



Bestemmingsplan 'Reigelsbroekweg ongenummerd, St. Joost'

Toelichting

Gemeente Echt - Susteren

Toelichting

Bestemmingsplan 'Reigelsbroekweg ongenummerd, St. Joost'

Gemeente Echt - Susteren

Opdrachtgever:	Familie Ernst
Plangebied:	Reigelsbroekweg ongenummerd, St. Joost Kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie AD, nummer 1426
Opgesteld door:	Bu-RO Ester Buitengebied en Ruimtelijke ordening
Datum:	21 april 2022
Status:	vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.1711. BP20210914-VG01

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Ligging van het plangebied	6
1.3. Geldende bestemmingsplannen.....	6
1.4. Leeswijzer.....	7
2. Planbeschrijving nieuwbouw woning Reigelsbroekweg	8
2.1. Gebiedsbeschrijving	8
2.2. Planvoornemen	11
3. Beleidskader	14
3.1. Rijksbeleid	14
3.2. Provinciaal beleid	17
3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid	21
4. Onderzoeksaspecten	24
4.1. Inleiding	24
4.2. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24
4.3. Bedrijven en milieuzonering	24
4.4. Bodem	28
4.5. Geluid	30
4.6. Luchtkwaliteit	31
4.7. Externe veiligheid	33
4.8. Waterparagraaf.....	35
4.9. Wet natuurbescherming	37
4.10. Archeologie en cultuurhistorie	39
4.11. Verkeer en parkeren.....	42
5. Juridische planopzet	44
5.1. Planstukken	44
5.2. Verbeelding	44
5.3. Regels.....	44
6. Uitvoerbaarheid	47
6.1. Economische uitvoerbaarheid	47
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.3. Procedure	47

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek Brachterzijde 14 te St. Joost. BodemInzicht, 1 september 2021
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Brachterzijde 14 te St. Joost. Target advies, 17 augustus 2021
3. Rapportage Quicksan Ecologische Waarden en AERIUS-calcuatie Brachterzijde 14, te Sint Joost. Ecolybrum, 23 augustus 2021
4. Archeologisch bureauonderzoek Brachterzijde 14 te Sint Joost, Gemeente Echt-Susteren. KSP Archeologie, 20 augustus 2021
5. Verslag dialoog

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Op de locatie hoek Brachterzijde - Reigelsbroekweg, aan de rand van St. Joost, is een woning (Brachterzijde 14) en oude loods/ stal aanwezig.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie AD, nummers 1426 en 1427. De percelen hebben een omvang van respectievelijk 675 en 990 m².



Afbeelding 1: Luchtfoto Bachterzijde 14 - Reigelsbroekweg en directe omgeving (bron: pdok.nl)

De locatie is op dit moment geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en is hierin bestemd tot 'Wonen'. Tevens is het 'Facetbestemmingsplan Deregulering' op deze gronden van toepassing. Op grond van de bestemming 'Wonen' is één woning, namelijk de bestaande woning, toegestaan.

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het perceel. Zij streven naar het slopen van de oude schuur en verkopen van een deel van hun terrein, waarbij op het perceel 1426 een nieuwe woning gerealiseerd kan worden.

Het oprichten van een nieuwe woning past niet binnen de bestemming, zoals die op dit moment voor de locatie geldt. Middels een herziening van het bestemmingsplan kunnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel worden afgestemd op de wensen van initiatiefnemers.

De gemeente heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen nabij het bebouwingslint Brachterzijde, dat vanuit de kern St. Joost in noordelijke richting het buitengebied in loopt. De locatie ligt ongeveer 500 meter ten noorden van het dorpscentrum van St. Joost en ca. 700 meter ten zuiden van de autosnelweg A73.

De locatie vormt tot heden de achtertuin van de woning Brachterzijde 14. De (secundaire) weg Brachterzijde is voor de woning, ten westen van het plangebied, gelegen. Ten zuiden van het plangebied loopt de Reigelsbroekweg en aan de oostzijde wordt de locatie ontsloten door de landweg Achter de Brachterzijde.

Het gebied kan worden gekarakteriseerd als bebouwingslint, omgeven door agrarische gronden met op enige afstand enkele verspreid liggende natuur- en landschapselementen.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 14 december 2017 en de daarop volgende herziening.

De gronden van het plangebied zijn als volgt bestemd:

- Enkelbestemming: 'Wonen';
- Gedeeltelijk dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 1';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol ensemble'.

Op grond van artikel 19 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied', gelezen in samenhang met de wijzigingen van de regels zoals opgenomen in het facetbestemmingsplan, zijn de gronden primair bestemd voor wonen, met één woning per bestemmingsvlak. Daarnaast zijn aan huis verbonden beroepen, paardenbakken en hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen toegelaten. Daar waar een bouwvlak is toegekend dient de woning binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Binnen het geldend bestemmingsvlak 'Wonen', dat geldt voor voorliggend plangebied, is de woning Brachterzijde 14 reeds aanwezig. Hiermee is invulling gegeven aan één woning per bestemmingsvlak.

Het bouwen en in gebruik nemen en houden van (een) extra woning(en) is op grond van de geldende regeling dan ook niet toegestaan binnen het plangebied. In het geldend plan zijn geen wijzigings-, uitwerkings- of afwijkingsbevoegdheden opgenomen, waarmee de gewenste ontwikkeling toegelaten kan worden. Om binnen het plangebied exact de mogelijkheden te bieden die gewenst zijn, is dit 'postzegel'bestemmingsplan opgesteld.



Afbeelding 2: Uitsnede geldend bestemmingsplan Reigelsbroekweg en omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.1. 'Facetbestemmingsplan Deregulering'

Voor het gehele grondgebied heeft de gemeente Echt-Susteren op 6 november 2019 het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan Deregulering' vastgesteld. Hiermee wordt meer flexibiliteit geboden, worden mogelijkheden verruimd, nieuw beleid verwerkt en een aantal begrippen geüniformeerd.

Het facetbestemmingsplan heeft geen invloed op de toegekende bestemmingen en aanduidingen.

1.4. Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk van deze toelichting beschrijft de huidige en gewenste situatie in het plangebied. Vervolgens wordt deze gewenste ontwikkeling in hoofdstuk 3 afgezet tegen de relevante beleidskaders. Hoofdstuk 4 toetst de milieugevolgen, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planbeschrijving is opgenomen. Tenslotte behandelt hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving nieuwbouw woning Reigelsbroekweg

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde situatie na de voorgenomen ontwikkeling.

2.1. Gebiedsbeschrijving

Omgeving

De locatie ligt in de gemeente Echt-Susteren, ten noorden van het dorp St. Joost, en is in de huidige situatie deels bebouwd en deels onbebouwd. De Brachterzijde is de belangrijkste weg in de omgeving van het plangebied.

Omliggende gronden zijn met name ten noorden en zuiden van de locatie bebouwd. Het betreft burgerwoningen en agrarische bedrijven met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen. De gronden ten oosten en westen van het plangebied zijn voor een belangrijk deel onbebouwd en in gebruik als agrarische productiegronden.

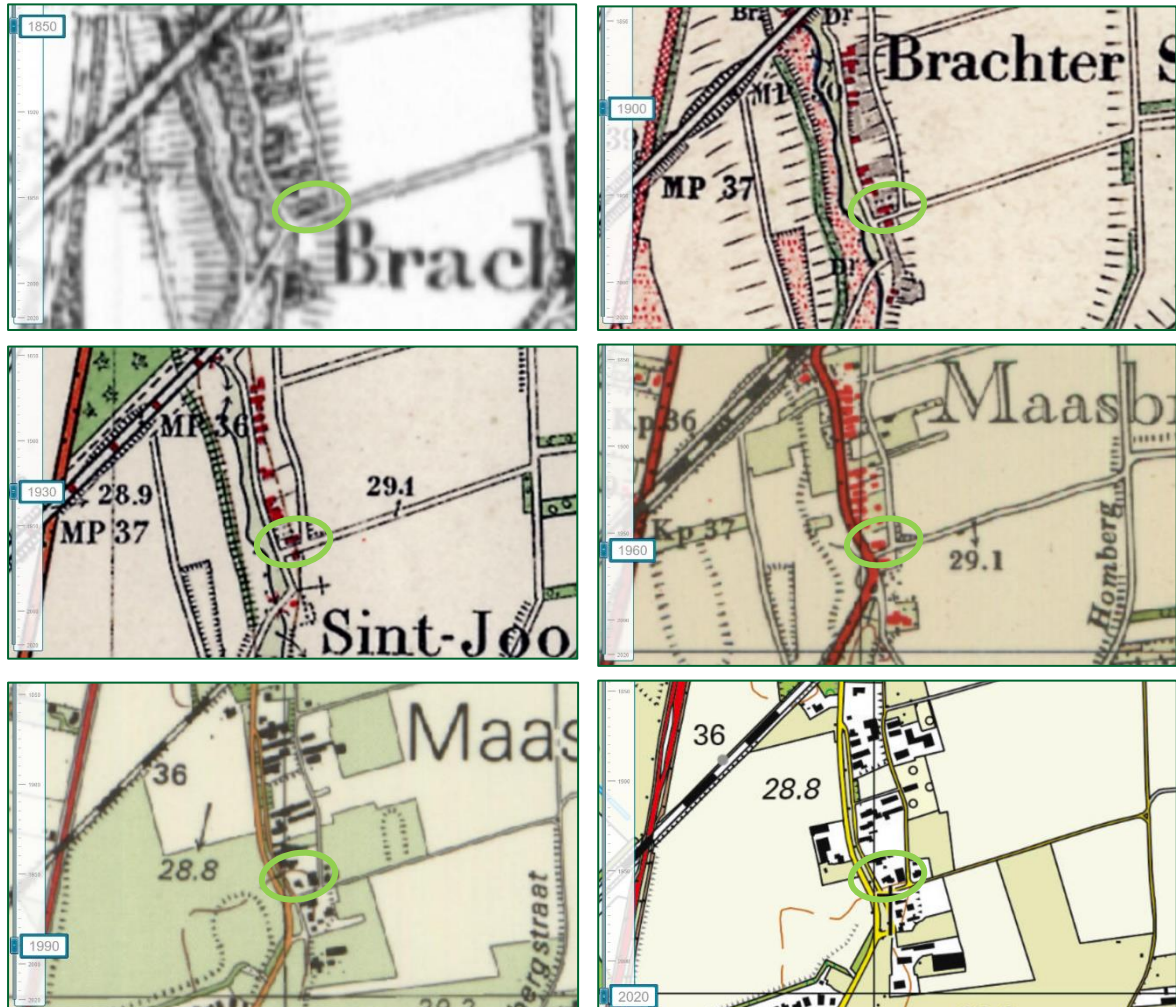
Het plantsoen tussen het doorgaande en secundaire deel van de Brachterzijde, ten westen van het plangebied, is het belangrijkste groenelement in de omgeving. Daarnaast liggen op een afstand van ruim 500 meter van het plangebied enkele bosgebiedjes. De veelal groene tuinen en agrarische gronden leveren tevens een bijdrage aan de groene uitstraling van het gebied.



