingsbevoegdheid aangezien niet aan alle bijbehorende voorwaarden kan worden voldaan. Voor een beschrijving van deze randvoorwaarden wordt verwezen naar paragraaf 1.3 van deze toelichting.

De gemeente Maasgouw wil medewerking verlenen aan het plan en wil voor het project een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorvoeren. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridische regeling die gebaseerd is op de landelijke standaard van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) en, waar nodig en aanvullend, de standaard van de gemeente Maasgouw.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen aan de Napoleonsweg 1 te Beegden (gemeente Maasgouw) en is kadastraal bekend als gemeente Maasgouw, sectie A, nummer 216. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 3.835 m² waarvan plusminus 165 m² bebouwd is. Het plangebied behelst niet het gehele kadastrale perceel maar beperkt zich tot het op dit perceel gelegen gedeelte met de bestemming Horeca.

Het onbebouwd gedeelte van het terrein is in gebruik als tuin. Het plangebied is gelegen langs de Rijksweg N273, een belangrijke noord-zuidverbinding in Limburg ondanks de ingebruikname van de autosnelweg A73. Het plangebied wordt aan de oost- en westzijde omringd door de Beegderheide en ligt circa 1,5 km ten noordwesten van de kern Beegden in de gemeente Maasgouw. Het plangebied wordt ten noordoosten begrensd door een bestaand woongebouw, ten oosten door de Rijksweg N273 en ten (zuid)westen door natuur- bosgebied de Beegderheide. Behalve het naastgelegen woonhuis, waarmee het adres Napoleonsweg 1 samen een 'twee-onder-een-kap-woning/gebouw' vormt, is in de directe nabijheid van het plangebied geen andere bebouwing aanwezig. Slechts na de aansluiting met Baexemerweg ten zuiden van het plangebied is overige bebouwing aanwezig.



Op het onderstaande topografisch kaartje is de ligging van het plangebied in het rood aangegeven:



Op de onderstaande luchtfoto (bron: Google Earth) is het plangebied weergegeven.



1.3 Vigerende juridische regeling

Het plangebied is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” van de voormalige gemeente Heel (vastgesteld door de raad van Heel d.d. 26 oktober 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 30 mei 2000). In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Horeca Dh”. Het realiseren van



een woonbestemming past niet binnen de voorschriften van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat evenwel een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid waarmee Burgemeester en Wethouders de bestemming “Horeca Dh” kunnen wijzigen in de bestemming “Woondoeleinden”. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast wanneer:

- a) het gebruik als woondoeleinden vanuit een goed woonmilieu aanvaardbaar is hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een bodemonderzoek blijkt dat geen bodemverontreiniging aanwezig is;
- b) er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- c) de bouwmassa niet wordt vergroot;
- d) de aangrenzende waarden en functies, welke het bestemmingsplan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden aangetast hetgeen o.a. wil zeggen dat er geen verzwaring mag optreden van de op grond van de Wet milieubeheer te stellen normen en eisen;
- e) de eventueel resterende gronden van het bestemmingsvlak worden gewijzigd in de aangrenzende agrarische bestemming;
- f) het aantal woningen niet meer bedraagt dan de reeds aanwezige bedrijfswoning(en).

Aangezien de functiewijziging leidt tot een toename van het aantal woningen en er in de huidige situatie geen bedrijfswoning geregistreerd is kan geen gebruik worden gemaakt van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast moet geconstateerd worden dat het gebruik als woondoeleinden vanuit een goed woonmilieu ter discussie staat gezien de aanwezige geluidsproblematiek (zie paragraaf 5.1.2 van deze toelichting). Dit betekent dat de gewenste functiewijziging niet past binnen de bepalingen van de wijzigingsbevoegdheid. Vandaar dat een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied” noodzakelijk is om de functiewijziging mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In de voorliggende toelichting wordt, na de beschrijving van de bestaande situatie in hoofdstuk 2, het beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau belicht (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 worden de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en randvoorwaarden besproken. Hoofdstuk 5 gaat in op inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten alsmede de resultaten van de onderzoeken en hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische regeling waarvoor in dit plan is gekozen. Tenslotte is in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid (economisch en maatschappelijk) van het plan aangegeven.

Bij dit bestemmingsplan behoren naast de verbeelding met nummer NL.IMRO.1641.BPL020-VG01, tevens de bijbehorende regels en deze toelichting. Daarnaast maken een akoestisch onderzoek van Bureau Geluid, een verkennend Bodemonderzoek van Econsultancy en een rapportage inzake bouwkundig geluidsreducerende voorzieningen van Architectenburo M.L. Janssen deel uit van deze toelichting. De onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd en worden in de toelichting besproken.



2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich op plusminus 1,5 km ten noordwesten van de kern Beegden en is gelegen aan de Napoleonsweg, N273. De N273 vormt een belangrijke noord-zuidtransportas in Limburg met relatief veel vracht- en personenverkeer. De N273 doorsnijdt de in de het noordwesten van de gemeente Maasgouw gelegen Beegderheide en wordt gekenmerkt door incidentele kleine en zeer verspreid liggende (clusters van) woningen en agrarische opstallen. Ter hoogte van het plangebied geldt een snelheidsregime van 80 km/uur en de N273 heeft een akoestische invloed op het plangebied; hierover later meer in deze toelichting. Op onderstaande foto's is het perceel Napoleonsweg 1 te zien alsmede de N273 ter plekke.



De Napoleonsweg telt ter plekke twee rijstroken met aangrenzend relatief brede bermen die als buffer dienen ten opzichte van het enkelzijdig in en twee richtingen bereden fietspad aan de zijde van het plangebied. Ter plekke van het plangebied wordt de Beegderheide door de N273 in een westelijk en een oostelijk deel gescheiden.

Het pand Napoleonsweg 1 vormt één geheel met het naastgelegen woonhuis. Het betreft een uit bruine baksteen opgetrokken gebouw voorzien van een klassiek zadeldak met rode dakpannen. In de directe omgeving is geen andere bebouwing aanwezig. Overige bebouwing is slechts aanwezig ten zuiden van het plangebied op ruim 200 meter afstand. Het betreft hier een cluster van enkele solitaire woningen en enkele agrarische opstallen behorende bij Landgoed Diependael.

Aan zowel de voorzijde alsook de achterzijde van het plangebied bevindt zich de Beegderheide. De Beegderheide is een gebied met een grote afwisseling aan open heideterreinen en besloten bossen. Karakteristiek voor de Beegderheide is het rijke reliëf en het grote aantal kleine en grote vennen. De Beegderheide telt tevens een groot aantal zeldzame planten- en diersoorten zoals de veldkrekel, de heikikker en diverse salamander-, libellen- en vlindersoorten.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte bevat de visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de nota is het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030 vastgelegd. De beleidsvoornemens worden in hoofdlijnen aangegeven, met een belangrijke rol voor de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS). De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, bevordering van de leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land, waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt geacommodeerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen, stedelijke netwerken en water. Het beleid in de nota is verder gericht op een bundeling van de verstedelijking in stedelijke netwerken. Stedelijke netwerken zijn sterk verstedelijkte zones bestaande uit een aantal goed met elkaar verbonden compacte grotere en kleinere steden, van elkaar gescheiden door buitengebied.

