

Wijzigingsplan 'Kapelaan Verdonschotstraat 27 Koningsbosch'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Wijzigingsplan 'Kapelaan Verdonschotstraat 27 Koningsbosch'

Gemeente Echt-Susteren

Vastgesteld

22 augustus 2017

NL.IMRO.1711.WP20170060-VG01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	7
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	8
1.4.	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2.	Planbeschrijving.....	11
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	13
3.1.	Rijksbeleid	13
3.2.	Provinciaal beleid	16
3.3.	Regionaal beleid	20
3.4.	Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	29
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	29
4.2.	Water.....	31
4.3.	Flora en fauna.....	33
4.4.	Verkeer en parkeren	35
4.5.	Kabels, leidingen en straalpaden	36
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	37
5.1.	Bodemkwaliteit	37
5.2.	Geluid	39
5.3.	Luchtkwaliteit.....	39
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	40
5.5.	Geurhinder en veehouderij.....	43
5.6.	Externe veiligheid	44
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	47
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	47
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	49
7.1.	Onderdelen wijzigingsplan	49
7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	49
7.3.	Toelichting op de regels	49
Bijlagen		51

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Kapelaan Verdonschotstraat 27 in Koningsbosch is een agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse van dit agrarisch bedrijf zijn inmiddels gestaakt. Initiatiefnemer wenst de bestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning (met gronden en opstallen) te wijzigen van een agrarische bestemming naar de bestemming wonen. Ook wordt circa 650 m² aan stallen met asbestdaken gesaneerd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” is een functiewijziging van de agrarische bestemming naar de bestemming ‘Wonen’ niet rechtstreeks mogelijk. Het bestemmingsplan bevat wel een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid waarmee wonen onder voorwaarden mogelijk gemaakt kan worden.

Er dient daarom een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld waarmee de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Middels het opstellen van dit wijzigingsplan wordt een juridisch-planologische basis geboden voor onderhavige ontwikkeling.



Topografische kaart ligging plangebied in Koningsbosch (plangebied rood omlijnd, bron: opentopo.nl)

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen aan de Kapelaan Verdonschotstraat, net buiten de bebouwde kom van Koningsbosch. Koningsbosch maakt onderdeel uit van de gemeente Echt-Susteren en ligt vlakbij de grens met Duitsland. Vanwege de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied is ervoor gekozen om het voormalige agrarische bouwvlak in zijn geheel als grenzen voor dit wijzigingsplan mee te nemen. Het plangebied wordt aan twee zijden begrensd door de bestaande woonbestemmingen. Aan de straatzijde wordt het plangebied begrensd door

de Kapelaan Verdonschotstraat. In het noordoostelijke deel van het plangebied wordt het plangebied vrijwel geheel omsloten door de agrarische bestemming. Aan de Kapelaan Verdonschotstraat zijn daarnaast nog diverse woningen en agrarische bedrijven gevestigd.



Luchtfoto plangebied (plangebied rood omlijnd, bron: www.pdokviewer.pdok.nl)

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat door de gemeenteraad van de gemeente Echt-Susteren is vastgesteld op 6 juli 2016. Het perceel heeft ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. In paragraaf 3.4.3 is de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven en wordt nader ingegaan op dat bestemmingsplan.

Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is op basis van het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Wel kan toepassing worden gegeven aan een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, waarmee wonen onder voorwaarden mogelijk gemaakt kan worden. Onderhavig plan voorziet in het wijzigingsplan dat als juridisch-planologisch kader gaat dienen voor de voorgenomen ontwikkeling.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bij het wijzigingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het projectprofiel beschreven. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord dat het plan past binnen de geldende beleidskaders. Belangrijke beleidskaders als

de regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg en het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu komen hier aan de orde. Hoofdstuk 4 beschrijft de verschillende planologische aspecten waaraan het plan moet voldoen, zoals archeologie, cultuurhistorie, water en parkeren. In hoofdstuk 5 komen de milieuaspecten aan bod, zoals geluid, externe veiligheid, bodemkwaliteit, bedrijven en milieuzonering en geurhinder. Voorts wordt in hoofdstuk 6 onderbouwd dat het plan zowel economisch als maatschappelijk uitvoerbaar is. In hoofdstuk 7 volgt ten slotte een juridische planbeschrijving, waarbij wordt ingegaan op de verschillende onderdelen waaruit het wijzigingsplan bestaat en wordt ingezoomd op de verbeelding en de planregels.

Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

Dit wijzigingsplan voorziet in de omzetting van een agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Ongeveer 650 m² aan bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. De bedrijfswoning en de overige bedrijfsopstallen zullen behouden blijven. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en de overige te behouden bedrijfsopstallen zullen in gebruik worden genomen als bijgebouw bij de woonfunctie. In onderstaande afbeelding is aangegeven welke bedrijfsopstallen gesloopt en behouden zullen blijven. Daarnaast zijn enkele afbeeldingen opgenomen van zowel de te behouden als de te slopen bedrijfsbebouwing.



Luchtfoto plangebied. De te slopen bedrijfsopstallen zijn rood omlijnd. De te behouden bedrijfsopstallen en bedrijfswoning zijn groen omlijnd. (Bron: www.pdokviewer.pdok.nl, eigen bewerking)



Linksboven: Foto voorgevel bedrijfswoning en achtergelegen te behouden bedrijfsopstallen

Rechtsboven: Foto te slopen bedrijfsbebouwing direct achter te behouden bedrijfsopstallen

Overige foto's: Foto te slopen bedrijfsbebouwing verderop op het perceel

(Bron: www.funda.nl)

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, verder: structuurvisie) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen.

De structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie Rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: slim investeren, innoveren en in stand houden:

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke en cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Beoordeling plan

Dit wijzigingsplan voorziet in de omzetting van een agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming. Daarbij wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en wordt de overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt. Het betreft een lokale ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen (tevens wijzigingsplannen).

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- kustfundament
- grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Beoordeling plan

Uit het Barro vloeien geen bepalingen voort die rechtsreeks doorwerken in onderhavig wijzigingsplan.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan (tevens wijzigingsplan) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan drie stappen:

- a. er dient beschreven te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien de actuele regionale behoefte is aangetoond, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio. Daarbij moet worden gekeken naar de mogelijke benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling plan

Conform het Bro dient aan de ladder te worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, kan een toets aan de ladder achterwege blijven. Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kunnen worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) aangegeven dat de volgende ontwikkelingen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: vier woningen (ECLI:NL:RVS:2014:3223), zeven woningen (ECLI:NL:RVS:2014:2077), acht woningen (ECLI:NL:RVS:2014:4720) en elf woningen ECLI:NL:RVS:2015:2921. De ABRS overwoog daarbij steeds dat gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

Dit wijzigingsplan voorziet in de omzetting van een agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming. Daarbij wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, wordt ongeveer 650 m² aan bedrijfsopstallen gesloopt en blijft de rest behouden. Voor zover er bij de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning sprake is van toevoeging van een woning aan de woningvoorraad, kan op basis van bovenstaande jurisprudentie worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een woningbouwlocatie of een andere stedelijke

ontwikkeling. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan derhalve achterwege blijven.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Algemeen

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL) 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld, waarbij de digitale versie van het POL juridisch bindend is. Het POL heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

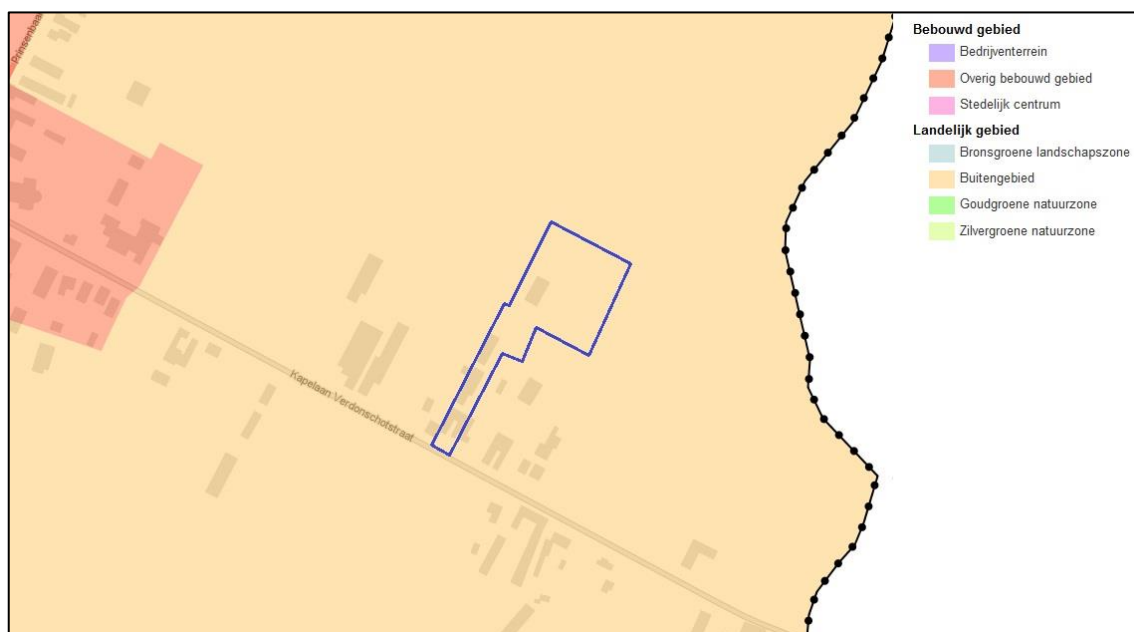
De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.