Afbeelding 3: Luchtfoto plangebied en verdere omgeving (bron: pdok.nl)

Historische en huidige situatie plangebied

De locatie is gelegen binnen een perceel, dat reeds een lange bewoningshistorie kent. De huidige woning en schuur zijn opgericht in 1960. Uit oude historische kaarten, beschikbaar sinds 1850, wordt duidelijk dat ook voor die tijd (woon-)bebouwing aanwezig was in en rond het plangebied. Reeds in deze periode was er in het gebied sprake van een vergelijkbare verkeersstructuur.



Afbeelding 4 t/m 9: Weergave historische ontwikkeling plangebied op topografische kaart (bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 10: Aanzicht nieuwe woonperceel vanaf de Reigelsbroekweg, met zicht op de oude schuur
Bestemmingsplan 'Reigelsbroekweg ongenummerd, St. Joost' | toelichting

Het plangebied heeft een oppervlakte van 675 m². Op het perceel is een schuur/ voormalig bedrijfsgebouw aanwezig met een voetprint van circa 220 m². Deze schuur is in het verleden gebruikt als stal voor vee van een veehandelaar. Daarna heeft het gebouw vele jaren dienst gedaan als stallingsruimte voor caravans. Sinds omstreeks 1991 doet de schuur uitsluitend nog dienst voor privé-opslag en -hobbyruimte voor de bewoners van Brachterzijde 14.

De onbebouwde gronden rond de schuur zijn ingericht als inrit, sier- en groentetuin. Een deel is met het oog op dit gebruik verhard.



Afbeelding 11: Zicht op de oude schuur vanuit de tuin van woning Brachterzijde 14



Afbeelding 12: Reigelsbroekweg in oostelijke richting, langs het perceel



Afbeelding 13: Zicht op de splitsing Brachterzijde – Reigelsbroekweg, en de woning Brachterzijde 14

2.2. Planvoornemen

Initiatiefnemers hebben de wens om een deel van hun huidige tuin als bouwka­vel te ontwikkelen.

Het nieuwe woonperceel wordt gerealiseerd aan de achterzijde van het huis. Aangezien de locatie Brachterzijde 14 aan drie zijden door openbare wegen wordt omsloten, is zowel voor de bestaande woning als de nieuwe woning een goede ontsluiting gewaarborgd.

Met de ontwikkeling van het initiatief wordt een win-win situatie gecreëerd:

1. Een ruim perceel met een oppervlakte van 1.665 m² wordt gesplitst, waardoor de buitenruimte voor de huidige bewoners beperkter wordt. Dit geeft hun gelegenheid om ook op hogere leeftijd in hun eigen woning te blijven wonen;
2. Daarbij ontstaat een nieuw woonperceel, waarvoor reeds een geïnteresseerde bekend is. Deze potentiële nieuwe bewoners zijn nu woonachtig op een groot perceel (ca. 5.000 m²) in het buitengebied van St. Joost. Zij willen graag in de omgeving blijven, maar ook kleiner gaan wonen. Uitgangspunt is dat hun zoon het ouderlijk huis gaat betrekken, zodra de potentiële nieuwe bewoners hebben kunnen bouwen aan de Reigelsbroekweg;
3. Uit ruimtelijk oogpunt ontstaat tevens kwaliteitswinst door de sloop van de verouderde schuur en het verdwijnen van buitenopslag.

Het nieuwe woonperceel heeft een omvang van 675 m². Op het perceel is ruimte voor één vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouw(en) en onbebouwde gronden (tuin, inrit).

Beoogd wordt een grondgebonden, levensloopbestendige woning te realiseren, die ontsloten wordt vanaf de Reigelsbroekweg. De voorgevel wordt gesitueerd in de lijn van de huidige voorgevel van de schuur en de bestaande woning Reigelsbroekweg 1, die ten oosten van het plangebied is gesitueerd.

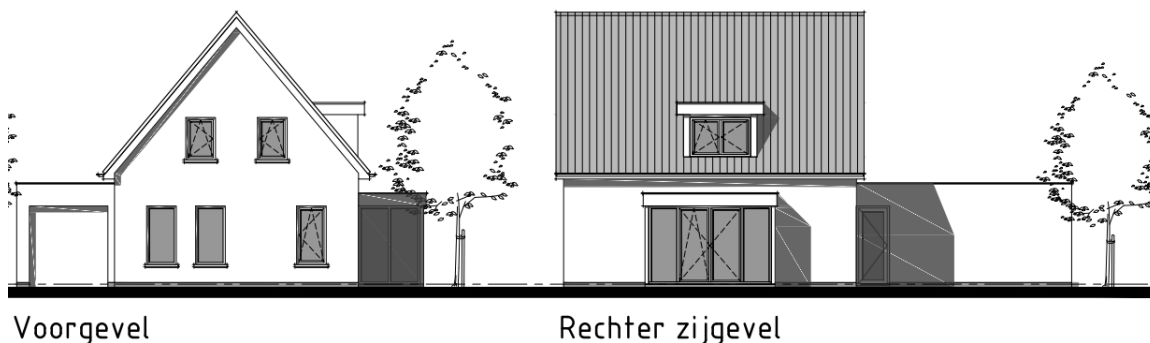


Afbeelding 14: Nieuwe perceelsgrens tussen Brachterzijde 14 en het nieuwe woonperceel

Binnen het bestemmingsvlak wordt een bouwvlak toegekend, waarbinnen de nieuwe woning gerealiseerd dient te worden. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 240 m². Vanwege het beoogde woningtype, levensloopbestendig met alle voorzieningen op de begane grond en daardoor een grotere footprint, is voor de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens en de grens van het bouwvlak 2,5 meter gehanteerd. Deze maat wijkt af van de rechtstreeks geldende afstand van 5 meter uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In dit plan is echter een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, om de afstand te verkleinen tot 2,5 meter (artikel 19.4.2 bestemmingsplan 'Buitengebied'). Gezien het beoogde woningtype en de ruimtelijke situatie is er voor gekozen direct van deze kortere afstand uit te gaan. Stedenbouwkundig en landschappelijk leidt dit niet tot onaanvaardbare gevolgen. De milieu-impact is getoetst in hoofdstuk 4 en leidt eveneens niet tot belemmeringen.



Afbeelding 15: Situatietekening schetsontwerp nieuwe woning (bron: Algra & Marechal architecten bv)



Afbeelding 16: Vooraanzicht en zijgevel nieuwe woning, aanzicht vanuit respectievelijk Reigelsbroekweg en Achter de Brachterzijde (bron: Algra & Marechal architecten bv)

Bij de ontwikkeling wordt de verouderde schuur op het perceel gesloopt en wordt het buitenterrein aangepast. Tussen de tuin van Brachterzijde 14 en het nieuwe perceel wordt voorzien in een erfafscheiding.



Afbeelding 17: De locatie Brachterzijde – Reigelsbroekweg, met grijs aangeduid de bebouwing zoals opgenomen in de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG)

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor de projectlocatie beschreven.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland. Het toekomstperspectief is 2050. Met de vaststelling van de NOVI wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. De NOVI voldoet aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk wil daarbij sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en water robuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, zoals voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Afkoppeling van hemelwater en duurzaam bouwen zijn uitgangspunten voor voorliggende ontwikkeling.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij

het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegenet.

In het plangebied wordt één nieuwe woning toegestaan, waarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan de leefomgeving voor twee en indirect drie huishoudens. Het initiatief heeft op de economische componenten van deze prioriteit geen invloed.

Prioriteit 3 zet in op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. Daarbij behouden grote open ruimten tussen de steden hun groene karakter.

De ontwikkeling vindt plaats in bestaand bebouwd gebied. De wensen voor de verstedelijkheidsgraad van de leefomgeving verschillen van persoon tot persoon. Met voorliggend plan wordt twee huishoudens de mogelijkheid geboden langer aan de rand van het landelijk gebied te blijven wonen, conform hun wensen.

Zowel de bestaande als de nieuwe woning zijn levensloopbestendig, waarmee voor nu en de toekomst een belangrijke doelgroep wordt bediend.

Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt door splitsing van een bestaand woonperceel wordt geen afbreuk gedaan aan het groene karakter van de omgeving.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Het omhoog brengen van het waterpeil, kan (ongewenste) gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd is de inzet de kwaliteiten van het landschap te behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed.

Het voorgenomen initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor natuurlijke en cultuurhistorische waarden, zoals nader gemotiveerd in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang laat het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen aan de provincies en gemeenten over. In de NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Reigelsbroekweg is ten opzichte van het rijksbeleid zeer kleinschalig van aard. Het rijksbeleid legt geen specifieke kaders of voorwaarden op aan de realisatie van één nieuwe burgerwoning. De vier hoofdprioriteiten van het Rijk worden met de ontwikkeling gevolgd.

3.1.2. Besluit en ministriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In bovenbeschreven omgevingsvisie is bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn, dat ze van invloed zijn op de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) verankert deze kaderstellende uitspraken juridisch. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormt de bijbehorende ministeriële regeling. Op 30 december 2011 is het Barro en op 1 december 2020 de (gewijzigde) Rarro in werking getreden.

In het Barro en Rarro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in één van de gebieden waar het Barro of Rarro betrekking op heeft, zoals militaire terreinen of reserveringsgebieden voor nieuwe infrastructuur. De regels vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toepassing van de ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

Indien sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient op grond van de herziene versie van de Ladder gemotiveerd te worden wat de behoefte is aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voordat de inhoudelijke toetsing aan de Ladder plaatsvindt, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit realisatie van één nieuwe woning, in een bestaande, bebouwde achtertuin.

In de afgelopen jaren zijn door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State diverse uitspraken met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking gedaan. Uit deze uitspraken is te herleiden dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn, om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor woningbouw is uit de uitspraken op te maken dat indien een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. De kenmerken van de omgeving zijn tevens relevant om te bepalen of een ontwikkeling in relatie tot het beoogde gebied als stedelijk moet worden gezien.

De nieuwe woning aan de Reigelsbroekweg wordt gebouwd aan de rand van het bebouwingslint Brachterzijde op een bestaand woonperceel. Ter plaatse is reeds bebouwing aanwezig in de vorm van een oude schuur met een oppervlakte van circa 220 m². In relatie tot deze bestaande omgeving is bij de ontwikkeling, mede gezien het feit dat het voorliggend bestemmingsplan de realisatie van slechts één nieuwe woning mogelijk maakt, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgezet om bouwen voor leegstand te voorkomen en om in beginsel een verdere verstening van stedelijke functies in het buitengebied te voorkomen. In onderhavige situatie is, zoals toegelicht, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bovendien is sprake van een aantoonbare behoefte. De beoogde bewoners zijn reeds bekend. De woning wordt geheel ontwikkeld naar hun wensen en ideeën.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. Vanuit de Omgevingsvisie heeft de provincie regels verankerd in de Omgevingsverordening (zie paragraaf 3.2.2.).

In de Omgevingsvisie Limburg staan drie hoofdopgaven centraal:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied

- b. b. in landelijk gebied
- 2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouw transitie;
- 3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Hoewel de opgaven Limburg-breed aan de orde zijn, verschillen de accenten per gebied en per sector. Per sector is in de Omgevingsvisie aangegeven wat de opgave is, welke ambitie de provincie heeft met deze sector en welke keuzes worden gemaakt.

Voor de landelijke kernen, waartoe Sint Joost kan worden gerekend, wordt ingezet op behoud van leefbaarheid en vitaliteit. Ook zijn zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en goede bereikbaarheid belangrijke uitgangspunten.

Door de voorliggende wijziging wordt een extra woning gecreëerd aan de rand van Sint Joost. Met de bouw ontstaat (direct of indirect) ruimte voor de vestiging van een nieuw huishouden, hetgeen de leefbaarheid en vitaliteit ten goede komt. Door de sloop van de verouderde schuur wordt een bijdrage geleverd aan de goede kwaliteit van de leefomgeving.

Wonen is één van de door de provincie onderscheiden sectoren. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat de grootste opgave, op korte en middellange termijn, is gelegen in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Economische ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarnaast verandert de woonvraag waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Deze omstandigheden leiden op korte termijn tot een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen en lokaal tot een overschot aan plannen en woningen die niet aansluiten bij de huidige vraag. Voor zover (harde en zachte) planvoorraad voorziet in de mogelijkheid om woningen te bouwen waar niet langer behoefte aan is, zal de provincie in overleg met de gemeenten onderzoeken hoe deze planvoorraad aangepakt kan worden. Hiertoe is reeds in POL2014 een oproep gedaan aan gemeenten, die nog niet over de gehele gemeente het gewenste resultaat heeft opgeleverd. Het gevolg is dat woningbouwplannen waaraan dringend behoefte bestaat, soms niet kunnen worden toegevoegd vanwege een te grote voorraad aan niet meer actuele plannen die niet meer aansluiten bij de behoefte.

Daarnaast zijn ook sociaal-economische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving zijn van belang. Leegstand, criminele activiteiten, ondermijning of verloedering en eenzijdig samengestelde woongebieden hebben invloed op de leefbaarheid en kunnen de kloof in de samenleving vergroten. Gemengde wijken met ruimte voor verschillende leefstijlen dragen bij aan een sterker sociaal weefsel en kunnen bijdragen aan het voorkomen van sociale problemen.

De woning op het nieuwe bouwperceel aan de Reigelsbroekweg wordt ontwikkeld door de toekomstige bewoners. Daarmee is duidelijk, dat sprake is van een woning die aansluit bij de vraag. De nieuwbouw is levensloopbestendig ontworpen, waarmee het huis nu en in de toekomst geschikt is voor de bewoning door specifieke doelgroepen.

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt de aanwezige, verouderde schuur gesloopt, waardoor (verdere) verloedering wordt voorkomen en de kwaliteit van leefomgeving verbetert.

Conclusie

De woning wordt gebouwd voor een concrete behoefte/ vraag en wordt levensloopbestendig en duurzaam uitgevoerd. Bij de ontwikkeling wordt een kwaliteitsslag gerealiseerd door sloop van de loods. Het initiatief past dan ook binnen kaders uit de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

3.2.2. Ontwerp Omgevingsverordening Limburg

Op 25 mei 2021 is de ontwerp Omgevingsverordening Limburg ter inzage gelegd. In de Omgevingsverordening legt de provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven). Met de regels in de verordening borgt de provincie de beleidskeuzen die in de Omgevingsvisie gemaakt zijn, vanaf het moment dat de Omgevingswet in werking treedt.

Het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) is hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (zie paragraaf 3.2.3). De ontwerp verordening bevat enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen. Het gaat om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

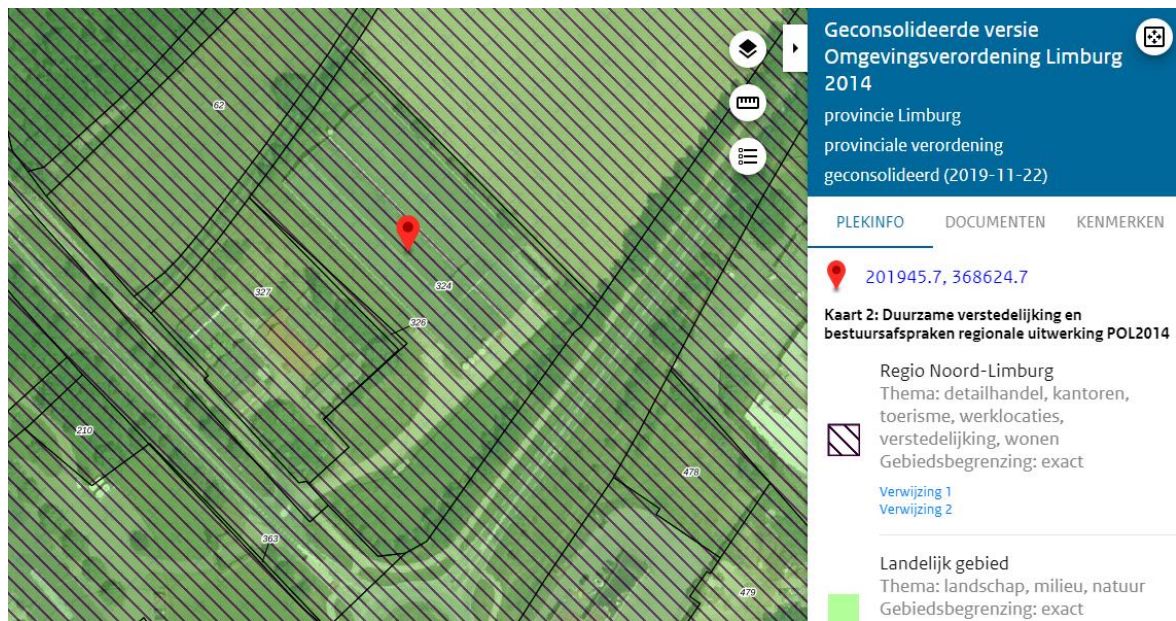
Aangezien de Omgevingsverordening Limburg 2021 nog niet is vastgesteld en in werking getreden en er voor onderhavig project geen beleidswijzigingen zijn voorzien, wordt volstaan met toetsing aan de geldende Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3. Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is uitgebreid met een hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014.

De omgevingsverordening is vastgesteld op 12 december 2014. Nadien zijn er nog enkele wijzigingsverordeningen vastgesteld.

Reigelsbroekweg en omgeving zijn aangewezen als 'Landelijk gebied – Noord-Limburg'. In de verordening zijn voor een aantal thema's en functies nadere regels uitgewerkt.