De Nota Ruimte bevat geen specifieke uitgangspunten voor het onderhavige plangebied. Het plan behelst geen fysieke toevoeging van een nieuwe woning en dien ten gevolge vindt er ook geen verdere versterking in het buitengebied plaats. Het plan behelst een functieverandering van een bestaand horecapand in het buitengebied waarbij de horecabestemming komt te vervallen en wordt omgezet in een woonbestemming. Bestemmingsplantechnisch is er, gelet op de functieherziening, wel sprake van de toevoeging van een woning. Er mag van worden uitgegaan dat een woonbestemming een beperktere ruimtelijke impact op zijn omgeving heeft dan een horecabestemming. In zoverre draagt de functieverandering bij aan het waarborgen van waardevolle groengebieden en kan worden gesteld dat het plan past binnen de algemene uitgangspunten van de Nota Ruimte.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

POL 2006 (Actualisatie januari 2010)

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. In 2008 en 2009 zijn enkele kaarten van het POL aangepast op actualiteit.



Volgens het POL 2006, Kaart 1 'Perspectieven', is het plangebied gelegen binnen het Perspectief "Ecologische Hoofdstructuur", aangeduid als P1. Binnen dit perspectief is het plangebied aangewezen als Bos- en natuurgebied. Binnen dit perspectief staat het realiseren van een samenhangende robuuste structuur van natuur- en bosgebieden en de verbindingen daartussen centraal.



De bescherming van de wezenlijke kenmerken en waarden in de EHS vindt plaats door toepassing van een specifiek afwegingskader: het "nee, tenzij" regime. Binnen de EHS zijn nieuwe plannen, projecten of handelingen niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Alleen bij groot maatschappelijk belang en het ontbreken van reële alternatieven zal per geval beoordeeld worden of het belang van de activiteit opweegt tegen het belang van de te beschermen

waarden. Als dergelijke activiteiten toch worden toegestaan moet compensatie plaatsvinden conform de Provinciale beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden. Uitgangspunt hierbij is dat de schade zoveel mogelijk dient te worden beperkt door mitigerende maatregelen. Resterende schade dient te worden gecompenseerd.

De beoogde functieverandering past binnen het Perspectief 1 en wel om de volgende redenen:

- Er vindt geen verdere verstening plaats. Het plan behelst enkel de omvorming van de huidige horecabestemming naar een woonbestemming en beperkt zich dan ook tot een functiewijziging. In zijn algemeenheid mag er van worden uitgegaan dat een woonbestemming minder ruimtelijke impact heeft dan een horecabestemming zodat er geen wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast. Een mogelijke aantasting van deze waarden door de huidige horecabestemming wordt door het plan juist voorkomen;
- Het aangeduide maatschappelijke belang is gelegen in het feit dat de functieverandering juist bijdraagt aan de binnen het Perspectief 1 te behalen doelen en te beschermen belangen;
- In de wetenschap dat er sprake is van een reeds bestaand gebouw ten behoeve van horecadoeleinden is er geen sprake van reële alternatieven.

Uit de andere beleidskaarten van het POL (Groene waarden, Kristallen waarden en Blauwe waarden) komen geen aanvullende beleidsaandachtspunten voor het voorliggende plangebied naar voren.



POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Bij plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten maar wel aangrenzend aan de contour aanwezig. Voorkeur geniet echter nog steeds inbreiding boven uitbreiding. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering. Voor dergelijke clusters wordt alleen kans gezien als onderdeel van een gebiedsontwikkeling die leidt tot een integrale versterking van de kwaliteit van het landelijk gebied.

Ten aanzien van het hergebruik van vrijkomende bebouwing in het buitengebied geldt dat hergebruik voor wonen of kleinschalige vormen van bedrijvigheid mogelijk is, mits gezorgd wordt voor een goede landschappelijke inpassing, monumentale/architectonische kenmerken worden gerespecteerd, de bouwmassa niet toeneemt en er geen negatieve milieueffecten of belemmeringen optreden voor nabijgelegen functies en er geen verstoring optreedt van het bundelingsbeleid voor wonen en werken.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk worden gemaakt.

Ingevolge de vigerende bestemming Horeca Dh bestaat ter plaatse van het plangebied een uitbreidingsmogelijkheid van 250 m² bebouwing. Daarnaast kan binnen de bestemming Horeca Dh tevens een dienstwoning worden opgericht. De onbebouwde gronden kunnen op basis van de vigerende bestemming tevens dienst doen als terras en parkeerplaatsen ten dienste van de horecabestemming. Door de omvorming van de bestemming Horeca Dh in bestemming Wonen W vervallen de hierboven genoemde bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het vervallen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden impliceert dat er per saldo geen waardevermeerdering plaatsvindt door onderhavige bestemmingsplanherziening en er derhalve geen compensatienoodzaak in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) bestaat.

Het geringe gedeelte met de bestemming Horeca Dh, dat thans niet in de bestemmingsplanherziening is betrokken, zal worden meegenomen in de kernplanherziening voor Beegden en aldaar bestemd worden tot Natuur N.

Resumé

Het onderhavige bouwvoornemen past binnen de kaders zoals die zijn gesteld in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie januari 2010).

Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML), Ontwikkelas N280

De gemeenten Maasgouw, Echt-Susteren, Leudal, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert zijn sinds 2008 samen met de Provincie Limburg aan de slag gegaan met de regionale gebiedsontwikkeling. Doel van deze samenwerking is om samen de gewenste ontwikkelingen in Midden-Limburg vorm te geven waarbij de samenwerking is vastgelegd in de bestuursovereenkomst GebiedsOntwikkeling Midden-Limburg (GOML).

De strategisch koers is vastgelegd in de Regiovisie 'Het oog van Midden-Limburg'. Deze visie kent vier programmalijnen waaronder de programmalijn voor de Ontwikkelingsas N280. De N280 is een belangrijke oost-westverbinding in Midden-Limburg. Een verbetering van deze verkeersas is volgens de regiovisie noodzakelijk voor de gewenste ontwikkeling van het gebied. Door de bereikbaarheid van Midden-Limburg te vergroten worden de economieën van de stadsregio's Weert en Roermond met elkaar verbonden. Verder biedt de verbeterde bereikbaarheid mogelijkheden voor een verdere ontwikkeling van de zorgsector in combinatie met landschapsontwikkeling en verdere ontwikkeling van bedrijvigheid. Een en ander dient in relatie te worden gezien met de verdere (toeristisch-recreatieve ontwikkeling) van de Maasplassen alsmede de besluitvorming over de IJzeren Rijn.