Dynamisch voorraadbeheer

Om bovenstaande uitdaging aan te kunnen is dynamisch voorraadbeheer benodigd om de omslag naar gewenste kwaliteit te maken. Door het creëren van schaarste, in onder andere de woningmarkt, krijgt de markt prikkels om de benodigde kwaliteit te realiseren. Essentie hiervan is dat in regionaal verband door gemeenten niet-vrijblijvende afspraken worden gemaakt over noodzakelijke interventies. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen. Centraal in het dynamisch voorraadbeheer staan drie typen interventies:

1. Werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad (bijvoorbeeld renovatie, herstructureren, energiemaatregelen, duurzaamheid). Onderdeel hiervan vormt de aanpak van de bestaande leegstand.
2. Waar mogelijk schrappen (verkleuren of van functie veranderen) van harde plannen die niet de beoogde toevoeging van kwaliteit opleveren. Het kan ook gaan om tijdelijke andere functies.
3. Onder voorwaarden (bijvoorbeeld echte toevoeging kwaliteit, principes duurzame verstedelijking) ruimte bieden voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is overgedragen aan de gemeenten, zodat gemeenten zelf invulling geven aan het kwaliteitsbeleid (Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)). Hierdoor wordt voorkomen dat er stapeling ontstaat met andere compensatieregelingen of regelingen met een vergelijkbaar karakter. Desalniettemin dienen er minimale drempelbedragen te worden gehanteerd. In paragraaf 3.4 (gemeentelijk beleid) wordt hierop ingegaan met een vertaling naar het voorliggend planvoornemen.



Uitsnede kaart 1 POL 2014 (bron: www.polviewer.nl)

Beoordeling plan

In het POL is het plangebied op themakaart 1 (Zonering Limburg) ter plaatse van het plangebied aangeduid als “buitengebied”.

In de toelichting van het POL staat dat het gebiedstype “buitengebied” een breed scala aan gebieden omvat, variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing.

In dit geval wordt er een agrarische bouwvlak omgezet naar een woonbestemming. De bedrijfswoning zal voortaan dienen als burgerwoning en ongeveer 650 m² van de bestaande bedrijfsopstallen zal worden gesloopt. In paragraaf 7.6.8 (kwaliteitsslag landelijk gebied) van het POL wordt specifiek ingegaan op het terugdringen van leegstand van agrarische bedrijven. In eerste instantie streeft provincie Limburg ernaar dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere versterking in het buitengebied. Als dat niet lukt is mogelijk benutting voor alternatieve economische activiteiten aan de orde.

In dit geval heeft het agrarische bedrijf geruime tijd te koop gestaan. Het bedrijf is gelegen ingeklemd tussen enkele burgerwoningen met hun woonperceel. Het bedrijf heeft maar een beperkte levensvatbaarheid, mede gelet op de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Hergebruik van deze betreffende locatie door de land- en tuinbouw is dan ook enerzijds onaantrekkelijk voor de land- en tuinbouwsector zelf, anderzijds ongeschikt met het oog op mogelijke (milieu)hinder voor omliggende woningen. Het is beter om op de locatie een functie in te passen die beter past tussen de omliggende woonfuncties. Het omzetten van het agrarische bouwvlak naar een woonfunctie is dan ook logisch. Voor het omzetten van de agrarische functie

naar een woonfunctie wordt gebruik gemaakt van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Bovendien worden de overtollige bedrijfsopstallen gesloopt, waardoor leegstand en eventueel verval wordt tegengegaan. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de gewenste kwaliteitsslag in landelijk gebied en daarmee het POL 2014.

Op themakaart 12 (Ondergrond) van het POL is voor deze locatie, en geheel Koningsbosch, de aanduiding 'boringsvrije zone' opgenomen. Deze leidt niet tot belemmeringen voor het project.

Op de overige themakaarten zijn geen specifieke zaken opgenomen die nader aandacht behoeven in deze toelichting.

Conclusie is dat het planvoornemen past binnen de beleidskaders van het POL.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg

Algemeen

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Nu is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document.



Uitsnede kaart 2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (bron: www.polviewer.nl)

Beoordeling plan

Op kaart 2 (Duurzame verstedelijking en wonen) zijn het plangebied en de omliggende gronden aangeduid als “landelijk gebied”.

In artikel 2.2 (Duurzame verstedelijking) van de Omgevingsverordening is de ladder voor duurzame verstedelijking ingepast. Een ruimtelijke plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient rekening te houden met een deze ladder zoals opgenomen in het Bro. Tevens moet onderzocht worden of hergebruik van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen mogelijk is. In paragraaf 3.1.3 is al geconstateerd dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro en dat daarom een toets aan de ladder achterwege kan blijven. Hoewel de boerderij wellicht niet beeldbepalend is, wordt wel invulling gegeven aan een bestaand leegstand pand. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en de overtollige bedrijfsopstallen worden gesloopt. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan.

Deze insteek voldoet aan de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 zoals opgenomen in artikel 2.4.2. In lid 2 van dat artikel is bepaald dat en ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen, alsmede 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. Vanwege het feit dat een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, vindt er geen toevoeging van wooneenheden aan de bestaande woonvoorraad toe.

Op de themakaarten 8 (milieubeschermingsgebieden) en 11 (grondwateronttrekking) is het plangebied en de omgeving aangeduid als ‘Boringsvrije zone Roerdalslenk II’. Ter plaatse van deze aanduiding gelden conform de omgevingsverordening verbodsbepalingen voor bepaalde activiteiten en werkzaamheden die de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Artikel 4.4.1 is daarbij van toepassing.

Het is in het gebied Roerdalslenk verboden om een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of te hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

Voor het overige zijn er geen regels waar specifieke aandacht aan besteed hoeft te worden in deze toelichting.

Conclusie is dat het planvoornemen past binnen de regels van de Omgevingsverordening Limburg.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Regiovisie Midden-Limburg 2008-2028

Algemeen

Roermond en Weert zijn de twee steden in Midden-Limburg en zijn daardoor de motor van het gebied. Het is van belang dat beide steden zich sterk en in balans ontwikkelen. Stedelijke ontwikkeling helpt de hele regio.

Ontwikkelingen in de steden staan niet los van die op het platteland. Het platteland in Midden-Limburg ondergaat een transformatie. De landbouw is een vitale, toekomstbestendige economische tak van formaat. Het buitengebied wordt in toenemende mate een 'groene ruimte' waarin de functies wonen, werken, landschap, natuur en recreatie nauw verweven zijn. De transformatie van het platteland vraagt om nieuwe condities. De uitdaging: ervoor zorgen dat de verschillende functies elkaar versterken, zodat de economische vitaliteit, ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het platteland behouden blijft.

De gebiedsvisie is uitgewerkt in een achttal programma's: Toerisme en Recreatie, Maasplassen, Natuurontwikkeling, landschap en ecologie, Landbouw, Bedrijvigheid, Wonen, Zorg en Mobiliteit. Gelet op de aard van de ontwikkeling wordt in dit bestemmingplan ingegaan op de thema's 'Landbouw' en 'Wonen'.

Landbouw

Het doel van het programma Landbouw is het ontwikkelen van een duurzame intensieve veehouderij en het stimuleren van de extensieve/multifunctionele landbouw. Een belangrijke voorwaarde voor verdere ontwikkeling van de landbouw is het verminderen van de spanning tussen agrarische bedrijfsactiviteiten en natuur & landschap. Met onderhavig bestemming worden weliswaar geen landbouwactiviteiten gestimuleerd, maar wordt wel voor de betreffende locatie de spanning tussen de agrarisch bedrijfsactiviteiten en de omgeving (woonfuncties) opgeheven.

Vanwege de omliggende woonfuncties had het betreffende agrarische bedrijf weinig ontwikkelingsruimte en daarmee een beperkte levensvatbaarheid. Door het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het slopen van de overtollige bedrijfsopstallen, wordt leegstand voorkomen. Zodoende levert dit plan een positieve bijdrage aan de algemene uitdaging van de regionale visie om de leefbaarheid op het platteland te behouden en de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

Wonen

De bevolkingsontwikkeling in Midden-Limburg zal in de komende jaren worden gekenmerkt door een afname van het absolute aantal inwoners. Onder invloed van zowel ontgroening maar vooral een sterke veroudering van de bevolking (grijze druk) zal Midden-Limburg in de komende decennia krimpen en verkleuren.

De regio is gebaat bij gezonde woningmarktverhoudingen en wil daarbij sturen op een migratiesaldo van tenminste nul. Deze verhoudingen komen slechts tot stand c.q. blijven in

stand als op regionaal niveau wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van woningen en bijbehorende voorzieningen én als overtollige woningen uit de markt worden genomen (sloop). In de steden betekent dit stedelijke herstructurering (Roermond) en investeringen in de versterking van de binnenstedelijke structuur (Weert). In de gemeenten rondom de steden betekent dit vooral investeringen in het voorzieningenniveau terwijl ook - incidenteel - sloop van overtollige voorraad aan de orde zal zijn. Daarbij zijn gezonde woningmarktverhoudingen essentieel voor behoud van waarde c.q. waardeontwikkeling van de totale woningvoorraad in de regio.

Met dit wijzigingsplan wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Feitelijk wordt er geen woning aan de woningvoorraad toegevoegd. Het plan heeft dan ook geen verdere invloed op de (regionale) woningmarkt.