Voor het aspect 'Wonen' is in artikel 2.4.2 bepaald dat een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen en/of aan de bestaande planvoorraad woningen, anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient te worden aangegeven hoe een woningbouwplan zich verhoudt tot de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie en hoe het plan bijdraagt aan de regionale opgave, gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen. Voor de toetsing van het initiatief aan de Reigelsbroekweg aan de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg verwezen naar paragraaf 3.3.1.

Milieubeschermingsgebieden

Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II. In bepaalde gebieden is het grondwater van nature beschermd tegen verontreinigingen vanaf maaiveld. Deze zogeheten geologische bescherming, waarbij het diep gelegen watervoerende pakket wordt afgedekt met slecht doorlatende kleilagen, komt voor in de Venloschol, de Roerdalslenk en delen van Zuid-Limburg. Deze grondwatervoorraden zijn vanuit provinciaal oogpunt gereserveerd voor menselijke consumptie. Diepe boringen tasten de natuurlijke geologische bescherming aan en kunnen op termijn een bedreiging vormen voor de kwaliteit van het diepe grondwater. In dit gebied zijn daarom alle boringen (en het roeren van grond) dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei verboden. Boringen dieper dan 30 meter dienen gemeld te worden bij de Provincie Limburg.

Voorliggend plan voorziet niet in grondboringen dieper dan 30 meter of andere aantastingen van de boringsvrije zone.

Tevens is de locatie aangewezen als 'Regionale wateroverlast – normering 1:25'. De norm geeft aan waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moet zijn ingericht. Voor het plangebied en een groot deel van de omgeving geldt de norm 1:25. Met de ontwikkeling in het kader van voorliggend plan verdwijnt bestaande bebouwing (oude schuur). In plaats daarvan wordt

een woning teruggebouwd. De bebouwde oppervlakte neemt af en bij de woning wordt voorzien van infiltratievoorzieningen, waarmee invulling gegeven wordt aan waterberging en -infiltratie. Hiermee levert het plan een positieve bijdrage aan de waterhuishouding. Het plan heeft geen directe invloed op open wateren of waterlopen.

Beschermingszones natuur- en landschap en functie-specifieke zones

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermde landschaps- of natuurzone. Ook is het gebied niet specifiek aangewezen of uitgesloten voor windturbines, intensieve veehouderij en glastuinbouw. Wel ligt juist ten oosten van Reigelsbroekweg 1 een bufferzone verdrogingsgevoelige natuurgebieden. Ook is het gehele gebied aangewezen als Roerdalslenk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de daarop volgende wijzigingsverordeningen geen belemmering vormen voor het plan.

3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

Het woningbouwbeleid van de gemeente Echt-Susteren is verankerd in het regionale beleidsdocument Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

In deze Structuurvisie is door de zeven Midden-Limburgse gemeenten vastgelegd hoe dient te worden omgegaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen. De nadruk ligt hierbij op de benodigde transformatie van de bestaande woningvoorraad en de gevolgen voor de directe woonomgeving. Deze structuurvisie is de opvolger van de regionale visie voor de periode 2014 - 2017 en heeft betrekking op de periode 2018 tot en met 2021. Tevens is de visie basis voor afspraken op de middellange termijn tussen de samenwerkende gemeenten en de provincie (doorkijk 2030).

In de Structuurvisie 2018 wordt de lijn uit de Structuurvisie 2014 voortgezet, gericht op het maken van regionale afspraken voor het terugbrengen van de overtollige plancapaciteit. Dit mede om ruimte te creëren om medewerking te kunnen verlenen aan die concrete initiatieven waar in de huidige markt wel behoefte aan bestaat. Het beleid is gericht op het zo goed en snel mogelijk kunnen (laten) voorzien in de feitelijke woningbehoefte. Hierbij wordt gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve opgave en is er aandacht voor specifieke doelgroepen. In het kader van verduurzaming van de bestaande woningvoorraad wordt onder meer ingezet op het langer zelfstandig kunnen wonen.

De kwaliteitsenveloppen uit de visie vormen een handzaam kader voor het beoordelen van nieuwe plannen. Daarnaast hebben gemeenten de vrijheid om regionaal geformuleerde afwegingscriteria aan te passen aan de lokale situatie of om extra criteria toe te voegen. Een mogelijkheid voor de gemeente Echt-Susteren om aanvullende voorwaarden te stellen bij plannen voor nieuwe woningen is de toepassing van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 3.3.3.

Voorliggend plan voorziet in één extra woning, en heeft daarmee gevolgen voor de gemeentelijke planvoorraad. Ondanks dat de woning is beoogd op een bestaand woonperceel, dient een woningbouwcontingent te worden toegekend. Dit kan door de gemeentelijke saneringsopgave van de planvoorraad op te ogen met één contingent. Met de beoogde splitsing van het bestaande, royale woonperceel, worden twee kavels gecreëerd die beter passen binnen de huidige marktvraag en die zorgen dat twee huishoudens langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Op de locatie in het bebouwingslint kan kwaliteitswinst bereikt worden door het slopen van de oude schuur. Er is sprake van een concrete behoefte, aangezien de ontwikkeling voortkomt uit particulier initiatief. In lijn met de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 wordt de nieuwe woning levensloopbestendig uitgevoerd.

Het initiatief voor het bouwen van één nieuwe woning op deze locatie en de sloop van de verouderde schuur, wordt gezien als een positieve ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

De splitsing van het perceel en het toekennen van de extra woningbouwmogelijkheid zorgt voor een ruimtelijke en volkshuisvestelijk gewenste ontwikkeling. Het initiatief draagt bij aan de doelstellingen uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg.

3.3.2. Structuurvisie Echt-Susteren 2025

De Structuurvisie Echt-Susteren 2025 is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 mei 2018.

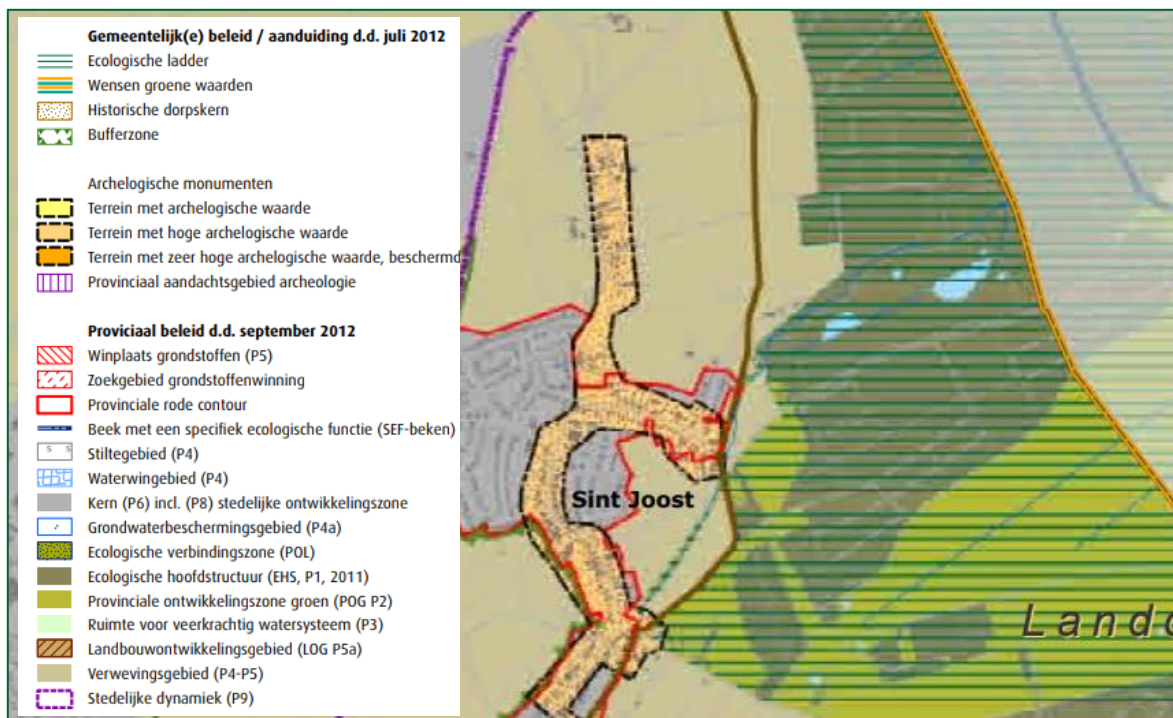
In de visie worden de huidige karakteristiek en het gewenste toekomstbeeld omschreven. Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van de gemeente Echt-Susteren. Voor dit gebied zijn in de structuurvisie een aantal doelstellingen geformuleerd. Voor nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn de meest relevante doelstellingen:

- De realisering van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
- Het behoud van (be)leefbare kernen.

Tevens geldt als doelstelling dat wonen en nieuwbouw van woningen bij voorkeur plaatsvindt in het stedelijk gebied, waarbij inbreiding en herstructurering expliciet als doelstellingen zijn aangemerkt. De gemeente heeft hierbij de wens geformuleerd dat in elke kern kwantitatief en kwalitatief gebouwd wordt voor de behoefte.

Conclusie

De voorgenomen realisatie van een woning op een bestaand woonperceel in het stedelijk gebied past in de doelstellingen van de structuurvisie. Door het splitsen van de kavel Brachterzijde 14 ontstaan twee percelen die beter aansluiten bij de behoefte van de op leeftijd gerakende (potentiële) bewoners. Zowel voor de huidige eigenaren als voor de toekomstige bewoners van de beoogde nieuwe woning ontstaat een woonplek die past bij de behoeftes van hun huidige levensfase. Met de ontwikkeling van de woning in de tuin van een bestaande woning wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt van inbreiding. Door de sloop van de verouderde schuur wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst gerealiseerd.