Thans vindt een Plan-MER-studie plaats naar een aantal mogelijke varianten voor ontwikkeling van de verbindingssas Weert-Roermond (N280). Eén van die varianten ziet onder meer op de verbreding van de N273 ter plaatse van onderhavig plangebied. Indien voor deze variant uiteindelijk zou worden gekozen zal dit mogelijk (planologische) gevolgen hebben voor onderhavig plangebied.



Uitdrukkelijk wordt er hier op gewezen dat alsdan alle (te maken en reeds gemaakte) kosten, risico's en gevolgen voor rekening van initiatiefnemer dan wel diens rechtsopvolger zijn.

3.3 Gemeentelijk beleid

Coalitieprogramma Maasgouw 2010 – 2014 CDA – Lokaal Belang

In het coalitieprogramma van de gemeente Maasgouw voor de periode 2010 – 2014 is de missie / visie voor de komende coalitieperiode beschreven. De missie luidt: 'Leefbaarheid en toerisme in balans'. Een van de manieren om deze missie te bewerkstelligen is het creëren van voldoende woningen afgestemd op de verschillende doelgroepen en het niet toestaan van grootschalige woning groei.

Ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling en het wonen streeft men naar een gemeente Maasgouw die een aantrekkelijke woongemeente is voor iedereen binnen de stedendriehoek Weert, Roermond en Sittard. Gelet op de demografische ontwikkelingen worden de mogelijkheden voor woningbouw als kwantitatief beperkt en kwalitatief uitdagend beschreven. Woningbouw zal zich met name richten op het bouwen voor starters en senioren verspreid over de kernen en met name eigenbouwers zullen een gewillig oor vinden bij de gemeente bij hun vraag naar bouwgrond.

Er wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van diverse woon/zorgvoorzieningen in Maasgouw zodat inwoners zo lang als mogelijk in hun eigen dorp kunnen blijven wonen.

Het coalitieprogramma bevat geen directe aanknopingspunten voor onderhavig plangebied. Het plan past evenwel binnen het in het coalitieprogramma aangeduide beleid van kleinschaligheid wanneer het gaat om woningbouw.

Missie en Visie van de nieuwe gemeente Maasgouw, december 2005

In hoofdstuk van de Missie en Visie van de nieuwe gemeente Maasgouw is aangegeven dat de gemeente regisseur dient te zijn daar waar het gaat om woningbouw en dient te bepalen waar welke woningen worden gebouwd. Als visie geldt dat door het creëren van voldoende woningen, afgestemd op de verschillende doelgroepen, de leefbaarheid binnen de kernen sterk kan worden bevorderd. Woningbouw dient hierbij primair gericht te worden op de behoefte van de doelgroepen binnen de gemeente Maasgouw. Grootschalige groei is niet aan de orde.

Onderhavig plan behelst de functieverandering van een bestaande horecapand in een woonpand. De 'Missie en Visie van de gemeente Maasgouw' biedt geen kader voor dergelijke functieveranderingen. Wel is duidelijk dat ook de missie en visie niet inzet op grootschaligheid. De functieverandering past binnen dergelijke op kleinschaligheid gerichte initiatieven.

Structuurvisie Heel, Heel onze toekomst, een blik op 2015, juni 2000

In de structuurvisie Heel uit juni 2000 wordt aangegeven dat de gemeente Heel streeft naar behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden. Hierbij wordt de ontwikkeling van natuur als hoogste prioriteit aangemerkt. Om dit te bereiken zal er in de verschillende natuurgebieden in de gemeente herinrichting moeten plaatsvinden door de relaties tussen deze natuurgebieden te versterken. Een van die relaties betreft het versterken van de verbinding tussen het beekdal van de Haelensche Beek en de Beegderheide zodat uiteindelijk een versterking/uitbreiding van de ecologische verbindingszone ontstaat.

In de landschappelijk open gebieden van de gemeente zullen nieuwe ontwikkelingen die verdichting veroorzaken zoveel mogelijk worden tegengegaan.

De functieverandering past binnen dit streven: er wordt geen extra ruimtebeslag gelegd op de open te houden structuren (het betreft immers de omvorming van een bestaand pand) en door het vervallen van de horecafunctie wordt een potentieel versturende functie in relatie tot de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone weggenomen.



4 Planbeschrijving

4.1 Het bouwplan

Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van nieuwbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing. Het plan behelst de planologisch - juridische omvorming van een bestaand gebouw met de bestemming "Horeca Dh" naar de bestemming "Wonen". In het kader van de geluidsproblematiek zullen hierbij wijzigingen aan het gebouw worden doorgevoerd zonder planologische relevantie waarbij de bouwmassa ongewijzigd blijft. Voor zover aanpassingen aan het gebouw moeten worden doorgevoerd ten behoeve van het kunnen voldoen aan de milieuwetgeving zullen deze in het kader van de bouwvergunningsprocedure worden beoordeeld (toets bouwbesluit, bouwverordening en toets redelijke eisen van welstand). Er zijn derhalve geen stedenbouwkundig te verantwoorden ingrepen aan de orde.

De op het (kadastraal) perceel eveneens rustende bestemming 'Natuur' zal in de huidige begrenzing gehandhaafd blijven en valt buiten het plangebied van deze partiële herziening.

4.2 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

De omvorming van de bestemming "Horeca Dh" naar "Wonen" heeft geen negatieve ruimtelijke effecten op de omgeving van het plan. In zijn algemeenheid mag er van worden uitgegaan dat een woonbestemming minder ruimtelijke impact op zijn omgeving heeft dan een horecabestemming zodat er geen wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast. Sterker nog, een mogelijke aantasting van deze waarden door de huidige horecabestemming wordt door het plan juist voorkomen. Een bestemming horeca zal in principe leiden tot een hogere bezoekersfrequentie van het plangebied dan een woonbestemming met als resultaat meer vervoersbewegingen, een grotere parkeerdruk en een grotere mate van geluidsoverlast. Het plan draagt derhalve bij aan het behalen van de na te streven kernwaarden van het gebied, zijnde onderdeel van de EHS.



5 Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken

5.1 Milieuaspecten

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen bodem, geluid, externe veiligheid, en luchtkwaliteit aan de orde. Indien voor een bepaald aspect geen onderzoek noodzakelijk is, is dit aangegeven. Indien dit wel het geval is, wordt het onderzoek benoemd en worden de conclusies ervan samengevat. Het onderzoek is vervolgens als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

5.1.1 Bodem

Bij het wijzigen van bestemmingen dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de voor de beoogde bestemming/functie gestelde eisen. Econsultancy heeft in dit kader een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied (Econsultancy, "Verkennd Bodemonderzoek Napoleonsweg 1 te Beegden gemeente Maasgouw", rapportnummer 09061426, d.d. 9 april 2010).

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht". Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, uiterst fijn tot matig fijn zand en is plaatselijk zwak tot matig humeus. Tevens is de bovengrond zeer plaatselijk zwak grindig. In de ondergrond bevinden zich over het traject 0,8 – 3,4 m beneden maaiveld zwak tot sterk zandige leemlagen. Tevens komen plaatselijk in de ondergrond zwakke tot sterke gleyverschijnselen voor. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden, geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK. Het PAK-gehalte bevindt zich onder de Maximale waarde voor de bodemfunctieklasse "Wonen". In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. De plaatselijke lichte verontreiniging met PAK in de bovengrond houdt mogelijk verband met de voormalige aanwezigheid van een verhardingslaag (puin) op het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie.