Conclusie

Het plan past binnen de kader van de Regiovisie Midden-Limburg 2008-2028.

3.3.2. Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Algemeen

In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 tot en met 2023) vastgelegd. De regio heeft ervoor gekozen de structuurvisie vorm te geven via een praktische en concrete aanpak. Op basis van analyse-uitkomsten is samen met belanghouders een regionale visie geformuleerd. Onderbouwd met beleidsmatige uitgangspunten is die uitgewerkt in een grofmazig ruimtelijk kader dat de regio ordent naar herkenbare woonzones. Voor lokale afwegingen is een fijnmazig ordeningskader en een kwaliteitsenvelop beschikbaar die samen richting geven aan de opgaven op het gebied van wonen, zorg en woonomgeving.

Tot op heden heeft de regio vooral in kwantitatieve zin het plannings- en programmeringsvraagstuk van de geplande woningbouw ingevuld. Huishoudensprognoses en plancapaciteit zijn met elkaar in kwantitatieve zin in verband gebracht, zonder hier verder kwalitatieve of ruimtelijke richting aan te geven. Deze Structuurvisie biedt een toetsings- en afwegingskader voor het invullen van de resterende opgave met nieuwbouw en transformatie. De afzonderlijke gemeenten worden in staat gesteld de meest passende onderdelen uit het beschikbaar instrumentarium in te zetten om daadwerkelijk sturing te geven.

Beoordeling plan

Onderdeel van de structuurvisie zijn de kwaliteitsenvelopen per gemeente. In de kwaliteitsenvelop is Koningsbosch aangemerkt als 'platteland oost'. Binnen deze kwaliteitsenvelop zijn de volgende ambities opgesteld:

- bouwen naar vraag, binnen de contouren; groei van de regio faciliteren;
- breed ruimte geven aan initiatieven van onderop, zoals woningsplitsing, verdunning, herbestemming vrijkomend vastgoed;
- nagaan recreatiemogelijkheden in reguliere woningvoorraad;
- ruimte geven voor initiatieven, met kwantitatief kader als richtcijfer;
- zwakke plekken verdunnen door inzet provinciaal transitiefonds;

- geen plannen toevoegen buiten de contour, met uitzondering van kleine plannen, bijvoorbeeld in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Met dit wijzigingsplan wordt ruimte gegeven aan een initiatief van onderop om vrijkomend (agrarisch) vastgoed te herbestemmen. Het plan is gelegen buiten de contour, maar het betreft een klein plan in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu. In paragraaf 3.4.2 wordt hier verder op ingegaan in het kader van het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Echt-Susteren 2025

Algemeen

De Structuurvisie Echt-Susteren 2025 geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting aan voor de hele gemeente. De gemeenteraad moet zich aan deze visie houden en mag er slechts gemotiveerd van afwijken. Voor de inwoner geeft de visie inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden die er zijn in een bepaald gebied. De delen A en B van de structuurvisie geven de hoofdlijnen aan waarbinnen ruimte wordt gelaten aan voorziene, maar vooral ook aan nog niet te voorziene ontwikkelingen. Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkeling is voor dit wijzigingsplan vooral het thema 'wonen' van toepassing. Omdat er sprake is van omzetting van een agrarisch bedrijf is eveneens de passage 'Gebruik voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing (VAB)' van toepassing.

Wonen

Het algemeen beleidsuitgangspunt is dat er in principe geen toevoegingen of vergrotingen plaatsvinden in het buitengebied. In het stedelijk gebied ligt de nadruk op inbreiden, herstructureren en temporiseren met extra inzet op reductie van (onbenutte) particuliere bouwrechten. Het aantal woningen in Echt-Susteren bedraagt op dit moment ruim 14.000. Het merendeel hiervan ligt in het stedelijk gebied, de rest in het buitengebied. De gemeente neemt regie om de kwaliteit van de woonomgeving, zowel in bestaande woongebieden alsook bij nieuwe projecten te verbeteren c.q. garanderen. Op die manier blijft de gemeente aantrekkelijk als woongebied en als vestigingsgebied.

Incidentele nieuwbouw is in het buitengebied enkel nog onder voorwaarden mogelijk in linten en bebouwingsclusters of aansluitend op de rode contour. Ook is nieuwbouw toegestaan als het een wijziging van een agrarisch bedrijf naar burgerwoning betreft of omzetting van niet-agrarisch bedrijf naar burgerwoning. Daarbij dient eerst een ruimtelijk-functionele afweging te worden gemaakt. Het is van belang dat de woning een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Vereiste is verder dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Verder geldt het Limburgs Kwaliteitsmenu om de bijbehorende kwaliteitsverbetering te bepalen, zoals sloop van overtollige stallen en het plaatsen van erfbeplanting. In paragraaf 3.4.2 wordt nader op ingegaan.

In de Structuurvisie Echt-Susteren 2025 is verder aangegeven dat de inhoud van een in het buitengebied gelegen burgerwoning maximaal 750 m³ mag bedragen, evenals de grootte van de

bijgebouwen. Een uitzondering is mogelijk bij hergebruik van voormalige agrarische bebouwing of niet-aan-het-buitengebied-gebonden bedrijvigheid. Indien sprake is van vervangende nieuwbouw, moet deze plaatsvinden op de bestaande fundamenteën. Herbouw buiten de fundering is slechts mogelijk als dat een duidelijke verbetering betekent voor de milieutechnische situatie, verkeersveiligheid en beeldkwaliteit. Splitsing van woningen is ongewenst.

Met dit wijzigingsplan wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan. Feitelijk is er geen sprake van toevoeging van een woning aan de woningvoorraad. Aangezien er sprake is van hergebruik van agrarische bedrijfsbebouwing geldt een uitzondering voor wat betreft de inhoud van de burgerwoning en bijgebouwen. Het plan dient wel te voldoen aan bouwregels zoals genoemd in de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, waaraan toepassing wordt gegeven.

Gebruik voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing (VAB)

Gemeente Echt-Susteren juicht het hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing (VABs) in het merendeel van de gevallen toe. Door leegstaande (agrarische) bedrijfsgebouwen een nieuwe functie te geven, wordt voorkomen dat ze verpauperen of dat er illegale praktijken plaatsvinden. Hergebruik van VABs biedt dan ook kansen de veranderingen in het buitengebied dusdanig te sturen dat bedreigingen worden omgezet in kansen. In principe verdient hergebruik door de agrarische sector zelf de voorkeur. Een van de andere hergebruiksmogelijkheden is de functie wonen.

Hergebruik van VABs is mogelijk onder bepaalde voorwaarden. Een van de voorwaarden is dat mogelijk hergebruik geen negatieve effecten op de omgeving mag hebben, zoals onevenredige verkeersaantrekkende werking of nadelige milieueffecten. Daarnaast mag hergebruik de hoofdfunctie van het omliggende gebied niet in gevaar brengen. Verder dient de voor de nieuwe functie overvloedige bebouwing zoveel mogelijk gesloopt te worden. Ook is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing vereist en moet worden voldaan aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Bij het bepalen van de mogelijkheden voor hergebruik van VABs is de ligging van een VAB van belang. In VABs die dichtbij een woonkern liggen of in een lint of bebouwingscluster is meer mogelijk dan bij VABs die op grotere afstand van bestaande bebouwing liggen. Tevens is de mate van ontsluiting bepalend voor het type hergebruik dat is toegestaan. Er wordt naar gestreefd dat het hergebruik toegevoegde waarde heeft op de leefbaarheid van de kern.

Het plangebied is gelegen in een bebouwingscluster aan de Kapelaan Verdonschotstraat, dat op ruim 250 meter van de woonkern Koningsbosch is gelegen. Het huidige agrarische bouwvlak ligt ingeklemd tussen verschillende woonkavels. Voor hergebruik van VABs binnen bebouwingsconcentraties geldt dat de nieuwe functies kleinschalig moeten zijn en dat ze geen overlast en hinder mogen geven voor de omgeving. Naast de woonfunctie zijn er nog een aantal andere activiteiten onder voorwaarden mogelijk. Deze zijn in dit geval niet van toepassing. In hoofdstuk 4 en 5 wordt aangetoond dat de woonfunctie niet voor hinder of overlast zal zorgen.

ten aanzien van de omgeving. De woonfunctie sluit beter aan bij de omliggende functies, aangezien hier in de huidige situatie ook al burgerwoningen aanwezig zijn. Daarnaast wordt overvloedige bebouwing gesloopt. In paragraaf 3.4.2 wordt toepassing gegeven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Het te realiseren beleid wordt in deel C vertaald naar ruimtelijke ontwikkelingen, plannen en projecten. Ook wordt in deel C de vertaling van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) naar gemeentelijk niveau behandeld. Bij niet-gebiedseigen ontwikkelingen is altijd een financiële bijdrage vereist. In paragraaf 3.4.2 wordt nader ingegaan op het Limburgs Kwaliteitsmenu.

3.4.2. Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM)

Algemeen

Gemeente Echt-Susteren heeft in haar structuurvisie het Limburgs Kwaliteitsmenu vertaald naar de eigen specifieke gemeentelijke situatie. Deze wordt het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) genoemd. Het GKM is van toepassing op vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt gezien niet-onaanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging of herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Met name op ontwikkelingen in het buitengebied, dus het gebied gelegen buiten de door de provincie getrokken 'rode contour', is het GKM van toepassing.