Afbeelding 18: Uitsnede Structuurvisie Echt-Susteren 2025 (bron: gemeente Echt-Susteren)

3.3.3. Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

In de Structuurvisie Echt-Susteren 2025 wordt een koppeling gelegd met het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM).

De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten om uitwerking te geven aan het Limburgse Kwaliteitsmenu (LKM). Het basisprincipe hiervan is dat bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De gemeente Echt-Susteren heeft het LKM vertaald in een Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM).

Conclusie

In het kader van voorliggende planontwikkeling zal een bijdrage op basis van het GKM door initiatiefnemers worden geleverd. De verplichting tot het betalen van een financiële bijdrage is vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente Echt-Susteren en de initiatiefnemers.

4. Onderzoeksaspecten

4.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur, verkeer en parkeren en duurzaamheid. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties geldt dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uitgevoerd moet worden. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud.

In de praktijk betekent dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Beoordeling

In dit geval is voorliggende toelichting onderdeel van een bestemmingsplan, dat één nieuwe woning mogelijk maakt op een bestaand woonperceel. Hiertoe wordt een oude schuur van circa 220 m² vloeroppervlak gesloopt. Er is geen sprake van een activiteit die genoemd wordt in onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is dan ook niet aan de orde en het opstellen van een aanmeldingsnotitie of plan-m.e.r. niet noodzakelijk.

4.3. Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Binnen het plangebied wordt een nieuwe woning toegestaan. De locatie is op dit moment reeds bestemd als 'Wonen' als onderdeel van de bestaande woning Brachterzijde 14 (tuin). Het

toevoegen van een tweede woning binnen het bestemmingsvlak is niet toegestaan. Het bouwen van bijgebouwen bij bestaande woningen is op grond van de regels wel toegestaan.

Woningen en hun bijgebouwen worden niet beschouwd als functies die een negatieve milieu-involed op hun omgeving hebben. Een toets van de invloed van de nieuwe functie in het plangebied op de omgeving hoeft dan ook niet plaats te vinden.

Woningen zijn wel gevoelige functies. Bij het toekennen van een nieuwe woonfunctie dient inzichtelijk gemaakt te worden dat in de omgeving van de locatie geen bedrijven of inrichtingen voorkomen die het woon- en leefklimaat dusdanig slecht beïnvloeden, dat de nieuwe woning niet toegestaan kan worden.

In een aantal gevallen dienen bijgebouwen ook als milieugevoelige functie beschouwd te worden. Dit geldt met name als de mogelijkheid bestaat dat hier gedurende langere tijd (meerdere uren per dag) mensen verblijven. Nu binnen het plangebied reeds bijgebouwen zijn toegestaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ter plaatse dermate is, dat tegen een woonfunctie geen overwegende bezwaren bestaan.

Volledigheidshalve is aan de hand van de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, 2009), getoetst of de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de Reigelsbroekweg ongenummerd dusdanig is, dat een nieuwe woning kan worden toegestaan. Tevens dient zeker gesteld te worden dat bestaande bedrijven in de omgeving, niet beperkt worden door de ontwikkeling.

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient (in principe) te worden gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk'. Wanneer sprake is van 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één trede worden verlaagd;
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De

gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat gemotiveerd afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Tabel: Milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Het perceel aan de Reigelsbroekweg wordt omringd door woonbestemmingen en agrarische productiegronden. Op enige afstand zijn enkele (agrarische) bedrijfslocaties gelegen. In onderstaande afbeelding zijn de inrichtingen in de omgeving aangeduid. In de navolgende tabel is de omschrijving van de bedrijvigheid en toetsing ten opzichte van het initiatief opgenomen.



Afbeelding 19. Bedrijvigheid in de omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

	Toegestane bedrijvigheid o.g.v. bestemmingsplan	Milieucategorie VNG-lijst*	Minimale aanbevolen afstand VNG-lijst in rustige woonwijk (meter)	Daadwerkelijke afstand bouwvlak – bestemmingsvlak (meter)	Voldoet ja/ nee
1.	Agrarisch bedrijf met nevenactiviteit (Boerderijwinkel)	3.2	100	71	nee
2.	Agrarisch bedrijf	3.2	100	114	ja
3.	Agrarisch bedrijf (gekoppeld bouwblok)	3.2	100	84	nee

* Op grond van de planregels is binnen een bouwvlak in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Paardenhouderij of intensieve veehouderij zijn uitsluitend toegestaan indien een specifieke aanduiding is opgenomen. Aansluiting is dan ook gezocht bij de categorie grondgebonden agrarische bedrijven met meeste milieu-impact op grond van de VNG-lijst.

Gezien de aard van het gebied, dat zowel in de huidige situatie als na toevoeging van de extra woning een diversiteit aan functies kent, kan het gebied worden aangemerkt als een 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-brochure. De indicatieve afstanden die dienen te worden

aangehouden worden in dat geval met 1 trede verlaagd, en bedragen daarmee voor bedrijven van milieucategorie 3.2 50 meter. Aan deze afstand wordt voor alle omliggende inrichtingen voldaan. Daarbij kan nog worden opgemerkt:

1. Het bouwvlak van de nieuw te realiseren woning ligt op grotere afstand van de inrichtingen dan de grens van het bestemmingsvlak;
2. Voor alle omliggende inrichtingen geldt dat er bestaande woningen dichtbij gelegen zijn. Deze woningen zijn daarmee maatgevend voor de huidige en toekomstige mogelijkheden van de inrichtingen. De nieuwe woning aan de Reigelsbroekweg legt geen (extra) beperkingen op. Tevens dienen de agrarische bedrijven hun impact op omliggende gevoelige functies op grond van het Activiteitenbesluit te beperken. De maatregelen die worden genomen ten behoeve van de reeds bestaande woningen in het gebied, komen uiteraard ook ten goede aan de nieuwe woning aan de Reigelsbroekweg.

Conclusie

Op basis van de omgevingscategorie 'gemengd gebied' wordt voor alle omliggende inrichtingen voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Binnen het plangebied is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aangezien aan de aanbevolen afstanden wordt voldaan en er reeds bestaande woningen dichtbij de omliggende inrichtingen liggen, heeft de nieuw te realiseren woning geen beperkende werking voor het functioneren en de mogelijkheden van de omliggende bedrijvigheid.

Tenslotte heeft de nieuw te realiseren woning geen negatieve invloed op de milieuhygiënische kwaliteit van de directe omgeving en de aldaar aanwezige functies.

4.4. Bodem

Bij een functiewijziging dient gemotiveerd te worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende is ten opzichte van de in het plan toegelaten bestemming/ functie. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s).

In het kader van voorliggende bestemmingswijziging is door BodemInzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn vastgelegd in de norm NEN5740. De onderzoeksrapportage (Verkennend bodemonderzoek Brachterzijde 14 te St. Joost, 1 september 2021) is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. De conclusie van het onderzoek luidt samengevat als volgt:

Resultaten NEN5740

Tijdens het verrichten van veldwerk is een bijmenging van puin en baksteen aangetroffen in de bovengrond dat aanleiding vormt voor aanpassing van de onderzoeksstrategie conform NEN5707. Hierbij wordt de bovengrond als asbestverdacht beschouwd door bijmenging van baksteen en metselpuin.

In het mengmonster van visueel met baksteen en metselpuin verontreinigde bovengrond zijn gehalten aan kobalt, koper, zink, cadmium, lood en PAK gemeten boven de achtergrondwaarden. De verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de aangetroffen bijmengingen. De concentraties aan zware metalen en PAK vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In het mengmonster van zintuiglijk schone ondergrond zijn gehalten aan kobalt en nikkel aangetoond boven de achtergrondwaarden. De marginaal verhoogde gehalten aan zware metalen kunnen op basis van dit onderzoek niet verklaard worden, maar vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. Ditzelfde geldt voor het mengmonster van zintuiglijk schone ondergrond ter plaatse van de smeerpuit, ten aanzien van de stoffen kobalt en PCB's.

Resultaten NEN5707

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen.

In het geanalyseerde grondmengmonster mm1 van de druppelzone is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte blijkt een gehalte van 2.300 mg/kgds. Dit gehalte vormt formeel aanleiding voor nader asbestonderzoek. Mogelijk vormen de (respirabele) vezels humane risico's. In het geval van een asbestverontreiniging in de druiplzone van een asbesthoudend dak zonder dakgoot op de toplaag (0,0-0,1 m-mv) wordt nader onderzoek niet zinvol geacht. De toplaag tot maximaal 1 meter uit de muren raakt verontreinigd door de hemelwaterafspoeling met asbestvezels door verwerking van golfplaten. Als gevolg van de wijze waar op de toplaag verontreinigd raakt met asbest, wordt verondersteld dat in de bovenste 10 cm direct onder de druiplijn de maximale concentraties aan asbest worden gemeten. Zowel in de bodem onder de bewuste toplaag, als ook de bodem op meer dan 50 cm van de druiplijn zal geringe concentraties aan asbest bevatten.

In het geanalyseerde monster mm2 van de meest verdachte bovengrond is geen asbest aangetoond. Nader asbestonderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie en advies

Het asbestgehalte boven interventiewaarde ter plaatse van de druppelzone met een lengte van 20 meter (rood op onderstaande situering) vormt aanleiding voor bodemsanering. Hierbij wordt de toplaag tot 1 meter uit de schuur ontgraven tot minimaal 0,1 m-mv, resulterend in de afvoer van minimaal 2 m³ sterk verontreinigde grond.