Daar het grondwater zich dieper dan 5,0 m beneden maaiveld bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreiniging met PAK, verworpen. Echter, gelet op het feit dat het aangetroffen gehalte onder de maximale waarde voor de bodemfunctieklasse "Wonen" ligt, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie.

Indien werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Resumé

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor de bestemmingsplanprocedure. De rapportage van dit onderzoek is als separate bijlage opgenomen bij deze toelichting.



5.1.2 Geluid

Wanneer een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming wordt geprojecteerd in de onderzoekszone langs een weg is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De N273 is een als zodanig gezoneerde weg. Op basis van artikel 77 Wgh moet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden, zodat aangetoond kan worden dat wordt voldaan aan (in eerste instantie) de voorkeursgrenswaarde. Kan niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dan biedt de Wgh de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde. Dit wordt de hogere waarde procedure genoemd. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet de voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgestelde hogere waarde, in acht worden genomen.

Het bevoegd gezag mag hogere waarden slechts verlenen indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege de weg, ondoeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Voor de locatie Napoleonsweg 1 is enkel het aspect verkeer in relatie tot het aspect geluid van belang. Er zijn geen andere te onderzoeken geluidsbronnen aanwezig.

Onderzoek wegverkeerslawaaï

Door Bureau Geluid is het "Akoestisch onderzoek gevelwering" (rapportnummer 20093099, d.d. 12 oktober 2009) uitgevoerd. Doel van het onderzoek is om aan te tonen op welke wijze in de verblijfsruimten cq. verblijfsgebieden in het pand Napoleonsweg 1 kan worden voldaan aan het wettelijk vereiste binnenniveau van 33 dB.

Ten behoeve van dit onderzoek is een akoestisch rekenmodel opgezet waarmee op basis van de Standaard Rekenmethode 2 volgens het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006 geluidsbelastingen kunnen worden berekend. Op basis van huidige en geprognosticeerde verkeersgegevens zijn geluidsberekeningen uitgevoerd ter bepaling van de gevelbelasting. De berekende gevelbelasting bedraagt ten hoogste 69 dB Lden, exclusief de aftrek volgens artikel 3.6 van het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006.

De voorkeursgrenswaarde voor een nieuwe woning bedraagt 48 dB. In buitenstedelijk gebied mag een hogere grenswaarde worden verleend tot maximaal 53. In onderhavig geval moet de functieverandering van het bestaande gebouw worden gezien als het toevoegen van een nieuwe woning. Duidelijk is in ieder geval dat de gemeten gevelbelasting de hoogst toelaatbare vast te stellen hogere waarde zal overschrijden.

Het bevoegd gezag mag hogere waarden slechts verlenen indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege de weg, ondoeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. In onderhavig geval zijn er geen maatregelen mogelijk waarmee de geluidsbelasting vanwege de weg kan worden teruggebracht zonder dat deze leiden tot bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Het toekennen van een Hogere Waarde is desalniettemin niet aan de orde omdat de geluidsbelasting de hoogst toelaatbare waarde overschrijdt. Het plan kan daarmee niet voldoen aan de Wet geluidhinder tenzij de voor- en zijgevel wordt uitgevoerd als dove gevel.

Onderzocht is of het pand wel kan voldoen aan het wettelijk vereiste geluidsniveau voor de binnenruimten van 33 dB volgend uit het Bouwbesluit. Hiertoe is door Bureau Geluid bepaald welke isolatie in de uitwendige scheidingsconstructie behaald zou moeten worden. *Een uitwendige scheidingsconstructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering die niet kleiner is dan het verschil tussen de geluidsbelasting zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder en bepaald volgens reken- en meetvoorschriften van de Wet geluidhinder van die scheidingsconstructie en 33 dB in geval van weg- of spoorweglawaaï, met een minimum van 20 dB.*



Uitgaande van de geluidsbelasting van 69 dB L_{den} betekent dit een te realiseren karakteristieke geluidwering in de vorm van gevelmaatregelen van tenminste $69 - 33 = 36$ dB voor een geheel verblijfsgebied.

Ter plaatse is een analyse gemaakt van de geluidsisolatie van de huidige voorzieningen. Hieruit blijkt dat in de huidige situatie de karakteristieke geluidwering van de gevel van 36 dB niet wordt behaald. Dit is met name het gevolg van:

- de aluminium kozijnen met natuurlijke ventilatie en slechts gering geluidsisolerend glas;
- de toegangsdeur met aluminium kozijnen, trespabeplating, slechts gering geluidsisolerend glas en ventilatievoorzieningen, en het portaal grenzend aan de woonkamer;
- voor de slaapkamers de aluminium kozijnen met natuurlijke ventilatie en slechts gering geluidsisolerend glas alsmede de staat van de huidige dakopbouw (voor zover grenzend aan het schuine dak).

Door Bureau Geluid zijn diverse maatregelen onderzocht en beschreven met betrekking tot aanpassing van de kozijnen, beglazing, het dak en de ventilatie. Voor een uitvoerige beschrijving van deze maatregelen wordt verwezen naar de geluidsrapportage in de separate bijlagen. Middels het rekenpakket Geluidwering Gevels is berekend welke invloed deze maatregelen hebben op de karakteristieke geluidwering. Geconcludeerd kan worden dat uitvoering van deze gevelmaatregelen leidt tot de gewenste karakteristieke geluidwering en derhalve voldaan kan worden aan het te behalen binnenniveau van 33 dB.

Ondanks het feit dat middels bovengenoemde maatregelen het minimale wettelijk vastgelegde binnenniveau kan worden gegarandeerd blijft er sprake van de situatie waarin de maximale grenswaarden van de Wet geluidhinder op de gevel worden overschreden. Dit aspect wordt ondervangen door het toepassen van dove gevels. Een dove gevel is een bouwkundige constructie zonder te openen delen met een voorgeschreven karakteristieke geluidwering zodat wordt voldaan aan de geluidseisen voor het binnenniveau uit het Bouwbesluit. Bij toepassing van dove gevels hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden uit het Wet geluidhinder. De dove gevels zijn als onderdeel van de bouw- en bestemmingsregels opgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt gegarandeerd dat de dove gevels worden toegepast en toegepast blijven. Ten aanzien van de voordeur geldt dat deze zondermeer realiseerbaar is aangezien deze deur niet grenst aan een geluidsgevoelige bestemming.