Afhankelijk van de relatie tussen de ontwikkeling en de functie van en invloed op de omgeving, wordt een kwaliteitsbijdrage vereist bij bepaalde ontwikkelingen. In de structuurvisie zijn deze ontwikkelingen aangegeven en is tevens bepaald wat voor bijdrage aan kwaliteitsverbetering moet worden geleverd.

Beoordeling plan

In onderhavig geval kan de ontwikkeling worden getypeerd als 'Omzetting VAB of CHW-bebouwing'. De kwaliteitsverbeterende maatregelen die hierbij horen zijn volgens tabel 3 op bladzijde 126 van de structuurvisie de maatregelen zoals genoemd in paragraaf 6.6, aansluitend op het ontwikkelperspectief uit hoofdstuk 4 en de ontwerprichtlijnen uit bijlage 9.

In paragraaf 6.6 is benoemd dat de basisgedachte van het LKM is dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied altijd ruimtelijk en landschappelijk moeten worden ingepast. Hierbij geldt dat de aan te brengen kwaliteitsverbetering plaats dient te vinden op basis van de volgende voorkeursvolgorde:

1. Op bedrijfsniveau (vereist integraal bedrijfsontwikkelingsplan);
2. Elders in zelfde landschapstype (direct of indirect via bijdrage aan kwaliteitsfonds);
3. Elders in buitengebied (direct of indirect via bijdrage aan kwaliteitsfonds).

Het is aan de initiatiefnemer om te bepalen of hij zorgt voor kwaliteitsverbeteringen in natura of een bijdrage stort in het Kwaliteitsfonds. Bij gebiedseigen-ontwikkelingen geldt dat gestreefd wordt naar een kwaliteitsbijdrage 'in natura': ter plekke of in hetzelfde landschapstype. Pas als aantoonbaar geen fysieke maatregel mogelijk of wenselijk is op die locatie, is een financiële bijdrage in het kwaliteitsfonds aan de orde.

Afhankelijk van de grootte van een ontwikkeling wordt de categorie van kwaliteitsverbetering bepaald. In de structuurvisie worden tien kwaliteitsverbeterende maatregelen onderscheiden die (ook) op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden, en een aantal specifieke projecten die vanuit het fonds Kwaliteitsverbetering gefinancierd worden. Het verwijderen van bebouwing en het saneren van bedrijfsbebouwing zijn twee van deze maatregelen die in onderhavig plan worden toegepast.

Per landschapstype is in de structuurvisie aangegeven welke kwaliteitsverbeterende maatregelen gewenst of zeer wenselijk zijn. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het landschapstype 'Hoogterras'. Voor het verwijderen van bebouwing is aangegeven dat dit binnen dit landschapstype overal wenselijk is, wanneer sprake is van het herbestemmen of opwaarderen van VABs, of wanneer vervallen gebouwen worden gesloopt. Voor wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden per landschapstype is in tabel 2 (pp. 108 en 109 van de structuurvisie) zelfs aangegeven dat in het gebied 'Hoogterras' het omzetten van VAB-bebouwing zeer gewenst is.

De omzetting van de Voormalige Agrarische Bebouwing (VAB) naar een woonbestemming aan de Kapelaan Verdonschotstraat 27 is dus zeer gewenst. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om de gewenste ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de ontwikkeling vooral te laten terugvloeien in een kwaliteitsverbetering op eigen terrein (bedrijfsniveau). Daarbij wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning behouden en omgezet naar een burgerwoning. Ongeveer 650 m² aan voormalige bedrijfsopstallen worden gesloopt. Daarbij wordt ook de ter plaatse aanwezige asbest gesaneerd. Daarnaast zal ook erfverharding worden verwijderd. De weg te nemen bedrijfsopstallen staan voornamelijk op de achterzijde van het perceel. Door hier bedrijfsbebouwing weg te nemen wordt meer openheid in het landschap gecreëerd.

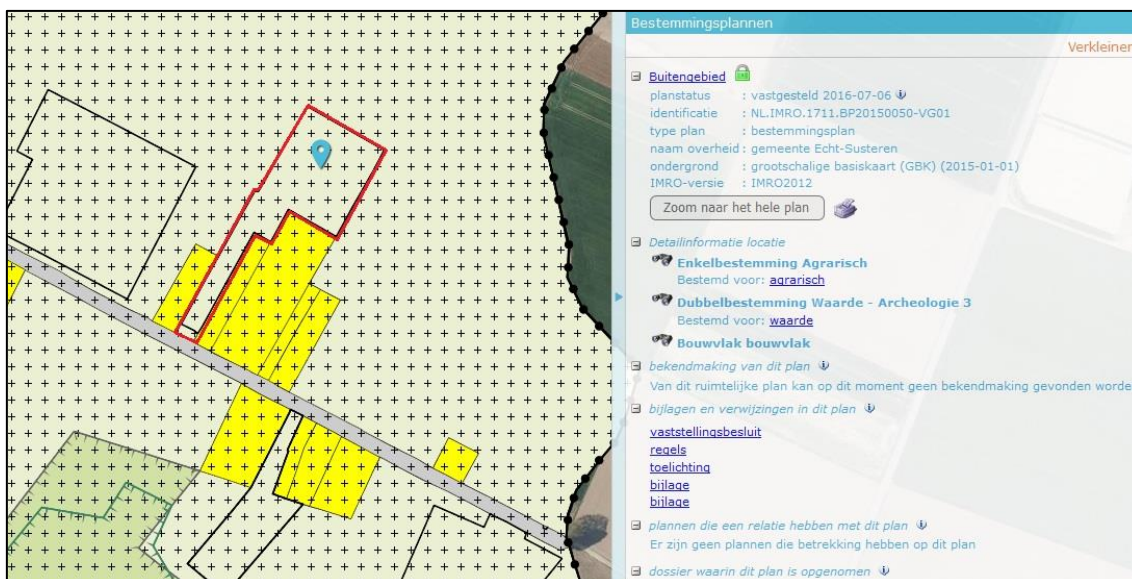
Gelet op het voorgaande worden voldoende kwaliteitsverbeterende maatregelen genomen die in relatie staan tot de gewenste ontwikkeling. De maatregelen zijn gewenst binnen het betreffende landschapstype. Het initiatief betekent in zijn algemeenheid een verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het plan voldoet hiermee aan het LKM en GKM.

3.4.3. Bestemmingsplan

Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied" dat door de gemeenteraad van de gemeente Echt-Susteren is vastgesteld op 6 juli 2016. Op navolgende afbeelding is de verbeelding weergegeven van het bestemmingsplan "Buitengebied".

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen. In het bijzonder gaat het om artikel 3.9.2.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied", plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijke plannen.nl)

Wijzigingsbevoegdheid

Met dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.9.2 van het bestemmingsplan Buitengebied. In dat artikel is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het bouwvlak en de tuinen, erven en inritten behorende bij de bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen', wanneer voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Hierna worden deze voorwaarden opgesomd en wordt per voorwaarde aangetoond dat onderhavig wijzigingsplan hieraan voldoet.

- a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;*

In Hoofdstuk 5 is voor verschillende milieuaspecten aangetoond dat het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning vanuit het oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is. Voor wat betreft de bodemkwaliteit is een onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de functie wonen. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 5.1.

- b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;*

In hoofdstuk 4 en 5 is aangetoond dat het gebruik van het voormalige agrarische bedrijf als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast. In Hoofdstuk 4 is onder andere ingegaan op de archeologische verwachtingswaarden, cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en de waterhuishouding. In Hoofdstuk 5 is ingegaan op milieuaspecten, waaronder de gevolgen van de burgerwoning voor omliggende bedrijven.

- c. *het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;*

Met dit wijzigingsplan is de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. In de regels van dit wijzigingsplan zijn conform voorwaarde h van de wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 19 (Wonen) van het bestemmingsplan “Buitengebied” onverkort van toepassing verklaard. In dat artikel is bepaald dat het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan één, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Deze aanduiding is niet op de verbeelding opgenomen, waardoor ter plaatse maximaal één woning is toegestaan.

- d. *de meest recent vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving in acht wordt genomen;*

In paragraaf 3.3.2 is het plan getoetst aan de meest recent vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving. Uit die paragraaf blijkt dat het plan past binnen de kaders van de regionale structuurvisie.

- e. *de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';*

Zoals hierboven met verwijzing naar het bestemmingsplan “Buitengebied” is aangegeven, ligt het plangebied niet ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.

- f. *de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;*

In paragraaf 6.1 is ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij is aangegeven dat voor dit plan een anterieure overeenkomst is gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente, waarmee kostenverhaal anderszins verzekerd is. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd.

- g. *aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2.3;*

In artikel 37.2.3 van het bestemmingsplan “Buitengebied” is aangegeven welke kwaliteitsbijdrage de gemeente Echt-Susteren verlangt bij ontwikkelingen in het buitengebied. In dit geval is sprake van een functiewijziging. Hiervoor wordt een kwaliteitsbijdrage verlangt in de vorm van ‘Basiskwaliteit’, zoals bedoeld in artikel 37.2.2 sub b van het bestemmingsplan “Buitengebied”. Wanneer het pakket 'Basiskwaliteit' van toepassing is, dient de uitbreiding van de bebouwing en verharding en/of de plek waar de functiewijziging plaatsvindt landschappelijk en ruimtelijk te worden ingepast aan de hand van een inpassingsplan. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in ‘Bijlage 3 Landschapstypen en kenmerken’ van het bestemmingsplan Buitengebied. Daarnaast dienen voorzieningen te worden getroffen ter voorkoming van problematiek op het gebied van hemelwater als gevolg van deze nieuwe bebouwing of verharding.