Afbeelding 20. Druppelzone met te saneren gronden

Behoudens de sterk verontreinigde druppelzone, zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. Geadviseerd wordt de bodem te saneren op basis van een BUS-melding, uitgevoerd door een erkende bodemsaneerder.

Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt voor het grootste deel van het plangebied geen belemmering voor de beoogde nieuwe bouwkaavel.

Ter plaatse van de druppelzone aan de oostzijde van de schuur is een asbestverontreiniging aangetroffen. Deze wordt op basis van een BUS-melding gesaneerd door een erkend bodemsanneerder. De provincie Limburg is het bevoegd gezag voor de BUS-melding.

4.5. 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 weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe geluidgevoelige functie en is gelegen in de nabijheid van de Brachterzijde. Voor deze weg geldt een onderzoekszone van 200 meter (60 km/ uur). Door Target Advies is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn beschreven in de rapportage Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Brachterzijde 14 te St. Joost (17 augustus 2021), (bijlage 2).

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op zowel de Brachterzijde als de Reigelsbroekweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan overschrijdt.

De cumulatieve geluidbelasting dient op grond van de Wet geluidhinder te worden bepaald indien er sprake is van blootstelling aan meer dan één zoneplichtige geluidbron met een geluidbelasting boven de voorkeurswaarde. De correctie artikel 110g Wet geluidhinder met betrekking tot wegverkeer mag hierbij niet worden toegepast. Dit betekent dat in onderhavige situatie formeel gesproken de cumulatieve geluidbelasting niet bepaald hoeft te worden, omdat de zoneplichtige wegen niet resulteren in een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Formeel is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en ten behoeve van de bepaling van de benodigde geluidwering van de gevels ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat is de cumulatieve geluidbelasting wel bepaald, inclusief alle gemodelleerde wegen en spoorwegen. Deze gecumuleerde waarde is getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde bedraagt 53 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'redelijk' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevel is niet nodig.

Industrielawaai

De eventuele geluidsinvloed van omliggende bedrijven en inrichtingen op het plangebied is reeds getoetst in paragraaf 4.3. Aan de, op grond van de VNG-brochure, aanbevolen afstanden wordt voldaan. Een nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid legt, zowel voor het onderdeel 'wegverkeer' als voor het onderdeel 'industrielawaai', wel beperkingen op aan de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Reigelsbroekweg.

4.6. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekende mate (NIBM)'

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Bij voorliggend initiatief is sprake van ontwikkeling van één nieuwe woning binnen het plangebied. Deze omvang is dusdanig beperkt, dat de ontwikkeling ruimschoots binnen de NIBM-grens valt. Het plan geldt dan ook als een NIBM-project.

Huidige achtergrondconcentratie

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied zelf. In de nieuwe situatie is immers sprake van een nieuw gevoelig object. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie.

Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, worden hierbij in de gaten gehouden. Woningen zijn gevoelige functies voor het aspect luchtkwaliteit. De situatie is dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens uit de verspreidingskaarten (Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland, Rijksdienst voor Volksgezondheid en Milieu). Ter hoogte van het plangebied is sprake van de volgende waarden:

	Waarde plangebied ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) - 2025 (gegevens 2021)	Grenswaarde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
PM10	15	40
PM2,5	8	25
NO2	12	40

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voor de belangrijkste luchtkwaliteitscomponenten binnen het plangebied voldaan aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plaatse legt dan ook geen belemmeringen op aan de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' is, kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er ruim voldaan aan de grenswaarden van de achtergrondconcentraties. Hierdoor is te concluderen dat er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van één woning aan de Reigelsbroekweg.

4.7. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

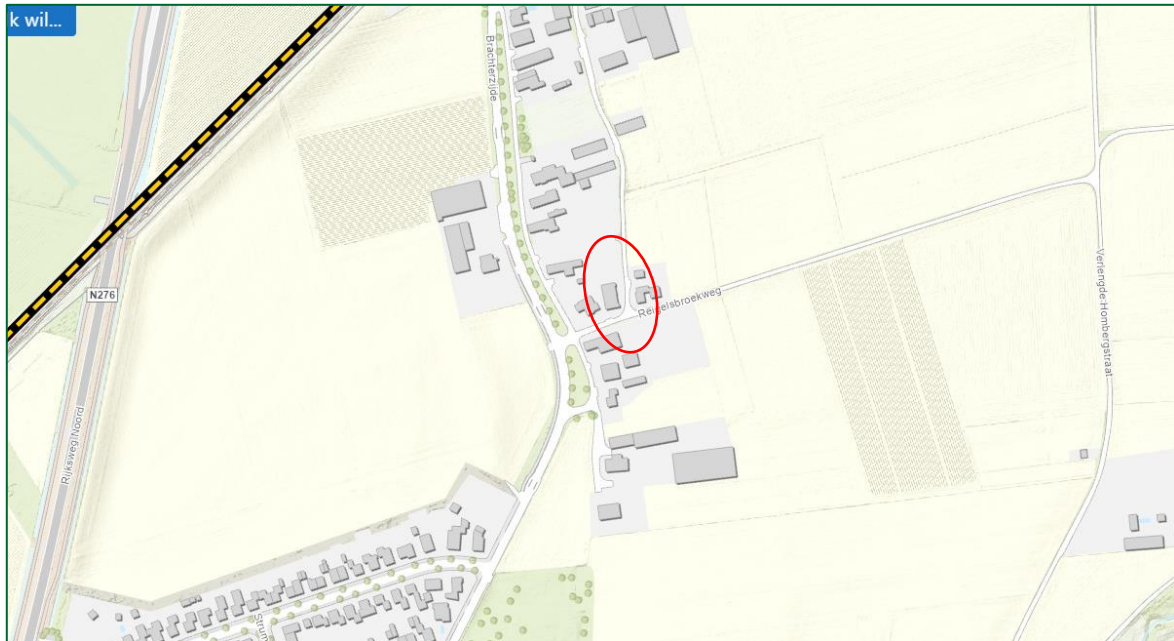
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

Uit de Risicokaart blijkt dat de dichtst bijgelegen risicobron zich op circa 385 meter van het plangebied bevindt (spoortraject Maastricht – Eindhoven met vervoer gevaarlijke stoffen).



Afbeelding 21: Uitsnede risicokaart Reigelsbroekweg en omgeving (bron: risicokaart.nl)

De afstand tussen het plangebied en de risicobron is dusdanig groot, dat er geen sprake is van een verhoogd risico aan de Reigelsbroekweg.

Het aspect 'externe veiligheid' legt dan ook geen beperkingen op aan de ontwikkeling van de woning aan de Reigelsbroekweg.

4.8. Waterparagraaf

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Vanuit het Waterschap Limburg geldt de Keur, waarvan de meest recent gewijzigde versie op 1 april 2019 in werking is getreden. Op grond van deze Keur dienen alle plannen te worden voorgelegd aan het waterschap (er is geen sprake meer van een ondergrens). Bij nieuwe plannen is het vooral van belang dat het hemelwater afkomstig van het nieuw te verhard oppervlakte gebufferd/geïnfiltreerd zal worden volgens de norm van 100 mm per m² in 24 uur. Hierbij dient rekening gehouden te worden met hoogteverschillen in het plangebied en de omgeving. De voorkeursvolgorden voor de waterkwaliteit en de waterkwantiteit dienen toegepast te worden, evenals de voorkeurstabel afkoppelen.

Hemelwater

Het plan betreft de sloop van een oude schuur in de tuin van een bestaande woning en realisatie van een nieuwe woning op deze plek. Door het plan ontstaat de mogelijkheid om één extra woning te realiseren. Bij het plan is in elk geval sprake van sloop van 220 m² bebouwing. Voor een deel van deze gronden is de realisatie van de nieuwe woning voorzien. Naar verwachting bedraagt de footprint van de nieuw te realiseren woning met aangebouwde bijgebouwen ca. 110 m².

Zowel in de huidige als in de nieuwe situatie zijn de omliggende gronden onderdeel van de woonfunctie. Deze kunnen worden benut als tuin, erf en/ of inrit. In de bestaande situatie is een deel verhard en deel onverhard. Aangenomen mag worden dat dat ook in de toekomstige situatie zo is. Rond de bebouwing en verharding is dan ook in de toekomstige situatie ruimte aanwezig voor de infiltratie van hemelwater.

De dimensionering van de infiltratievoorziening wordt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag, onderdeel bouwen uitgewerkt. In de voorschriften van de vergunning zal worden opgenomen dat voorzien dient te worden in voldoende ruimte voor hemelwaterberging. Dit betreft het toekomstig bebouwd / verhard oppervlak in m² x 0,10 = bergingsbehoefte in m³. De infiltratie-/ bergingsvoorziening dient te voldoen aan de regels van het waterschap.

Door bij de uitwerking van het bouwplan aan te tonen dat aan het voorgaande wordt voldaan, wordt de nieuwe woning hydrologisch neutraal gerealiseerd. Dit draagt tevens bij aan klimaatadaptatie. Nu er in het plangebied per saldo geen sprake is van toename van bebouwd oppervlak en een infiltratievoorziening wordt gerealiseerd, is het bestemmingsplan waterneutraal.

Afvalwater

Het (huishoudelijk) afvalwater van de nieuwe woning wordt aangesloten op de riolering.

Overleg waterbeheerder

Het overleg met het waterschap Limburg heeft niet geleid tot opmerkingen op of noodzakelijke wijzigingen van het plan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor de bestemmingswijziging aan de Reigelsbroekweg ongenummerd.