Het uitwerken van de dove gevels (gebaseerd op de uitgangspunten van het akoestisch rapport van Bureau Geluid) vergt het nodige inzicht in bouwkundige detaillering. Deze detaillering is door architectenbureau M.L. Janssen uit Thorn verwerkt in het rapport 'Geluidreducerende voorzieningen woonhuis aan de Napoleonsweg 1'. De geconstrueerde maatregelen in dit rapport laten zich samenvatten als volgt omschrijven:

- algemeen:
 - de geluidsverbeteringen dienen te worden aangebracht aan de voorgevel, de zijgevel en het dakschild aan de straatzijde. Hierbij worden de kozijnen vervangen door kozijnen zonder beweegbare delen;
 - het dakvlak aan de straatzijde zal worden voorzien van geluidreducerende materialen;
 - er zal een geluidsreducerende mechanische ventilatie in de verblijfsruimten worden toegepast.
- dak:
 - afdekking met keramische dakpannen;
 - panlatten;
 - sandwich dakplaat Isobouw type SlimFix 3,3 8/8;
 - bestaande gordingen;
 ter plaatse van de verblijfsruimte zal hier aan worden toegevoegd:
 - tussen dakplaat en isolatie 100 mm luchtpouw;



- tussen de gordingen een minerale isolatie deken dik 75 mm;
 - tegen de gordingen een spijkerregel met kokosvilt;
 - tegen dit regelwerk een plafond van dubbel gipskartonplaat met stucwerk aanbrengen.
- plafond verblijfsruimte:
 - tegen houten balklaag een plafond aanbrengen bestaande uit een dubbel gipskartonplaat met stucwerk;
- mechanische ventilatie:
 - voor de woonkamer, keuken, badkamer en de slaapkamers wordt een mechanisch ventilatie systeem voorzien dat gecontroleerd lucht invoert en afvoert in een hoeveelheid aan de hand van berekeningen conform het bouwbesluit;
 - gekozen wordt voor een warmte terugwin systeem waarbij de installatie wordt geplaatst in de berging op de 1^e verdieping;
 - de luchtafvoer wordt geplaatst op het bestaande niet meer gebruikte rookafvoerkanaal in de berging;
 - de luchtaanvoer komt via een geluidreducerend muurrooster in de achtergevel.
- kunstof kozijnen:
 - alle bestaande kozijnen en deuren in de voorgevel en linker zijgevel worden vervangen door kunstof kozijnen (zonder beweegbare delen) en geluidvertragend glas;
 - de dakkapel van de berging komt te vervallen.

Middels bovenbeschreven rapport is aangetoond dat, door het treffen van de in dit rapport genoemde voorzieningen, wordt voldaan aan de in het Bouwbesluit gestelde geluids- en ventilatie-eisen.

Resumé

De projectlocatie is gelegen binnen de geluidszone van de N273. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel 69 dB bedraagt. Dit betekent dat een procedure Hogere Grenswaarde zou moeten worden gevoerd maar de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde bedraagt 53 dB voor een nieuwe woningen in buitenstedelijk. De berekende gevelbelasting zal daarmee de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde overschrijden en derhalve is een procedure Hogere Grenswaarde niet mogelijk. Het plan kan derhalve enkel voldoen aan de Wet geluidhinder indien de voor- en zijgevel wordt uitgevoerd als 'dove' gevel.

Onderzocht is of middels gevelmaatregelen de geluidsbelasting dusdanig kan worden verlaagd zodat in ieder geval het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB behaald kan worden. Geconcludeerd kan worden dat door het uitvoeren van een reeks van (bouwkundige) gevelmaatregelen het binnenniveau van 33 dB kan worden behaald.

5.1.3 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

1. de bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van de risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen;
2. de bescherming van de samenleving tegen een ramp met een groot aantal slachtoffers

Kwetsbare objecten (zoals woningen) krijgen de hoogste mate van bescherming door het formuleren van grenswaarden welke afdwingbaar zijn en dienen te worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld een bedrijf) geldt een richtwaarde waarvan, mits onderbouwd, mag worden afgeweken.



Binnen het externe veiligheidsbeleid staan twee termen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het *plaatsgebonden risico* wordt gebruikt in relatie tot de eerste doelstelling van het veiligheidsbeleid en geeft de kans aan per jaar dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het plaatsgebonden risico geldt wordt uitgedrukt in de kans van $1 : 10^{-6}$.

Voor het bereiken van de tweede doelstelling wordt gebruik gemaakt van het *groepsrisico*. Het groepsrisico geeft de kans aan op een ongeval waarbij 10 of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Het aantal personen dat in de omgeving van de risicobron verblijft bepaalt daardoor de hoogte van het groepsrisico. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar een verantwoordingsplicht.

Volgens opgave van de Risicokaart Nederland valt de locatie Napoleonsweg 1 niet onder de invloedssfeer van een inrichting-bedrijf, een vervoersmodaliteit of een luchthaven.

Binnen de gemeente Maasgouw is er geen sprake van een routing gevaarlijke stoffen. De N273 is evenwel een weg waarover relevante hoeveelheden transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor het transport van gevaarlijke stoffen via de weg, water en spoor heeft het Rijk normen vastgesteld in de Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze normen hebben nog geen wettelijke status. Voor de toepassing van risiconormen bij het nemen van besluiten op het gebied van de ruimtelijke ordening wordt een apart besluit voorbereid.

Uit het document 'Rapportage gemeentedeekkend beeld externe veiligheid gemeente Maasgouw' uit 2009 (opgesteld door Cauberg Huygen) blijkt dat de N273 in de gemeente Maasgouw op basis van verkeerscijfers voor 2006 geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} heeft. Voor het jaar 2020 wordt een contour van 1 meter berekend. De locatie Napoleonsweg 1 voldoet daarmee aan de grenswaarden ten opzichte van het plaatsgebonden risico. Hierbij dient men zich tevens te realiseren dat genoemd onderzoek is gebaseerd op verkeerstellingen uit 2006 en prognoses afgeleid daarvan. Deze tellingen houden geen rekening met de opening van de A73 eind 2009 en dien ten gevolge een afname van het vervoer van gevaarlijke stoffen via de N273.

In de rapportage is voor de N273 geen groepsrisico berekend omdat er in de nabijheid van de N273 nauwelijks bevolking aanwezig is. Met de omvorming van het horecapand in een woonbestemming wordt er weliswaar een kwetsbaar object langs de Napoleonsweg toegevoegd (horeca is beperkt kwetsbaar) maar de toevoeging van de woning zal geen consequenties hebben voor het nu al verwaarloosbare groepsrisico langs de N273.

Resumé

Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling op deze locatie.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007'
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'



- Besluit gevoelige bestemmingen

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestellten met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk) of
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

In de voorliggende situatie is sprake van de omvorming van een horecapand in een woonbestemming. Een woning wordt in termen van de 'Wet luchtkwaliteit' niet gezien als een gevoelige bestemming. Desalniettemin dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening voorkomen te worden dat de bestemming wonen wordt gerealiseerd in een gebied met een slechte luchtkwaliteit.