In dit geval ligt het plangebied conform bijlage 3 van het bestemmingsplan Buitengebied binnen het landschapstype ‘Hoogterras’. Hier is het verwijderen van bebouwing en het omzetten van

een VAB een voornaam doel. In dit geval is sprake van een afname van verharding door sloop van overtollige bedrijfsgebouwen en het verwijderen van erfverharding. Het is dus niet nodig om het plangebied landschappelijk in te passen aan de hand van een inpassingsplan of om retentie- of infiltratievoorzieningen te treffen. In paragraaf 3.4.2 is aangegeven dat met deze sloop voldoende kwaliteitsverbeterende maatregelen worden genomen in het kader van het Limburgs- en Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. De sloop van overtollige bebouwing is in dit bestemmingsplan vastgelegd door middel van een voorwaardelijke verplichting.

h. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt Artikel 19 Wonen in acht genomen.

In de regels van dit wijzigingsplan zijn de regels van artikel 19 (Wonen) van het bestemmingsplan “Buitengebied” onverkort van toepassing verklaard.

Overige bestemmingsplannen

Naast het bestemmingsplan “Buitengebied” valt onderhavig plangebied ook binnen het plangebied van het vastgestelde paraplubestemmingsplan “Cultuurhistorie Echt-Susteren” en het in voorbereiding zijnde facetbestemmingsplan “Sport- en/of recreatieve voorzieningen”.

Het paraplubestemmingsplan “Cultuurhistorie Echt-Susteren” voorziet in het juridisch borgen van het cultuurhistorische beleid in de verschillende bestemmingsplannen. Zodoende ontstaat er een overkoepelend bestemmingsplan voor de gemeente Echt-Susteren waarin het cultuurhistorisch beleid is opgenomen. In nieuwe bestemmingsplannen kan de regeling uit dit bestemmingsplan overgenomen worden. Voor onderhavig plangebied is dit echter niet aan de orde.

Het facetbestemmingsplan “Sport- en/of recreatieve voorzieningen” richt zich zoals de naam al aangeeft op een specifiek facet, namelijk de sport- en/of recreatieve voorzieningen binnen de gemeente Echt-Susteren. Het bestemmingsplan zorgt voor meer flexibiliteit en creëert meer snelheid bij de verwezenlijking van nieuwe (ver)bouwplannen bij sport- en/of recreatieve voorzieningen. Aangezien in dit geval geen sprake is van dergelijke voorzieningen, is het facetbestemmingsplan niet op onderhavig plangebied van toepassing.

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

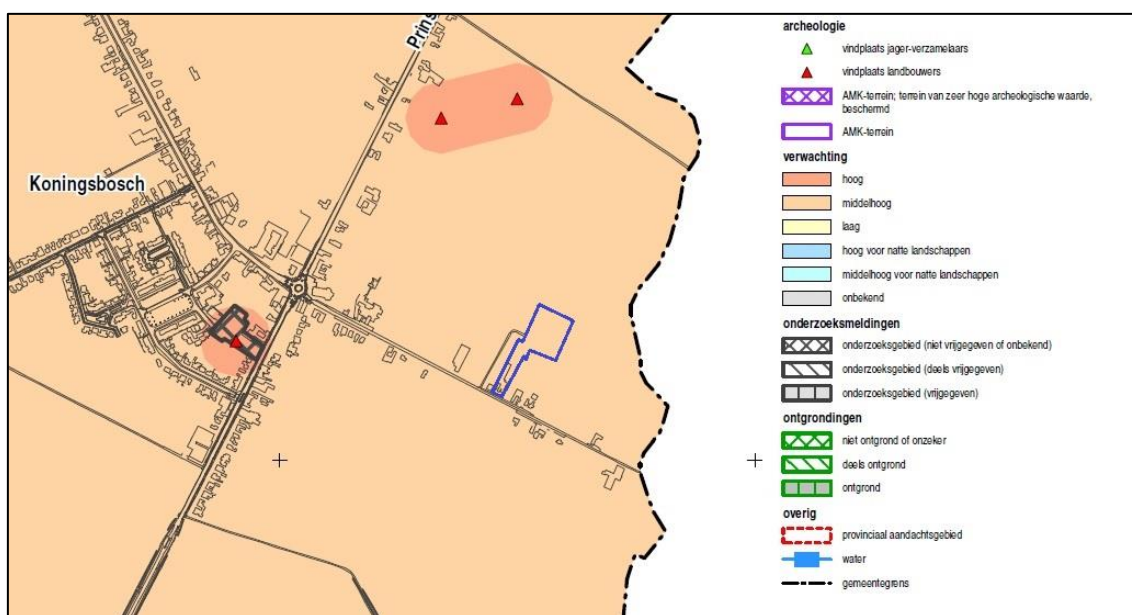
4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Algemeen

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). De bepalingen van deze wet zijn op 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in de Erfgoedwet. Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt voor de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens rijks- en provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

De raad van de gemeente Echt-Susteren heeft op 24 februari 2011 een archeologische verwachtingskaart vastgesteld voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Op deze kaart is te zien aan welke gebieden archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden (hoog, middelhoog en laag) zijn toegekend. Ook is hierop het provinciaal aandachtsgebied aangegeven.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Echt-Susteren (plangebied blauw omlijnd)

Beoordeling plan

Op de archeologische verwachtingskaart is te zien dat voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting geldt. Voor gebieden met een dergelijke verwachting geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 40 cm-MV en een omvang van de bodemingreep groter dan 500 m². Dit beleid is vertaald in de regels van het geldende bestemmingsplan binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Dit wijzigingsplan voorziet niet in bodemingrepen dieper dan 40 cm-MV over een oppervlak groter dan 500 m². Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Om de mogelijk in de bodem te verwachten archeologische waarden ook in de toekomst te beschermen heeft het plangebied op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' gekregen. Hierdoor blijft de dubbelbestemming uit het geldende bestemmingsplan onverminderd van kracht.

4.1.2. Cultuurhistorie

Algemeen

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Conform artikel 3.1.6 lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan (tevens wijzigingsplan) aandacht te worden besteed aan de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie

De gemeente Echt-Susteren heeft in 2012 de rapportage *'Fraaie landstreken, belangrijke wandelingen en indrukwekkende gedenktekens. Een cultuurhistorische en aardkundige waardenkaart van de gemeente Echt-Susteren'* laten opstellen. Inmiddels is het rapport geactualiseerd, d.d. 24 februari 2015. In het rapport is verwoord op welke wijze rekening gehouden moet worden met cultuurhistorische en aardkundige waarden in de gemeente.

Het cultuurhistorisch beleid is nog niet in de verschillende bestemmingsplannen op de juiste wijze opgenomen en juridisch geborgd. Daarom heeft de gemeenteraad van Echt-Susteren op 22 september 2016 het paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie vastgesteld. Door middel van dit paraplubestemmingsplan ontstaat er een overkoepelend bestemmingsplan voor de gemeente Echt-Susteren waarin het cultuurhistorisch beleid is opgenomen. In nieuwe bestemmingsplannen kan de regeling uit dit bestemmingsplan overgenomen worden.

In het parapluplan zijn geen specifieke regels voor onderhavig plangebied opgenomen. Onderhavig wijzigingsplan zal zoveel mogelijk in overeenstemming worden gebracht met de regels van het parapluplan.

Cultuurhistorische waardenkaart provincie Limburg

Provincie Limburg beschikt over een cultuurhistorische waardenkaart. Op basis van deze kaart kan worden bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Uit de Cultuurhistorische waardenkaart valt op te maken dat binnen onderhavig plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden of elementen aanwezig zijn. De Kapelaan Verdonschotstraat vormt wel een cultuurhistorisch waardevolle lijn. Onderhavig plan maakt hier geen inbreuk op.

Monumenten

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid ervan komen geen gemeentelijke- of Rijksmonumenten voor.

4.2. Water

Algemeen

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan (tevens wijzigingsplan) een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid op verschillende overheidsniveaus en vervolgens wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Beleid

Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in 2000 voor het Waterbeleid 21^e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het waterbeleid 21^e eeuw richt zich derhalve primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke ordening van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijk technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot de directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

Provincie Limburg

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021. Het Provinciaal Waterplan vormt de strategische basis voor het Limburgse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Limburg.

Waterschap Roer en Overmaas

Het waterschap Roer en Overmaas is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om de gemeente Echt-Susteren. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels, met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, staan in de 'Keur Roer en Overmaas 2014'. Hierin wordt tevens het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding.

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemeen besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Dit plan is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen.

Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe invulling gegeven wordt aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. Gestimuleerd wordt via de Watertoets het afkoppelen van regenwater onderdeel van te maken van duurzaam waterbeheer in ruimtelijke plannen. Uitgegaan wordt van de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken. Door klimaatverandering worden meer heftige buien en hitte verwacht. Daarnaast is er minder acceptatie van wateroverlast door grondgebruikers, inwoners en bedrijven. Meer ruimte voor water kan bijdragen aan:

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

Gemeentelijk beleid

Sinds 2008 zijn gemeenten binnen de bebouwde gebieden verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. De gemeente Echt-Susteren neemt hierbij deel aan het convenant 'samenwerken in de afvalwaterketen Noord-Limburg'. Een uitvloeisel van dit convenant is dat de gemeente aansluit bij het samenwerkingsverband Limburgse Peelen en een, overbruggende, gezamenlijk notitie GRP (Gemeentelijk Rioleringsplan) heeft opgesteld met de gemeente Roerdalen en Roermond.