4.9. Wet natuurbescherming

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming) en de Boswet zijn opgegaan in deze overkoepelende wet. Uitgangspunt van de wet is dat beschermde gebieden en soorten niet aangetast mogen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Gebiedsbescherming

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald.

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om gebieden naar keuze, gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland, aan te wijzen en te beschermen via eigen provinciaal beleid. Deze gebieden worden aangeduid als 'bijzondere provinciale natuurgebieden', onderscheidenlijk 'bijzondere provinciale landschappen'.

Natura 2000-gebieden en ook andere natuurgebieden kunnen schade ondervinden door diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting.

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en beschermde plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Onderzoek Reigelsbroekweg

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied is een natuurtoets en stikstofonderzoek uitgevoerd. De resultaten van de natuurtoets zijn verwoord in de 'Rapportage Quicksan Ecologische Waarden en AERIUS-calculatie Brachterzijde 14, te Sint Joost' (Ecolybrum, 23 augustus 2021) – bijlage 3.

Quicksan ecologische waarden

De conclusies van de Quicksan ecologische waarden luiden als volgt:

- De bebouwing en het terrein is ongeschikt voor vleermuizen om te dienen als vaste rust- en verblijfplaats, primair jachtgebied en primaire vliegroute. Nader soortgericht onderzoek is daarmee niet aan de orde;
- De bebouwing is geheel ongeschikt als broedlocatie voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten, zoals huismus, gierzwaluw en huiszwaluw;
- Er maken geen uilen gebruik van de te slopen bebouwing. Er zijn geen geschikte toegangen voor dergelijke soorten en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat de schuur/loods gebruikt wordt door uilen (geen braakballen en uitwerpselstrepen);
- Er treden geen effecten op met de sloop van de bebouwing op beschermde vaatplanten, broedvogels, amfibieën, vissen, grondgebonden zoogdieren, libellen, dagvlinders, reptielen en overige ongewervelden;
- Werkzaamheden dienen zoveel mogelijk buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd te worden, om daarmee eventuele verstorende werkzaamheden op broedvogels te voorkomen. Er kan ook gestart worden net voorafgaande aan het broedseizoen, zodat broedvogels zelf andere nestlocaties kunnen opzoeken. Het broedseizoen is doorgaans vanaf half maart tot en met half juli/augustus.

Uit de toetsing aan de Wet natuurbescherming blijkt dan ook dat er geen overtredingen optreden van verbodsbepalingen. Op basis hiervan blijkt dat er geen knelpunten optreden, geen nader onderzoek benodigd is en dat er geen ontheffingsaanvraag benodigd is voor de uitvoering van de plannen. De sloop kan worden uitgevoerd, zoals beoogd.

Stikstofonderzoek

De conclusies van het Stikstofonderzoek luiden als volgt:

- Uit de AERIUS-berekening is gebleken dat de stikstofdepositie niet boven de 0,00 mol/ha/jr. grenswaarde uitkomt en daardoor worden voor de omliggende Natura 2000-gebieden de stikstofgrenzen niet overschreden;
- Deze resultaten gelden echter enkel als, voor de verkeersaantrekkende werking voor de gebruiksfase, de hoeveelheden wordt gehanteerd zoals vermeld in dit rapport of lager (8,6 mvt/etmaal).

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het project doorgang kan vinden zonder dat aanvullend onderzoek en/of een ontheffing 'Wet natuurbescherming' benodigd is.

Conclusie

Uit het natuurwaardenonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bestemmingswijziging niet wordt belemmerd door natuuraspecten (soorten- en gebiedsbescherming).

4.10. Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1. Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Aan het plangebied is een hoge verwachting toegekend, die in het bestemmingsplan is vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

Gezien de aanwezige verwachtingswaarde is een archeologische onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Archeologisch bureauonderzoek Brachterzijde 14 te Sint Joost, Gemeente Echt-Susteren' (KSP Archeologie, 20 augustus 2021) – bijlage 4.

Met het onderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied opgesteld. Op basis van de landschappelijke ligging op een helling van een dalvlakteterras en de archeologische vondstlocaties uit de omgeving is aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het MiddenPaleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzittingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd is een hoge verwachting aan het plangebied toegekend.

Aangezien er binnen het plangebied bouwhistorische resten en bijbehorende sporen worden verwacht die kunnen teruggaan tot in de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) wordt een archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd.

Dit is noodzakelijk wanneer graafwerkzaamheden dieper reiken dan 40 cm beneden maaiveld en als gevolg daarvan eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan. Geadviseerd wordt de ondergrondse sloop van de schuur archeologisch te laten begeleiden evenals de aanleg van de bouwput onder het protocol opgraven. Voor de archeologische begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van de begeleiding vastgelegd.

Het bevoegd gezag, de gemeente Echt-Susteren, heeft een selectiebesluit genomen overeenkomstig bovenstaand advies.

In afwachting van het Programma van Eisen is voor het plangebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen, waarmee potentieel aanwezige archeologische waarden worden beschermd.

4.10.2. Cultuurhistorie

Voor het plangebied is in het geldend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol ensemble' opgenomen. Uit het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren', dat is vastgesteld op 22 september 2016 en zich specifiek richt op cultuurhistorie, is op te maken dat het plangebied aan de rand van het cultuurhistorisch ensemble Schrevenhof is gelegen.



Afbeelding 22: Uitsnede bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' met cultuurhistorisch waardevol ensemble Schrevenhof opgelicht (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren'

In de regels van het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' is vastgelegd welke karakteristieken en waarden bij nieuwe ontwikkelingen gerespecteerd dienen te worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van bijlagen, die de unieke kenmerken per cultuurhistorisch ensemble omschrijven.

De regels bepalen voorts dat:

- Bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet mag worden gewijzigd;
- Burgemeester en wethouders nadere eisen mogen stellen aan de situering, vorm en kwaliteit van bouwwerken om onevenredige aantasting van cultuurhistorische landschapswaarden te voorkomen;
- Er voor een aantal werken en werkzaamheden een (aanleg)vergunningplicht geldt;
- Sloopvergunning-plichtig is, voor zover het betreft panden met de aanduiding 'karakteristiek' en bebouwing van voor 1940 betreft.

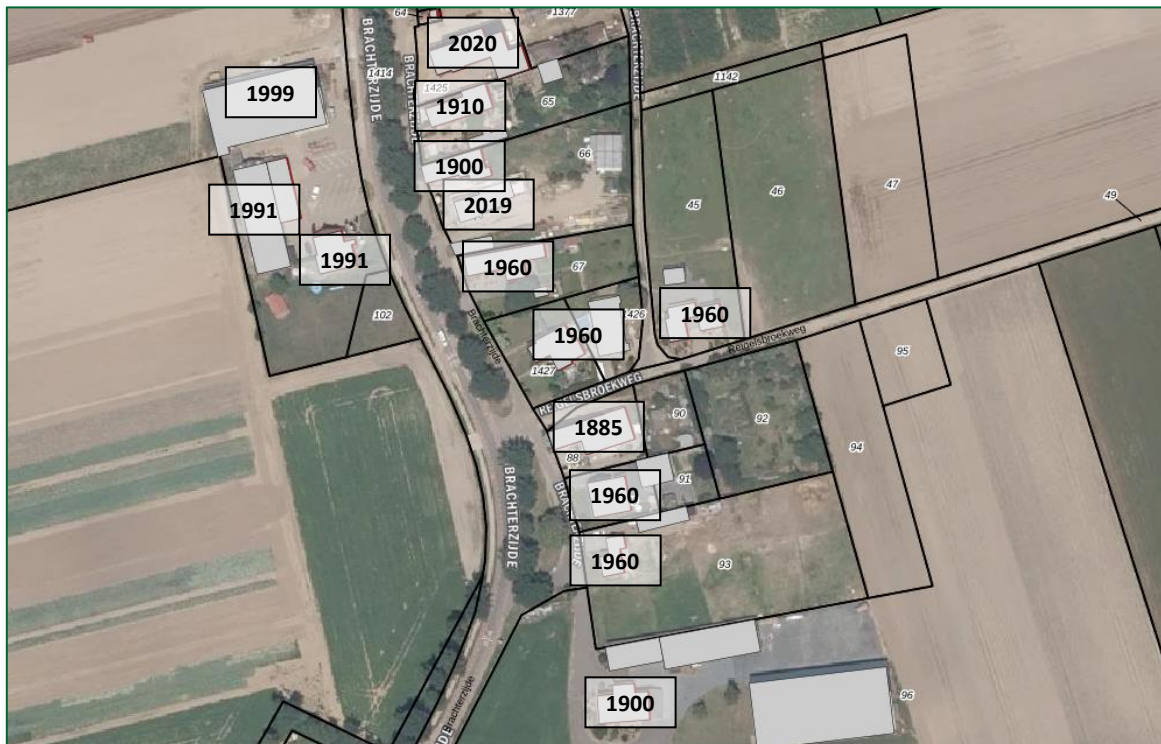
Noch voor de bebouwing binnen het plangebied, noch voor de bestaande woning Brachterzijde 14 is de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Ook betreft het geen bebouwing van voor 1940 (bouwjaar beide panden 1960 o.b.v. BAG). De mogelijkheid van het stellen van nadere eisen is ook in voorliggend plan opgenomen. De aanlegvergunningplicht is gezien de aard en omvang van het plangebied niet overgenomen.

Uit de analyse van Schrevenhof, bijlage bij de regels van bovengenoemd bestemmingsplan, blijkt het volgende:

Het cultuurhistorisch ensemble Schrevenhof betreft een boerderij met daaromheen liggende akkercomplexen. De boerderij, gelegen aan de huidige Schrevenshofweg, was een leengoed van het nabijgelegen kasteel Montfort.