De afstand van de Rijksweg N273 tot aan de plangrens bedraagt plusminus 10 meter. Uit de Verkeersmilieukaart van de gemeente Maasgouw kunnen de volgende gegevens aangaande de luchtkwaliteit worden afgeleid:

Immissie	PM10	2008	24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Grenswaarde	PM10	2008	16 dagen overschrijding
Immissie	NO2	2008	25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Grenswaarde	NO2	2008	0 dagen overschrijding
Immissie	PM10	2020	25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Grenswaarde	PM10	2020	17 dagen overschrijding
Immissie	NO2	2020	27 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Grenswaarde	NO2	2020	0 dagen overschrijding

Tot 2015 geldt er voor NO2 (stikstofdioxide) een verhoogde waarde van 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Tot 2011 geldt er voor PM10 (fijnstof) een verhoogde grenswaarde van 48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Vanaf 2011 respectievelijk 2015 dient evenwel de grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bereikt te zijn. Het plan voldoet in ruime mate aan de gestelde luchtkwaliteitseisen.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO2 en PM10. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. In onderhavig plan wordt de bestemming van een bestaand pand/perceel voor van de bestemming "Horeca DH"



in de bestemming “Wonen”. Dit moet gezien worden als het toevoegen van één woning. Het project valt derhalve binnen de marges van de regeling-NIBM.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.2 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van waterspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectbesluiten. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Als uitgangspunt voor de afvoer van hemelwater wordt de voorkeursvolgorde gebruikt, zoals deze vermeld staat in het document ‘Plaats voor water, Implementatie van de watertoets in Limburg’ (Provincie Limburg, 2003). Deze voorkeursvolgorde is: hergebruik, vasthouden, (tijdelijk) bergen, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en tot slot afvoeren naar het riool.

De gemeente Maasgouw valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Peel en Maasvallei. Conform het stroomschema van het Waterschap Peel en Maasvallei dienen plannen gericht op enkel een interne functiewijziging/inpandige verbouwing niet te worden ingediend bij het watertoetsloket middels het overleggen van een watertoets. Daarnaast is het plan ook niet gelegen in of nabij een kanaal, het rivierbed van de Maas, een grondwaterbeschermingsgebied of een droogdal/holle weg of in de directe nabijheid van een zuiveringstechnisch werk, een waterkering/kade of een watergang. Als daarnaast geen lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt en de toename van verharding kleiner is dan 1.000 m² hoeft er geen watertoets te worden doorlopen. Voor dit project geldt dat het niet gelegen is in één van deze gebieden. Er is per saldo geen sprake van toename van verharding. Hierdoor valt het project binnen de genoemde ondergrens. Het doorlopen van de watertoets is voor dit project niet noodzakelijk. Wel gelden de gemeentelijke uitgangspunten inzake waterbeheer. Deze zullen in het kader van de bouwvraag worden getoetst.

5.3 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen.

Volgens de concept Archeologische Waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Maasgouw is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. In de onmiddellijke nabijheid (< 50 meter) zijn geen archeologische vondsten bekend.

In een dergelijk gebied is archeologisch onderzoek noodzakelijk wanneer het bebouwingsoppervlak met meer dan 1.000 m² toeneemt en wanneer daarbij op een grotere diepte dan 50 cm onder maaiveld grondroering/verstoring plaatsvindt.

Het voorliggende plan behelst enkel een functieverandering van een bestaande opstal waarbij het bebouwingsoppervlak niet toeneemt. Er vinden geen bodemingrepen plaats en de dichtstbijzijnde vindplaats is meer dan 50 meter verwijderd. Op deze locatie is dan ook geen archeologisch onderzoek vereist. Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavig plan.



5.4 Flora en Fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en Faunawet kan zo snel gesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen.

Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn, wordt voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Te verwachten ingreep

Het voorliggende plan behelst een functieverandering van een bestaand gebouw waarbij de huidige horecafunctie zal worden veranderd in een woonfunctie. Er vinden geen ingrepen aan het gebouw of op het perceel plaats behoudens mogelijke inpassende aanpassingen van het gebouw ten behoeve van de omvorming naar een woongebouw.

Geraadpleegde gegevens

Voor deze quickscan zijn de gegevens van het Natuurloket geraadpleegd alsmede gegevens van de provincie Limburg. De informatie over soorten is veelal weergegeven op kilometerhokniveau. Aangezien met de schaal van de kilometerhokken een groter gebied wordt beschouwd dan alleen de onderzoekslocatie, betekent dit niet dat mogelijke beschermde soorten ook daadwerkelijk voorkomen binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie. Daarnaast zijn sommige verspreidingsgegevens niet erg actueel. De meeste te gebruiken gegevens vormen daarom geen uitsluitsel over het aantal soorten en type waarneming van een soort in het betreffende gebied, maar enkel een indicatie over het voorkomen.

Te verwachten soorten

Volgens de Natuurgegevens van de provincie Limburg zijn er op relatief korte afstand van het plangebied van deze partiële herziening twee waarnemingen geweest van beschermde vogels, te weten de gekraagde roodstaart en de kuifmees (beide waarnemingen uit 2000). Er zijn registraties van beschermde plantensoorten. Het plangebied wordt omzoomd door loofbos op voedselarme bodem met slecht ontwikkelde en soortenarme ondergroei en aangeplant naaldbout met voor voedselarme loofbossen kenmerkende soorten in de ondergroei. De wegberm aansluitend aan de voorzijde van het plangebied wordt omschreven als een wegberm met een redelijk ontwikkelde vegetatie.



Ten aanzien van de gegevens van het Natuurloket kan worden aangegeven dat in het kilometerhok waarbinnen het plangebied is gelegen enkele beschermde zoogdieren, broedvogels, watervogels, amfibieën en reptielen voorkomen evenals enkele beschermde vaatplanten.



Het kilometerhok waarbinnen het plangebied is gelegen richt zich echter op een groot gedeelte van natuurgebied Beegderheide. De aangetroffen gegevens zijn door de ligging van het plangebied in dit kilometerhok naar alle waarschijnlijkheid dan ook niet van toepassing op het plangebied maar richten zich op het omringende natuurgebied.

Gebiedsbescherming

De EHS zal door de herbestemming van het plangebied niet worden aangetast. Met het veranderen van een horecabestemming in een woonbestemming zal er eerder sprake zijn van versterken van de EHS aangezien een in potentie verstorende bestemming wordt veranderd in een bestemming met een in zijn algemeenheid minder grote ruimtelijke impact.

Resumé

Uit de ecologische quickscan blijkt dat er geen beschermde flora en fauna of leefgebieden van beschermde soorten wordt aangetast door de functieverandering van het pand/perceel Napoleonsweg 1. Het aspect flora en fauna / ecologie vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen bouwplan.