De 'Notitie GRP 2013-2016 Echt-Susteren' verantwoordt aan de inwoners van de gemeente Echt-Susteren de ambities en bijbehorende maatregelen en middelen op watergebied. Met de notitie geeft de gemeente invulling aan de gemeentelijke zorgplicht en op het gebied van (grond)water. Het document bevat zowel de geplande activiteiten voor het beheer en onderhoud van het rioolstelsel als maatregelen ter verbetering van de

oppervlaktewaterkwaliteit en het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel. Deze maatregelen bestaan vooral uit het afkoppelen van verhard oppervlak. Daarbij wordt regenwater gescheiden van afvalwater ingezameld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Waar mogelijk dient regenwater eerst te worden geborgen en geïnfiltreerd binnen het plangebied. Indien infiltratie niet of onvoldoende mogelijk is, kan alsnog vertraagd worden afgevoerd.

Beoordeling plan

De omzetting van het agrarische bouwvlak naar een woonfunctie gaat gepaard met sloop van overtollige bebouwing. In totaal gaat het om 650 m². De overige bebouwing mag na vaststelling van onderhavig wijzigingsplan blijven staan. Conform de planregels geldt de bestaande situatie ten tijde van vaststelling van het wijzigingsplan als maximum toegestane oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen.

Daarnaast geldt dat op basis van het geldende bestemmingsplan het gehele bouwvlak kan worden verhard. Verharding kan, naast de bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en kassen waarvoor een maximale omvang is aangegeven, plaatsvinden in de vorm van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals mestplaten, hooibergen, mestsilo's, sleufsilo's, voedersilo's, kuilvoeropslag en dergelijke. Op basis van dit wijzigingsplan is het niet langer mogelijk om het gehele plangebied te verharden met hoofd- en bijgebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Aangezien de bedrijfswoning en een deel van de bijbehorende bijgebouwen behouden blijven, zal het hemel- en afvalwater op dezelfde manier worden afgevoerd als in de huidige situatie.

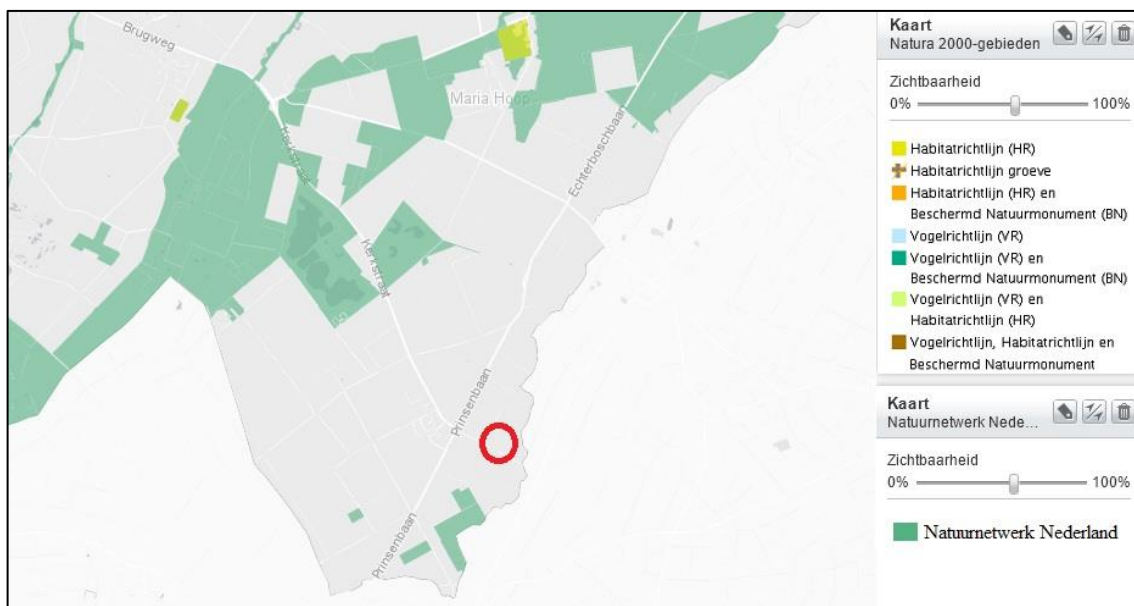
Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er door het beperken van de bouw mogelijkheden de maximale oppervlakte aan bebouwing zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Feitelijk uit zich dit in de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing. Voor de rest zijn er geen veranderingen ten opzichte van de huidige situatie. Het plan zal vanwege de afname van verharding een positieve invloed hebben op de waterhuishouding.

4.3. Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, in dit geval de Wet natuurbescherming. In het kader van deze wet mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden. Daarnaast voorziet de wet in de bescherming van plant- en diersoorten en de leefgebieden van deze diersoorten.



Uitsnede kaartbeeld Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden (bron: atlasleefomgeving.nl)

Gebiedsbescherming

Op bovenstaande afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van ecologisch waardevolle gebieden weergegeven. Het plangebied is op ruim 4 kilometer ten zuiden van het Natura2000-gebied 'Abdij Lilbosch & voormalig Klooster Maria Hoop' gelegen en op ruim 500 meter ten noorden van het dichtstbijzijnde deel van het Natuurwerk Nederland.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, alsmede de afstand tot de dichtstbijzijnde beschermde natuurgebieden, zijn er echter geen negatieve effecten te verwachten op de wezenlijke kenmerken en waarden van zowel deze Natura 2000-gebieden als het Nederlands Natuurnetwerk. Hierdoor is er geen noodzaak voor toetsing aan de Wet natuurbescherming en de Ecologische Hoofdstructuur (gebiedsbescherming).

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Onderhavig plan voorziet in een functiewijziging, waarbij overtollige bebouwing zal worden gesloopt. Omdat deze fysieke ingrepen mogelijk negatieve effecten kunnen hebben op eventueel voorkomende (beschermde) soorten, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd naar de aanwezigheid van dergelijke soorten. De resultaten van de quickscan zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het rapport blijkt dat er geen waarnemingen zijn verricht die duiden op de aanwezigheid van beschermde grondgebonden zoogdieren. Vanwege de afwezigheid van daken op de gebouwen is er geen sprake van dekking voor soorten zoals de steenmarter. Door het ontbreken van daken en spouwmuren bij de gebouwen zijn deze eveneens ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Deze zullen dan ook niet verstoord worden door de geplande werkzaamheden.

Verder zijn er in het plangebied geen waarnemingen bekend en verricht van broedvogels waarvan het nest jaarrond beschermd is. Vanwege de aard van het plangebied (schuren zonder daken) worden deze ook niet verwacht.

In het plangebied zijn geen waterpartijen, schrale graslanden, zon beschenen bosranden, bloedende zomereiken en zeggenmoeras aanwezig. Het is daarom uitgesloten dat ongewervelden, vissen, reptielen of amfibieën in het plangebied voorkomen.

Tot slot volgt uit het rapport dat het voorkomen van beschermde plantensoorten uitgesloten is.

Algemene zorgplicht

Ten slotte geldt de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna (of het leefgebied ervan), verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Dat betekent voornamelijk dat werkzaamheden plaats dienen te vinden buiten kwetsbare perioden van de verschillende soortengroepen. Daarnaast is het belangrijk dat in geval van sloop de bebouwing tijdig onaantrekkelijk wordt gemaakt als leefgebied voor de betreffende soorten. Zeker wanneer de werkzaamheden toch zullen plaatsvinden in een kwetsbare periode, is het zaak dat voorafgaand aan die periode het plangebied reeds onaantrekkelijk is gemaakt om als leefgebied voor de betreffende soorten te dienen. Als tijdens de werkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, moeten dusdanige maatregelen worden genomen dat de schade aan deze soorten zoveel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie

Op basis van de quickscan flora en fauna blijkt dat het uitgesloten is dat jaarrond beschermde flora en fauna worden verstoord als gevolg van het project. Overigens kan de afwezigheid van vleermuizen c.q. andere gebouwbewonende dieren mogelijk veroorzaakt zijn doordat de sloop van de asbestdaken is uitgevoerd zonder dat voorafgaand een quickscan flora en fauna is uitgevoerd. Voor het slopen van de asbestdaken is een melding bij gemeente Echt-Susteren ingediend.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

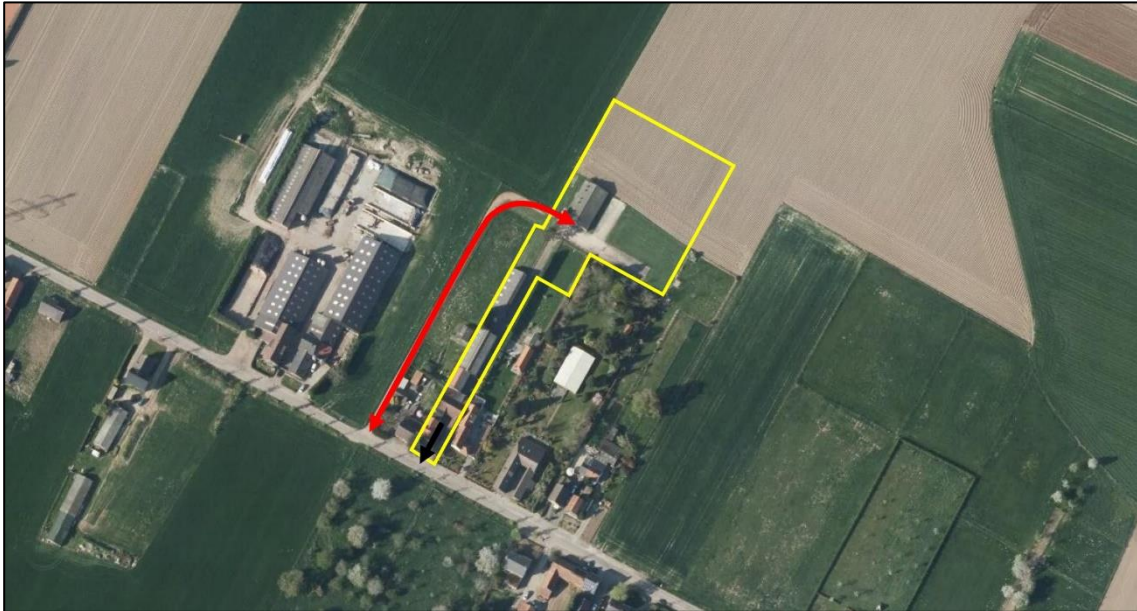
4.4. Verkeer en parkeren

Verkeer

In de huidige situatie wordt het agrarische perceel op twee manieren ontsloten. Aan de straatzijde worden de bedrijfswoning en de bijgebouwen aan de voorzijde van het perceel direct ontsloten via de Kapelaan Verdonschotstraat (zie de zwarte pijl op onderstaande afbeelding). De bedrijfsactiviteiten vonden voorheen voornamelijk plaats in de bedrijfsgebouwen aan de achterzijde van het perceel. Deze bedrijfsgebouwen zijn via een zandpad ten westen van het plangebied bereikbaar (zie rode pijl op navolgende afbeelding). De voornaamste (zware) verkeersbewegingen ten behoeve van het agrarisch bedrijf vonden plaats via dit zandpad.

In de toekomstige situatie zullen geen zware verkeersbewegingen meer plaatsvinden ten behoeve van onderhavig perceel. Het pad blijft wel in stand ter ontsluiting van de achterliggende

landbouwpercelen. Ook blijft het mogelijk om het woonperceel via de achterzijde te bereiken. Het aantal verkeersbewegingen via dit pad ten behoeve van het betreffende perceel zal dan ook drastisch verminderen. De hoofdontsluiting van het nieuwe woonperceel zal aan de voorzijde van het plangebied plaatsvinden, op dezelfde wijze als voorheen.



Ontsluiting van het perceel (plangebied geel omlijnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, eigen bewerking)

Parkeren

Voor wat betreft de parkeerbehoefte dient de nieuwe woonfunctie te voldoen aan de meest recente kencijfers van het CROW (publicatie 317, oktober 2012). Het plangebied is aan te merken als 'niet stedelijk, buitengebied'. Na omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning ontstaan in feite een vrijstaande koopwoning. Voor een dergelijke woning in een dergelijke omgeving gelden parkeernormen van minimaal 2 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning. Het plangebied is ruim genoeg om deze parkeerbehoefte op te vangen.

4.5. Kabels, leidingen en straalpaden

Op ongeveer 250 meter ten westen van het plangebied is de 150kV-hoogspanningsleiding Beersdal-Maalbroek gelegen. De hoogspanningsleiding heeft een beschermingszone 20 meter aan beide zijden van de hartlijn van de hoogspanningsleiding. De leiding heeft dan geen invloed op onderhavig plangebied.

Verder zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen planologisch relevante kabels en/of leidingen aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodemkwaliteit

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan (tevens wijzigingsplan) dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Beoordeling plan

In het kader van deze beoordeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Tritium Advies B.V. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Vooronderzoek

Als onderdeel van het verkennend bodemonderzoek is een standaard vooronderzoek uitgevoerd volgens de Nederlandse norm NEN 5725. Uit dit vooronderzoek is geconcludeerd dat, gelet op het voormalige gebruik van de locatie (agrarisch bedrijf met erf), de gehele onderzoekslocatie als 'verdacht' moet worden beschouwd op de aanwezigheid van onder meer PAK, zware metalen en asbest. Daarnaast betreft het een voormalige agrarisch bedrijf met erf, waar tevens asbestcement golfplaten zijn gebruikt bij de bouw. Hierdoor dient de gehele onderzoekslocatie als asbestverdacht te worden beschouwd. Op basis van het vooronderzoek worden de volgende deellocaties onderscheiden.

deel-locatie	omschrijving	hypothese		verdachte parameters
A	voormalige ondergrondse HBO-tank	verdacht	bevestigen afwezigheid verontreiniging	m.o.
B/C	bestrijdingsmiddelenkast en opslag diesel en olie in garage	verdacht	mogelijk morsen	m.o.
D	voormalige ondergrondse HBO-tank nabij varkensstal	verdacht	mogelijk morsen of lekkage	m.o.
E	huidige bovengrondse HBO-tank in lekbak nabij varkensstal	verdacht	mogelijk morsen of lekkage	m.o.
F	overige terrein	verdacht	agrarisch erf met bijgebouwen	zware metalen, PAK, asbest

Uitsnede tabel 2.6 uit rapport verkennend bodemonderzoek (Tritium Advies) (m.o.: minerale olie)

Veldonderzoek en analyse

Navolgend is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740. Daarbij zijn een aantal boringen verricht. De hierbij vrijgekomen grondmonsters zijn vervolgens in een laboratorium geanalyseerd.

Zintuiglijk zijn in de bovengrond bijmengingen aangetroffen met puindeeltjes, kooldeeltjes en plastic. Ter plaatse van de voormalige brandstoftank nabij de oprit en ter plaatse van de bovengrondse brandstoftank nabij de varkensstal zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die duiden op een mogelijke verontreiniging van de grond met minerale olie.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond ter plaatse van de opslag van diesel en olie in de garage en ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenkast niet verontreinigd is met de onderzochte stoffen. Ook ter plaatse van de beide brandstoftanks nabij de varkensstal blijkt de grond niet verontreinigd te zijn met minerale olie. Op het overige terreindeel blijkt de bovengrond hoogstens licht verontreinigd te zijn met zware metalen, PAK en minerale olie. Vanwege de diepte is het grondwater niet onderzocht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen dan ook geen belemmering voor voorgenomen bestemmingswijziging.

Asbestinventarisatie

Vanwege de kwalificatie als 'asbestverdacht' is een type A asbestinventarisatie uitgevoerd door Aelmans Eco B.V. Deze inventarisatie is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Uit dit onderzoek is gebleken dat er op, in of aan enkele voormalige agrarische bedrijfsopstallen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. De inventarisatie heeft gediend als onderdeel van de aan te leveren gegevens bij de sloopmelding voor het verwijderen van de asbesthoudende daken.

Verkenkend asbestonderzoek

Op basis van het verkennend bodemonderzoek en de daaropvolgende asbestinventarisatie is gebleken dat een verkennend asbestonderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek is uitgevoerd en gerapporteerd door Bodeminzicht. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit dat onderzoeksrapport blijkt dat tijdens de inspectie van het maaiveld en gaten visueel geen asbestverdacht plaatmateriaal is waargenomen. Daarnaast zijn enkele boringen verricht, waarvan de mengmonsters zijn geanalyseerd. In enkele mengmonsters is een gehalte aan asbest aangetroffen. De concentraties aan chrysotiel zijn marginaal en vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreinigingen zijn aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem boven een gehalte van 100 mg/kgds. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde herbestemming van het perceel.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Conclusie

Uit het verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 is gebleken dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde woonfunctie. Nader onderzoek is in het kader van dit wijzigingsplan niet noodzakelijk.

5.2. Geluid

Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Kapelaan Verdonschotstraat. Het plan maakt echter geen nieuw geluidgevoelig object in de zin de Wet geluidhinder mogelijk. Het gaat namelijk om de omzetting van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op deze woning kan dan ook achterwege blijven.

Industrie-en spoorweglawaaai

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gezoneerde bedrijventerreinen of spoorwegen die tot geluidhinder leiden op het plangebied.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in paragraaf 5.4 nader ingegaan op eventuele geluidhinder van omliggende bedrijfsfuncties.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor onderhavig plan.

5.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in

welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Beoordeling plan

Met dit wijzigingsplan wordt een veehouderij gesaneerd en wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Veehouderijen leveren een bijdrage aan de uitstoot van fijnstof en stikstofdioxide. De sanering van de veehouderij heeft dan ook een positieve invloed op de luchtkwaliteit.

Daarnaast worden met dit plan geen nieuwe woningen toegevoegd, maar wordt een bestaande agrarische bedrijfswoning herbestemd tot burgerwoning. Het project valt daarom ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het

tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van bijvoorbeeld 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling plan

Voor wat betreft het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' heeft dit wijzigingsplan een positieve invloed op de omgeving. Er wordt immers een bestaande veehouderij gesaneerd, waardoor eventuele hindersituaties voor de omgeving worden opgeheven.

Daarnaast wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning herbestemd tot burgerwoning. Ondanks dat er geen sprake is van het toevoegen van een nieuwe wooneenheid, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld of ter plaatse van de burgerwoning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast is beoordeeld of de burgerwoning niet leidt tot een belemmering van de omliggende (agrarische) bedrijven.

In de directe omgeving zijn een aantal (agrarische) bedrijven aanwezig die mogelijk van invloed zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de naar burgerwoning omgezette agrarische bedrijfswoning. Op onderstaande afbeelding zijn deze bedrijven in beeld gebracht. In de navolgende tabel zijn deze bedrijven nader beschouwd.



Uitsnede verbeelding Bestemmingplan Buitengebied met daarin genummerd omliggende bedrijfsfuncties (plangebied rood omlijnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, eigen bewerking)

Adres	Activiteit	SBI 2008 code	Omschrijving	Richtafstanden				Afstand tot plangebied
				Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
1) Kapelaan Verdonschotstraat 28	Grondgebonden agrarisch bedrijf (schapen)	0145	Fokken en houden van overige graasdieren: - overige graasdieren	50 m	30 m	30 m	0 m	200 m
2) Kapelaan Verdonschotstraat 17	Grondgebonden agrarisch bedrijf (melkrundvee)	0141, 0142	Fokken en houden van rundvee	100 m	30 m	30 m	0 m	50 m
3) Kapelaan Verdonschotstraat 42	Grondgebonden agrarisch bedrijf (melkrundvee)	0141, 0142	Fokken en houden van rundvee	100 m	30 m	30 m	0 m	100 m
3) Kapelaan Verdonschotstraat 42	Hondenkennel	9609	Dierenasiels en - pensions	30 m	0 m	100 m	0 m	100 m
4) Kapelaan Verdonschotstraat 56	Grondgebonden agrarisch bedrijf (melkrundvee)	0141, 0142	Fokken en houden van rundvee	100 m	30 m	30 m	0 m	240 m
5) Kapelaan Verdonschotstraat 30	Verenigings- gebouw	94991	Buurt- en clubhuizen	0 m	0 m	30 m	0 m	190 m

Tabel nabijgelegen bedrijvigheid met oorspronkelijke richtafstanden (grootste en dus leidende afstand vetgedrukt)

In bovenstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven voor de bedrijven in de nabijheid van het plangebied. Vetgedrukt zijn de grootste richtafstanden die aangehouden dienen te worden tussen de rand van het plangebied en de nabijgelegen inrichtingen. Eveneens is in de tabel de werkelijke afstand opgenomen gemeten vanaf de rand van het bestemmingsvlak tot aan de inrichting.

Zoals uit bovenstaande afbeelding valt af te leiden komen aan de Kapelaan Verdonschotstraat zowel agrarische- als woonfuncties gemengd door elkaar voor. Er is dan ook sprake van een 'gemengd gebied', waardoor de richtafstanden met een afstandstap mogen worden verminderd. Dit betekent dat onder andere een oorspronkelijke richtafstand van 100 meter uit bovenstaande tabel wordt teruggebracht naar 50 meter en dat een oorspronkelijke richtafstand van 50 meter wordt teruggebracht naar 30 meter. Hierdoor kan uit bovenstaande tabel worden opgemaakt dat voor geen enkel nabijgelegen bedrijf de richtafstand uit de VNG-publicatie wordt overschreden. De woonfunctie past dan ook in de omgeving met het oog op de omliggende bedrijven en milieuzonering.

Daarnaast geldt voor alle omliggende (agrarische) bedrijven dat er reeds een burgerwoning op een kortere afstand is gelegen dan de naar burgerwoning omgezette agrarische bedrijfswoning uit onderhavig wijzigingsplan. Wanneer sprake is van eventuele beperking van de (agrarische) bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven door de aanwezigheid van burgerwoningen in de nabije omgeving van die bedrijven, zijn het gelet op die kortere afstand deze woningen die in de huidige situatie al zorgen voor deze beperking. Dit wijzigingsplan zorgt dan ook niet voor een beperking van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven.

In de navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op het aspect geur van de omliggende veehouderijen.

5.5. Geurhinder en veehouderij

Algemeen

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt een specifiek toetsingsregime. De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. Voor wat betreft geurhinder en veehouderijen betekent dit enerzijds dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd ten opzichte van geurgevoelige objecten, anderzijds mogen veehouderijen en derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Beoordeling plan

Met onderhavig plan wordt de veehouderij ter plaatse van het plangebied opgeheven. De geurcontour van de veehouderij komt hiermee te vervallen, wat een positieve invloed heeft op de omliggende woonfuncties die al dan niet binnen deze contour vallen.

Daarnaast wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld of ter plaatse van de naar burgerwoning omgezette agrarische bedrijfswoning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en of de nieuwe burgerwoning een belemmering oplevert voor omliggende agrarische bedrijven.

Zoals in de vorige paragraaf reeds is geconstateerd liggen er in de huidige situatie woningen dichterbij de omliggende agrarische bedrijven dan de burgerwoning uit dit wijzigingsplan. Dit wijzigingsplan zorgt dan ook niet voor een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven.

In artikel 4 van de Wgv is bepaald dat de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object (woning), ten minste 50 meter bedraagt indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Op basis van de geldende milieuvergunningen is te zien dat de omliggende bedrijven voornamelijk melkrundveehouderijen betreffen. Deze hebben geen ministerieel vastgestelde emissiefactor, waardoor de vaste afstand van 50 meter van toepassing is. Uit de tabel in vorige paragraaf is op te maken dat hier ten aanzien van de betreffende bedrijven aan wordt voldaan.

Een van de omliggende bedrijven, Kapelaan Verdonshotstraat 28, betreft een veehouderij met een diercategorie (schapen) waarvoor wel een emissiefactor ministerieel is vastgesteld. In

artikel 3, lid 2 van de Wgv is bepaald dat de afstand tussen een veehouderij waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object, dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, ten minste 50 meter dient te bedragen indien het object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De burgerwoning (geurgevoelig object) die in dit wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt heeft tot voor kort onderdeel uitgemaakt van een andere veehouderij. Daarom geldt ook ten aanzien van deze schapenhouderij een afstand van minimaal 50 meter tussen de veehouderij en de burgerwoning. Zoals in de tabel uit vorige paragraaf te zien is, wordt aan deze afstand voldaan.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geurhinder en veehouderij geen belemmering vormt voor onderhavig wijzigingsplan.

5.6. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Persoonsgebonden risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} per jaar) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} per jaar) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

Beoordeling plan

Ondanks het feit dat een bestaande agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd tot een burgerwoning, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening bekeken of de burgerwoning wellicht binnen het invloedsgebied van een risicobron is gelegen. Op basis van de 'Risicokaart Nederland' (www.risicokaartnederland.nl) zijn de volgende risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig:

- de provinciale wegen N274 (Prinsenbaan) en N572 (Kerkstraat) op ongeveer 475 meter ten noordwesten van het plangebied;
- het plangebied is gelegen in Mercallizone VIII (aardbevingen);

Provinciale wegen

Het plan ligt buiten het invloedsgebied van de beide provinciale wegen. Het invloedsgebied spreidt zich uit tot 355 meter vanuit de as van de weg. Beide provinciale wegen hebben geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . De PR 10^{-6} contouren van de N274 en de N572 zijn op de wegen zelf gelegen.

Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van beide provinciale wegen. Derhalve vormen beide provinciale wegen geen belemmering voor onderhavig plan.

Mercallizone

Het plangebied is gelegen in Mercallizone VIII. De systematiek voor de beoordeling van de externe veiligheidsrisico's kent geen regeling die rekenschap met externe gebeurtenissen zoals aardbevingen en dergelijke voorschrijft. Bovendien is er geen sprake van toevoeging van wooneenheden, maar gaat het slechts om de planologische functiewijziging van de voormalige agrarische bedrijfswoning. De ligging van het plangebied in Mercallizone VIII levert derhalve geen belemmeringen op voor dit wijzigingsplan.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplevert voor dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Echt-Susteren. Hierdoor bestaat er voor de gemeenteraad geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. In deze anterieure overeenkomst zijn ook afspraken vastgelegd met betrekking tot planschade en de kwaliteitsbijdrage ruimtelijke ontwikkeling inzake het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. De kwaliteitsbijdrage betreft in onderhavig geval dat overtollige bedrijfsopstallen worden gesaneerd.

Door het afsluiten van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer is het kostenverhaal verzekerd. Het wijzigingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan (tevens wijzigingsplan) overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij onderhavig wijzigingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan het waterschap en de provincie Limburg.

Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op de gemeentelijke website, in de Staatscourant en in het Elektronisch Gemeentebblad. Gedurende de periode van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen wijzigingsplan

Dit plan is een wijzigingsplan zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het wijzigingsplan.

7.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3. Toelichting op de regels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels van onderhavig wijzigingsplan bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat de uitleg van een aantal begrippen die voor dit wijzigingsplan van toepassing zijn. Artikel 2 bepaalt dat het bepaalde in de regels van het moederplan onverkort van toepassing is op het voorliggende plan. Het bestemmingsplan “Buitengebied” is in dit geval het moederplan. De begrippen, wijze van meten, bestemmingsregels (bestemming ‘Wonen’), algemene regels en overgangsregels uit het moederplan zijn dus onverkort van toepassing. Met artikel 2 wordt hiernaar verwezen, waardoor het integraal overnemen van deze regels achterwege kan blijven.

Slotregel

Hoofdstuk 2 bevat de slotregel van dit wijzigingsplan. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Bijlagen

1. Quicksan flora en fauna, Ecoplanning;
2. Verkennend bodemonderzoek, Tritium Advies B.V.;
3. Type A Asbestinventarisatie, Aelmans Eco B.V.;
4. Verkennend asbestonderzoek, Bodeminzicht.