De twee haaks op elkaar staande akkercomplexen werden gescheiden door een moerassige laagte en elk van de complexen werd in meerdere kampen verdeeld door houtwallen.

De westzijde van het westelijk akkercomplex werd al omstreeks 1842 gekenmerkt door een smal beekdal met daaraan een bebouwingslint. In het beekdal lag tevens een kloostercomplex; de huidige Kloosterhof aan de Caulitenstraat.



Afbeelding 23: Luchtfoto met weergave bebouwing (BAG) met toevoeging bouwjaar o.b.v. BAG (bron: pdok.nl, bewerkt Bu-RO Ester)

De historische landschappelijke karakteristiek is anno 2021 nog goed herkenbaar in het gebied. De wegenstructuur is grotendeels ongewijzigd en het agrarisch grondgebruik is voor een belangrijk deel in tact. Ook de Schrevenhof en Kloosterhof zijn in belangrijke mate gehandhaafd.

Het bebouwingslint aan de westzijde van het westelijk akkercomplex is nog aanwezig en is deels een dubbellint geworden. Het lint kent veel 19^e-eeuwse bebouwing. Dit lint betreft Brachterzijde. Qua bebouwing wordt de uitbreiding van St. Joost aan de zuidzijde van het cultuurhistorisch ensemble als potentiële aantasting van de waarde beoordeeld.

Met de beoogde ontwikkeling aan de Reigelsbroekweg is geen sprake van aantasting van onbebouwde agrarische gronden die onderdeel uitmaken van het historisch akkercomplex. De nieuwbouw vindt plaats op een bestaand woonperceel en vervangt een oude, maar niet cultuurhistorisch waardevolle schuur. De te slopen schuur is na-oorlogs en heeft geen cultuurhistorische waarde.

De wegenstructuur wordt met de ontwikkeling niet gewijzigd en ook is geen sprake van nieuwe perceelstoegangen. Aan de zijde van de Reigelsbroekweg is immers reeds een inrit aanwezig voor het perceel Brachterzijde 14 en de oude schuur. Uit een analyse blijkt dat veel bebouwing aan het lint Brachterzijde dateert van omstreeks 1960, 1990 of recent is vervangen. Slechts enkele panden dateren van voor of rond 1900.

De sloop van de verouderde, naoorlogse schuur, zorgt voor een kwaliteitswinst in het gebied. De nieuw te realiseren woning wordt levensloopbestendig uitgevoerd, hetgeen zal resulteren in een beperkte bouwhoogte. Met de bouw van de nieuwe woning wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid in het gebied. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de Omgevingsvergunning op grond van de nadere eisen regeling indien gewenst voorwaarden stellen aan de nieuw te bouwen woning, om te waarborgen dat deze past in het cultuurhistorisch waardevol ensemble. De ligging, aard en schaal van de ontwikkeling zijn daarnaast dermate beperkt, dat geen afbreuk wordt gedaan aan de instandhouding van het cultuurhistorisch waardevol ensemble Schrevenhof.

Conclusie

Voor het aspect 'archeologie' is de archeologische dubbelbestemming opgenomen, ter bescherming van eventuele archeologische waarden. Gelijktijdig met de terinzage legging van het ontwerp bestemmingsplan wordt een Programma van Eisen opgesteld en ter besluitvorming aan het bevoegd gezag aangeboden. Het Programma van Eisen is gericht op archeologische begeleiding van de sloop- en bouwwerkzaamheden.

Het aspect 'cultuurhistorie' legt geen beperkingen op aan de ontwikkeling van het plangebied.

4.11. Verkeer en parkeren

Verkeer

De gronden, behorende bij de bestaande woning Brachterzijde 14, zijn aan 3 zijden begrensd door openbaar toegankelijke infrastructuur. De daadwerkelijke ontsluiting vindt plaats via de Brachterzijde en Reigelsbroekweg. In de nieuwe situatie blijft de woning Brachterzijde 14 ontsloten via deze wegen. De nieuwe woning wordt ontsloten aan de Reigelsbroekweg en dit perceel grenst tevens aan de openbare weg Achter de Brachterzijde.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied zal in de toekomstige situatie beperkt toenemen.

De verkeersbewegingen van één nieuw te realiseren woning kunnen zonder problemen verwerkt worden op de Reigelsbroekweg en direct daaraan grenzende Brachterzijde. De dimensionering van deze wegen is zodanig, dat deze verkeersbewegingen niet tot problemen leiden.

Parkeren

De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie. Voor de ontwikkeling van de nieuwe woning aan de Reigelsbroekweg heeft de gemeente Echt-Susteren de eis gesteld dat minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden.

Na de sloop van de oude schuur en realisatie van de woning is op eigen terrein ruim voldoende ruimte aanwezig om twee parkeerplaatsen te realiseren. Mogelijk wordt één parkeerplaats inpandig gerealiseerd.

Met (tenminste) twee parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernormen, zoals die door de gemeente zijn opgelegd.

Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.



*Afbeelding 24 t/m 26: Verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied:
Linksboven – Reigelsbroekweg, met een deel van de woning Brachterzijde 14 aan de linkerzijde;
Rechts – Oostelijke perceelsgrens met Achter de Brachterzijde;
Linksonder – Hoofdroute Brachterzijde en parallelle traject Brachterzijde*

5. Juridische planopzet

5.1. Planstukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en voorliggende toelichting. Bij de regels en toelichting horen een aantal bijlagen. De verbeelding en regels vormen de juridisch bindende elementen van het plan.

5.2. Verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen in dit plan. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. De uitgangspunten uit de SVBP2012 zijn toegepast bij het tekenen van de bestemmingen en aanduidingen. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Echt-Susteren hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

5.3. Regels

De regels zijn, conform de SVBP2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Bij de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' en enkele recente partiële herzieningen zoals in procedure gebracht door de gemeente Echt-Susteren.

5.3.1. Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen lezen en toepassen. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden of in dit plan een specifieke uitleg kennen. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc..

5.3.2. Bestemmingsregels

Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Wonen'. De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels,

waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

Tevens gelden voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol ensemble'. Deze bestemmingen, gericht op de bescherming van specifieke elementen of aspecten, kennen dezelfde opbouw als de genoemde enkelbestemmingen. Om duidelijk te maken waar de nieuwe woning gebouwd mag worden en dat slechts één nieuwe woning is toegestaan, zijn een bouwvlak een maatvoeringsaanduiding opgenomen.

5.3.3. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7: Algemene bouwregels

In deze regel is een aantal algemene bepalingen over toegestane bebouwing opgenomen. Hier wordt onder meer aandacht geschonken aan parkeren, ondergronds bouwen en bestaande afwijkende maatvoeringen.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde bouw- en gebruiksregels. Het gaat onder meer om beperkte afwijkingen van 10%, afwijkingen ten behoeve van kleine openbare gebouwtjes, zoals nutsgebouwtjes en wachthuisjes.

Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders hebben met de algemene wijzigingsregels de mogelijkheid om bestemmingsgrenzen te overschrijden en bestemmingsregels aan te passen op wettelijke regelingen.

Artikel 11: Algemene procedureregels

In deze regels is vastgelegd welke procedure wordt doorlopen bij het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid of de nadere eisen regeling.

Artikel 12: Overige regels

In dit artikel is bepaald hoe de enkel- en dubbelbestemmingen zich tot elkaar verhouden.

5.3.4. Overgangs- en slotregels

In de overgangsregels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen realisatie van een woning aan de Reigelsbroekweg, en daartoe benodigde bestemmingsherziening, betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige plan en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Met de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook de onderdelen planschade en bijdrage GKM worden verankerd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een perceel dat eigendom is van de initiatiefnemer. Het plan zorgt voor een verbetering van de uitstraling van de locatie door de sloop van de oude schuur. De nieuwe woning vormt een aanvulling op het bestaande bebouwingslint, dat bestaat uit woningen en (agrarische) bedrijven.

6.2.1. Dialoog

In het kader van de beoogde ontwikkeling van een deel van het perceel aan de Reigelsbroekweg ten behoeve van de realisatie van een woning is een omgevingsdialoog gevoerd door de initiatiefnemer (juni/ juli 2021). De omwonenden zijn geïnformeerd over het voornemen om op een deel van het perceel een nieuwe woning te realiseren.

Door initiatiefnemer zijn de plannen persoonlijk toegelicht aan omwonenden en één en ander is in een kort schrijven verwoord (bijlage 6). Naar aanleiding van deze communicatie is door alle benaderde omwonenden aangegeven dat zij bekend zijn met het initiatief.

	Adres	Beknpte weergave reactie
1.	Brachterzijde 13	Geeft aan op de hoogte te zijn
2.	Brachterzijde 15	Geeft aan op de hoogte te zijn
3.	Brachterzijde 30	Bedankt voor de verstrekte informatie en wenst succes met de plannen
4.	Reigelsbroekweg 1	Ter kennisgeving aangenomen. Blijven graag op de hoogte van het vervolg.

6.3. Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Reigelsbroekweg ongenummerd, St. Joost' is informeel voorgelegd aan de betrokken overleginstanties. Er is één reactie ontvangen van de provincie Limburg, die niet heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Daarnaast is het ontwerp bestemmingsplan 'Reigelsbroekweg ongenummerd, St. Joost' overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in procedure gebracht. Het ontwerp plan heeft van 24 december 2021 tot en met 3 maart voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

De raad heeft het bestemmingsplan op 21 april 2022 ongewijzigd vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze ter inzage termijn bestaat de mogelijkheid beroep tegen het plan aan te tekenen bij de Raad van State.