6 Planopzet / juridische aspecten

6.1 Algemeen

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 1.2.1 van het Bro te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (SVBP 2008). Dit houdt in dat met name de verschijningsvorm en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. De verplichting tot het maken van digitale plannen is officieel ingegaan op 1 januari 2010. Vandaar dat het voorliggende bestemmingsplan digitaal is opgesteld. Daarbij is, aanvullend op de SVBP 2008, gebruik gemaakt van standaardvoorschriften van de gemeente Maasgouw.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer); de bestemmingen, aanduidingen, matrices en figuren zijn daarbij vergaand gestandaardiseerd, hetgeen de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen vergroot; hierdoor wijkt de tekenwijze van een groot aantal bestemmingen, aanduidingen, matrices en figuren af van wat tot op heden gebruikelijk was;
- een set regels (voorheen voorschriften genoemd); deze regels zijn in de SVBP 2008 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Een bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

6.2 Juridische regeling

In de regels van een bestemmingsplan dient niet meer geregeld te worden dan strikt noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening. In dit bestemmingsplan is gekozen voor een passende bestemming Wonen voor het pand Napoleonsweg 1.

In het navolgende is artikelsgewijze beschrijving van de juridische regeling weergegeven.

Artikelsgewijs

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (hoofdstuk 1, artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (hoofdstuk 2, artikelen 3 en 4), de algemene regels (hoofdstuk 3, artikelen 5 t/m 11) en de overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4, artikelen 12 t/m 14). Per artikel zijn deze regels als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen; hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd om misverstanden en verschillen in interpretatie te voorkomen;
- Artikel 2: Wijze van meten; dit artikel geeft aan op welke manier het meten moet plaatsvinden.



Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Artikel 3: Enkelbestemming Wonen; dit artikel regelt de bestemming van het woongebouw en de functies die binnen de woonomgeving mogelijk zijn. Tevens wordt in deze bestemming de realisatie van de noodzakelijke dove gevels verankerd.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Artikel 4: Anti-dubbeltelbepaling; zorgt ervoor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;

Artikel 5: Algemene bouwregels; bevat algemene bepalingen over ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en bestaande afstanden en maten;

Artikel 6: Algemene afwijkingsregels; hierin is een aantal gebruikelijke afwijkingsbevoegdheden opgenomen, waarmee Burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kleine afwijkingen van het plan onder voorwaarden kunnen toestaan;

Artikel 7: Algemene wijzigingsregels; hierin is een aantal gebruikelijke wijzigingsregels opgenomen op basis waarvan Burgemeester en wethouders de bestemmingen kunnen wijzigen;

Artikel 8: Algemene procedureregels: dit artikel bevat de procedureregels die moeten worden nageleefd bij het afwijken van het bestemmingsplan, het toepassen nadere eisen of gebruikmaking van een algemene wijzigingsregel;

Artikel 9: Overige regels: dit artikel bevat een bepaling omtrent de verwijzing naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Artikel 10: Overgangsrecht bouwwerken en gebruik; dit artikel bevat de standaardbepalingen uit het Bro inzake overgangsrecht.

Artikel 11: Slotregel; bevat de naam waaronder deze regels kunnen worden aangehaald.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de Inspectie VROM en de Provincie Limburg. In het kader van dit vooroverleg heeft enkel de provincie opmerkingen geplaatst. In Bijlage 1 is de reactie van de provincie weergegeven.

Ten aanzien van deze reactie luidt het gemeentelijk standpunt als volgt:

Ad 1. Natuur

Het gestelde onder punt 1. in de reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 2. Milieu: geluid

Stedenbouwkundig is onderhavige bestemmingsplanherziening wenselijk maar er kan niet worden voldaan aan de maximale grenswaarden van de Wet geluidhinder. Doordat initiatiefnemer zogenoemde dove gevels zal toepassen, hoeft echter niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Een dove gevel is een bouwkundige constructie zonder te openen delen met een voorgeschreven karakteristieke geluidwering zodat wordt voldaan aan de geluidseisen voor het binnenniveau uit het Bouwbesluit. De dove gevels zijn als onderdeel van de bouw- en gebruiksregels in het bestemmingsplan opgenomen. Hiermee wordt gegarandeerd dat de dove gevels worden toegepast en toegepast blijven.

Ten aanzien van de voordeur geldt dat deze zondermeer mogelijk is, aangezien deze deur niet grenst aan een geluidsgevoelige ruimte.

Initiatiefnemer heeft (door middel van het onderzoeksrapporten van Bureau Geluid en Architectenburo M.L. Jansen) aangetoond dat, door het treffen van de in deze rapporten genoemde voorzieningen, wordt voldaan aan de in het Bouwbesluit gestelde geluids- en ventilatie-eisen.

Ad 3. Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML)

In de toelichting zal gewezen worden op het feit dat thans een Plan-MER-studie naar een aantal varianten gaan is inzake de verbindingssas Weert-Roermond (N280). Eén van die varianten ziet onder meer op de verbreding van de N273 ter plaatse van het onderhavige plangebied. Indien voor deze variant uiteindelijk wordt gekozen, zal dit mogelijk (planologische) gevolgen hebben voor onderhavig plangebied. Uitdrukkelijk wordt er hier op gewezen dat alsdan alle (te maken en reeds gemaakte) kosten, risico's en gevolgen c.a. voor rekening van initiatiefnemer dan wel diens rechtsopvolger zijn.

Ad 4 Limburgs Kwaliteitsmenu

In de toelichting zal nader ingegaan worden op het Limburg Kwaliteitsmenu (LKM). Voordat het bestemmingsplan is herzien, bestaat er een uitbreidingsmogelijkheid van 250 m² bebouwing ingevolge de vigerende bestemming Horeca Dh. In laatstgenoemde bestemming kan, naast een horecagelegenheid, tevens een dienstwoning worden opgericht. Voorts kunnen de onbebouwde gronden dienst doen als terras en parkeerplaats. Het vervallen van laatstgenoemde bouw- en gebruiksmogelijkheden, na bestemmingsplanherziening naar Wonen W, betekent dat er geen waardevermeerdering plaatsvindt door onderhavige bestemmingsplanherziening en er derhalve geen compensatienoodzaak in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) bestaat. Het (geringe) gedeelte met de bestemming Horeca Dh, dat thans niet in de bestemmingsplanherziening



is betrokken, zal worden meegenomen in de kernplanherziening voor Beegden en aldaar bestemd worden tot Natuur N.

Zienswijzen / procedure ex art. 3.8 Wro

Op de voorbereiding van het bestemmingsplan is, conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro, de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt, waarbinnen eenieder zijn zienswijze kenbaar kan maken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 januari 2011 tot en met 2 maart 2011 voor eenieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Maasgouw. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Een mogelijke aanpassing van het bestemmingsplan hoeft derhalve niet te worden overwogen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De met de functieverandering gemoeide leges en procedurekosten worden gedragen door de aanvrager van de functieverandering. Voor de gemeente Maasgouw verloopt dit plan kostenneutraal.



Bijlage 1 Overleg ex art. 3.1.1. Bro





Gemeente MAASGOUW			
Ingekomen:		18 OKT 2010	
Nr:			
Politis	E&R	O&O	V.L.
Inv. Z	Ont	OPS	Pr. / op.
F. beheer	F. onderhoud	Stat	A

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Maasgouw
postbus 70000
6050 AA MAASBRACHT

Afdeling RO
Ons kenmerk CAS201000013347
DOC201000123158

Behandeld H.P.D. Lahaye
Telefoon (043) 389 7422
Fax (043) 389 7977
Email hpd.lahaye@prvlimburg.nl

Uw kenmerk
Bijlage(n)

Maastricht
Verzonden VERZONDEN 15 OKT. 2010

Onderwerp: Advies ex artikel 3.1.1 Bro voorontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied; woonhuis Napoleonsweg 1"

Geacht college,

Uw verzoek heb ik op 27 augustus ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen treft u hieronder aan en zij kunnen in het verdere verloop van de procedure aanleiding zijn tot het inbrengen van een zienswijze.

1. Natuur

Het realiseren van een woonhuis in de Ecologische Hoofdstructuur is volgens Rijks- en provinciaal beleid niet toegestaan. Er is hier echter sprake van een bestaand pand waarbij er een omvorming plaats vindt van een horecabestemming naar een woonbestemming. In zijn algemeenheid kan er van worden uitgegaan dat een woonbestemming minder ruimtelijke impact heeft (minder verkeersaantrekkende werking, minder parkeren e.d.) dan een horecabestemming. In het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk een bedrijfswoning op te richten bij de huidige horecabestemming. Middels de voorgenomen partiële herziening wordt deze mogelijkheid ontnomen. Tevens wordt de mogelijkheid ontnomen dat de onbebouwde gronden dienst doen als terras en parkeerplaats voor de huidige horecabestemming.



De beoogde bestemmingswijziging draagt derhalve bij aan de doelen en te beschermen belangen van de ecologische hoofdstructuur.

2. Milieu: geluid

Het plangebied is gelegen aan de provinciale weg N273 ook wel bekend als de Napoleonsweg. Het huidige en toekomstig goed kunnen laten functioneren van provinciale wegen is een provinciaal belang. Dit betekent o.a. dat ontwikkelingen die plaatsvinden in de invloedssfeer van dergelijke wegen tevens van provinciaal belang zijn.

In dit kader merk ik ten aanzien van het aspect geluid op dat de maximale ontheffingswaarde volgens de Wet Geluidhinder (Wgh) voor de deze situatie (nieuwe woning - bestaande weg - buitenstedelijk) 53 dB bedraagt. De berekende geluidbelasting is na aftrek van art 110g Wgh 67 dB. Een nieuwe woning kan dus volgens de Wgh niet worden toegestaan.

Echter wanneer de woning uitgevoerd wordt met een zogenaamde "dove gevel" voor zowel de voor- als linkerzijgevel is het mogelijk de woning te bouwen. Er hoeft bij een dove gevel namelijk niet getoetst te worden aan de Wgh. In de toelichting wordt niet aangegeven dat de woning uitgevoerd moet worden met dove gevels. Een dove gevel is een bouwkundige constructie zonder te openen delen (kan met een raam erin) met een voorgeschreven geluidwering. In de nieuwe gewijzigde Wet geluidhinder mag de dove gevel te openen delen hebben mits deze niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte. Uit de geleverde stukken kan niet worden gecontroleerd en opgemaakt waar zich geluidgevoelige ruimten bevinden. Hiervoor is het nodig dat een situatietekening van de nieuwe woning toegevoegd wordt en onderbouwt wordt dat de woning met 2 dove gevels mogelijk is. Feit blijft dat het niet wenselijk is op een locatie met zo'n hoge geluidbelasting een woning te realiseren met twee dove gevels. De vraag is of het leeftechnisch mogelijk is een woning te realiseren met 2 gevels zonder te openen geveldelen en een andere gevel die aan een andere bestaande woning grenst (in feite ook doof).

3. Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML)

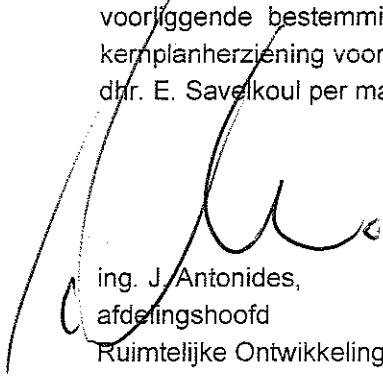
De Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg is van provinciaal belang. Voor de hele regio Midden-Limburg is een regiovisie opgesteld in opdracht van de Provincie Limburg en o.a. uw gemeente. 'De ontwikkelas N280' vormt één van de vier pijlers van de regiovisie. De visie voor wat betreft de ontwikkelas N280 wordt op dit moment nader geconcretiseerd. Daarvoor is in onderling overleg een Tracé/MER-studie N280, opgestart. Het deel van de Napoleonsweg waar de beoogde woning aan geprojecteerd is, is onderdeel de Tracé/MER studie. Het is momenteel nog niet duidelijk of er gevolgen zijn en zo ja, welke gevolgen/risico's dit heeft voor de locatie Napoleonsweg 1. Ik verzoek u dan ook om het plan niet in procedure te brengen totdat de uiteindelijke tracékeuze is gemaakt (naar verwachting medio 2011). Dit om zowel voor de initiatiefnemer als voor de GOML onnodige kosten te voorkomen.



4. Limburgs Kwaliteitsmenu

In de toelichting wordt geconcludeerd dat het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) niet van toepassing is. Daar waar er sprake is van functieverandering van niet voor permanente bewoning bestemde panden naar woningen is echter het LKM wel van toepassing. In dat kader wordt er een kwaliteitsbeleid voorgestaan ondanks dat niet direct een inbreuk gepleegd wordt op waarden van het buitengebied. Functioneel is dit echter vaak wel het geval, bijvoorbeeld doordat het opleggen van een woonbestemming leidt tot de wens tot het oprichten van bijgebouwen en daarmee bijvoorbeeld extra versterking. Volgens het POL geldt in deze situaties een kwaliteitsbijdrage middels maatwerk waarbij aangesloten wordt bij de kwaliteit van de omgeving, het object, de waarverandering van de bestemming en vergelijkbare modules uit het Kwaliteitsmenu.

In dit bijzondere geval kan ik echter instemmen met het afzien van een kwaliteitsbijdrage daar in het voorliggend plan een uitbreidingsmogelijkheid uit het vigerende bestemmingsplan van circa 250 m² bebouwing aan bebouwing komt te vervallen. Tevens wordt de mogelijkheid tot het oprichten van een dienstwoning in het voorliggende plan ontnomen en zullen de onbebouwde gronden niet meer dienst kunnen doen als parkeerterrein en terras voor de huidige horeca bestemming. Hierdoor wordt de mogelijke versterking van het buitengebied minder dan in de vigerende situatie. Ik stel hierbij echter wel de voorwaarde dat het deel met de huidige te vervallen bestemming Horeca (Dh), dat thans niet in de voorliggende bestemmingsplanherziening is betrokken, wordt bestemd tot natuur in de kernplanherziening voor Beegden. Een en ander zoals aangegeven door uw medewerker dhr. E. Savelkoul per mail d.d.27-09-2010 aan afdeling ruimtelijke ontwikkeling van de provincie.



ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling