



Wijzigingsplan

- onderdeel Toelichting -

Annendaalderweg 49 te Maria Hoop

Gemeente Echt-Susteren

Wijzigingsplan

Annendaalderweg 49 te Maria Hoop

Gemeente Echt-Susteren

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1711.WP20180097-VG01
Rapportnummer:	M171704.004/GPO
Opdrachtgever:	de heer B.H.C. Clumpkens
Opsteller:	M.P.H. Pouls, MSc
Status:	vastgesteld
Datum:	19 september 2018

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding planwijziging	5
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied.....	5
1.3	Bij het plan behorende stukken	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Gebiedsbeschrijving	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur.....	9
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2	Barro	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	13
3.2.2	Conclusie provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	14
3.3.1	Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving.....	14
3.3.2	Conclusie regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1	Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025	15
3.4.2	Bestemmingsplan Buitengebied	16
3.4.3	Conclusie gemeentelijk beleid	16
4	Milieutechnische aspecten	17
4.1	Milieu.....	17
4.1.1	Bodem	17
4.1.2	Geluid	18
4.1.3	Luchtkwaliteit	18
4.2	Bedrijvigheid/milieuzonering	19
4.3	Externe veiligheid	20
4.4	Kabels en leidingen.....	20
4.5	Waterhuishouding.....	20
4.5.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	20
4.5.2	Provinciaal beleid	20

4.5.3	Watertoets Waterschap Limburg	21
4.6	Archeologie.....	22
4.7	Cultuurhistorie.....	22
4.8	Flora en fauna.....	23
4.8.1	Algemeen.....	23
4.8.2	Gebiedsbescherming	23
4.8.3	Conclusie flora en fauna	23
4.9	Natuur en landschap	23
4.9.1	POL-herziening op onderdelen EHS	23
4.10	Verkeer en parkeren.....	24
4.10.1	Verkeersstructuur.....	24
4.10.2	Parkeren	24
5	Planbeschrijving	25
6	Juridische aspecten	26
6.1	Wettelijk kader	26
6.2	Planonderdelen	26
6.2.1	Toelichting	27
6.2.2	Regels	27
6.2.3	Verbeelding	27
7	Haalbaarheid	29
7.1	Financiële haalbaarheid.....	29
7.2	Procedure	29
7.3	Formele procedure	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding planwijziging

Initiatiefnemer wordt eigenaar van de locatie Annendaalderweg 49 te Maria Hoop. Dit betreft een voormalig agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels geëindigd waardoor verzoeker de bedrijfslocatie, met bedrijfswoning, graag wenst om te vormen naar een reguliere burgerwoninglocatie.

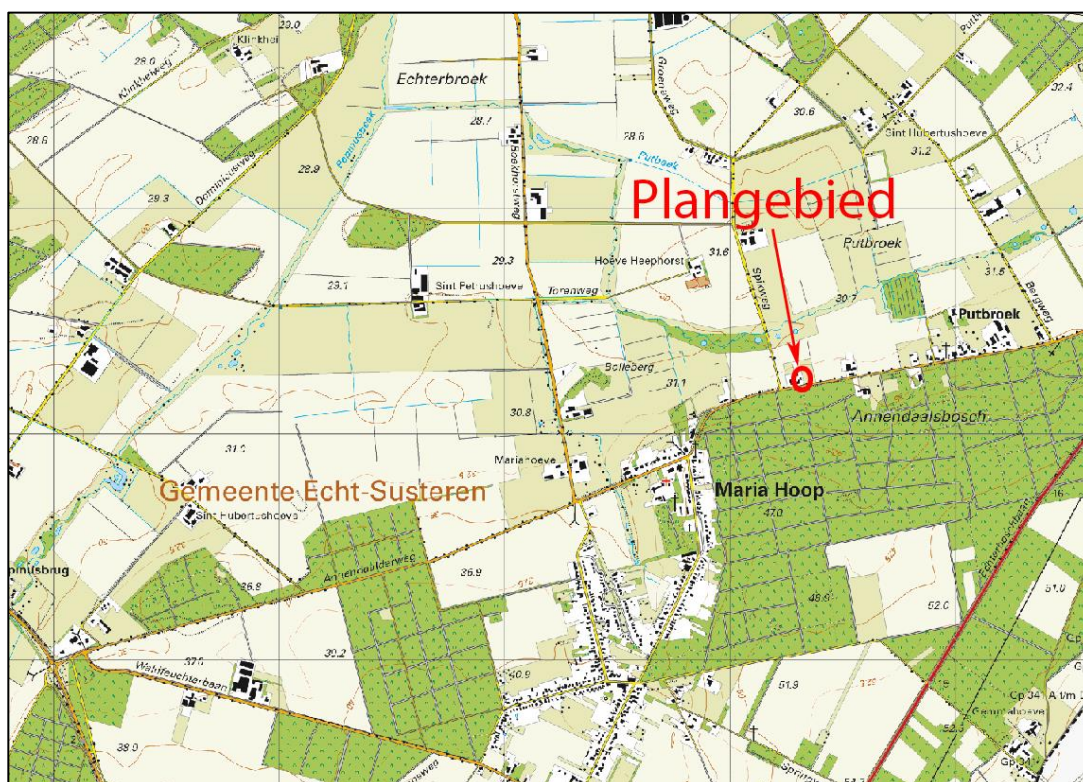
Aangezien het gebruik van de locatie voor uitsluitend woondoeleinden niet rechtstreeks is toegestaan dient met de wijzigingsbevoegdheid c.q. een wijzigingsplan de functiewijziging naar 'wonen' mogelijk gemaakt te worden.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Echt-Susteren heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het planvoornemen om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid.

Ten behoeve van dit voornemen tot herontwikkeling is onderhavig wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Maria Hoop nabij het buurtschap Putbroek, gemeente Echt-Susteren. Het huidige agrarisch bedrijf ligt aan de doorgaande Annendaalderweg. De Annendaalderweg is een doorgaande weg die de kernen Maria Hoop en Posterholt met elkaar verbindt. Naast het agrarisch bedrijf is aan de westzijde een burgerwoning gelegen.

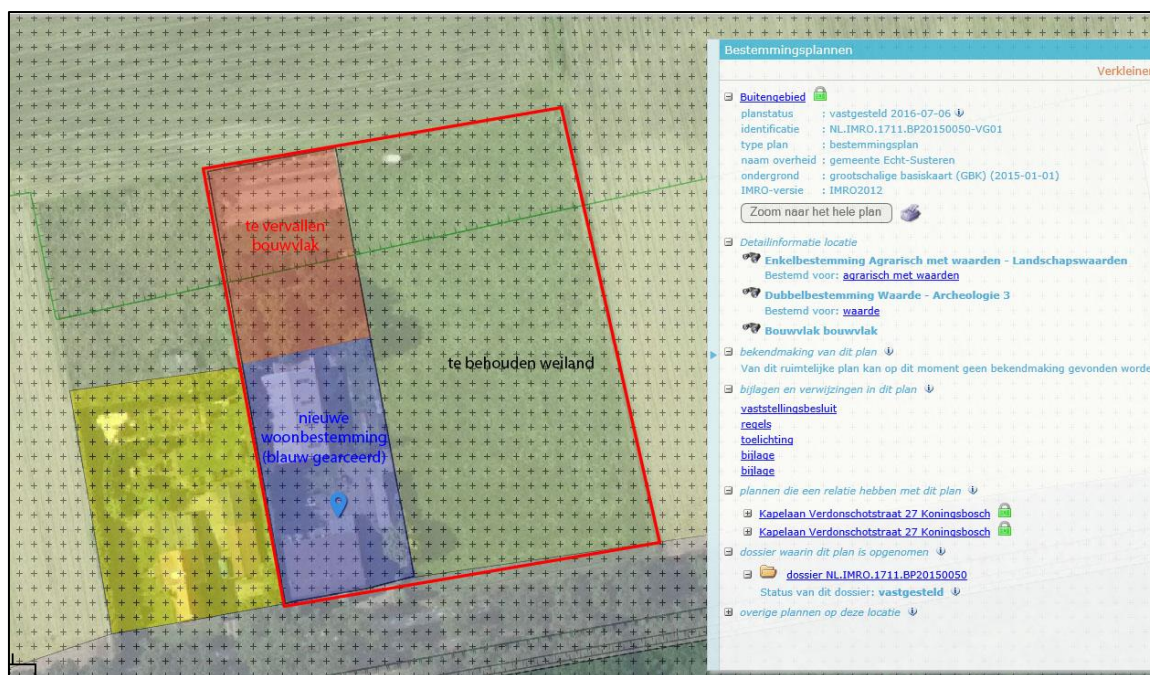


topografische atlas met aanduiding plangebied



luchtfoto met aanduiding plangebied (incl. weiland dat kadastraal ook eigendom is)

Het plangebied aan de Annendaalderweg is opgenomen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Echt-Susteren. Daarin is het plangebied bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' inclusief 'bouwvlak'.



uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

1.3 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend document voorziet in een toelichting, regels en verbeelding als onderdeel van het wijzigingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het uitwerken van onderhavige toelichting en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Verder wordt een opsomming gegeven van de bij het plan behorende stukken en wordt het vigerende bestemmingsplan genoemd, waarvan met voorliggend wijzigingsplan wordt afgeweken.

Hoofdstuk 2 geeft de bestaande ruimtelijke en functionele structuur weer van het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid ten aanzien van de ruimtelijke en functionele structuur.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende milieutechnische en overige ruimtelijke aspecten. Bekeken wordt of het onderhavige plan daar geen belemmeringen voor

oplevert dan wel daarvan ondervindt.

In hoofdstuk 5 is het beleid, alsmede de gehanteerde uitgangspunten en doelstellingen, opgenomen en wordt aangegeven hoe deze vertaald zijn in deze toelichting.

Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische aspecten.

Als laatste wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de haalbaarheid.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van een agrarische bedrijfslocatie gelegen in het buitengebied van Maria Hoop (gemeente Echt-Susteren). De locatie is gelegen aan de doorgaande Annendaalderweg. Aan de westzijde grenst de relatief kleine, niet meer in gebruik zijnde, agrarische locatie aan een burgerwoning. Voor het overige is de locatie solitair gelegen. De oppervlakte van het plangebied (bouwvlak) bedraagt ca. 3.000m².

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan de Annendaalderweg 49 te Maria Hoop. De directe omgeving daarvan, o.a. de doorgaande Annendaalderweg is de verbindingsweg vanuit Maria Hoop richting Posterholt en andere kernen in Roerdalen.

Het plangebied kenmerkt zich verder door haar ligging tegen de naastgelegen burgerwoning enerzijds en haar voor het overige solitaire ligging anderzijds. Op een afstand van ca. 200m aan de oostzijde is een agrarisch bedrijf gelegen. Aan de zuidzijde van het plangebied is sprake van bos/natuur. Aan de overige zijden zijn agrarische gronden aanwezig.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar worden gestreefd om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

Onderhavig initiatief past binnen de uitgangspunten van dit beleid. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet toegepast hoeft te worden.

3.1.2 Barro

Sinds 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht. Het Barro is ook wel bekend als de AmvB Ruimte. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

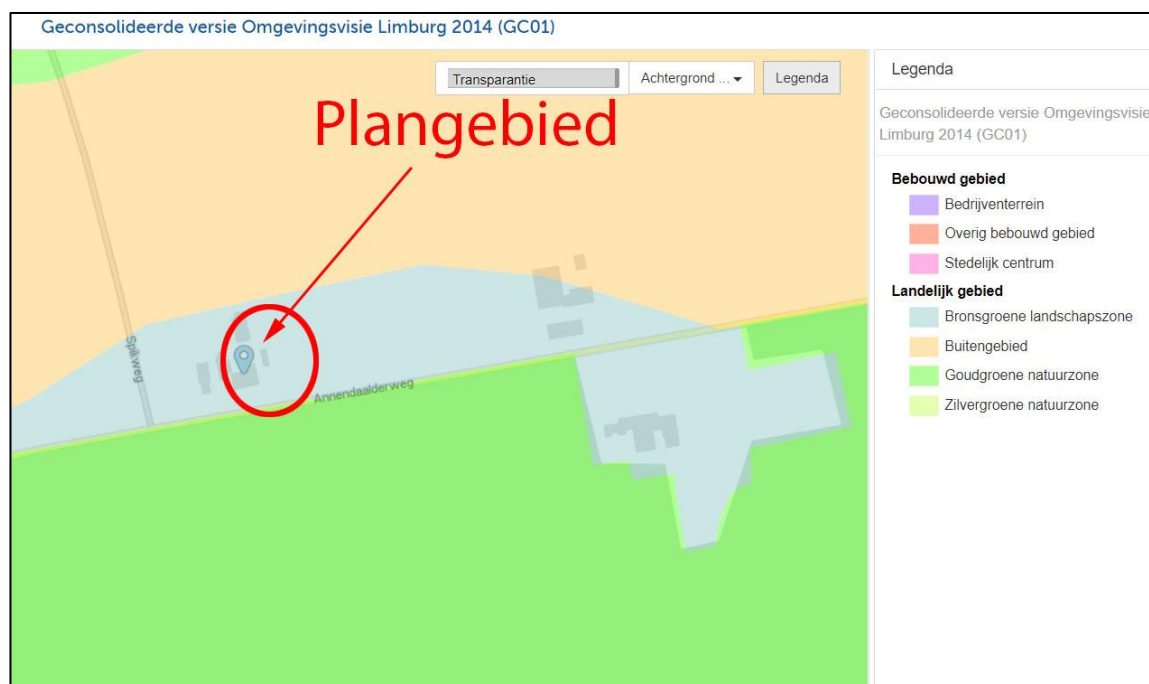
Aangezien onderhavig plan geen nationaal belang schaadt, zijn de regels zoals gesteld in het Barro, niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Eind 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Het POL2014 is een vervanging van het voorheen geldende POL2006.

In het POL2014 is een zonering opgenomen. Het plangebied Annendaalderweg 49 is gelegen binnen de zone 'Bronsgroene landschapszone' (zie uitsnede hieronder). In het POL2014 is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen:



Uitsnede zoneringkaart POL2014 met aanduiding plangebied

Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

In onderhavig geval is er op de locatie Annendaalderweg 49 sprake van een aanwezige agrarische bestemming met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Vanwege het type planvoornemen is de ontwikkeling, ook vanwege de ligging, aanvaardbaar en passend binnen het provinciale beleid (afname bouw- en gebruiksmogelijkheden).

Er is sprake van een klein cluster aan bebouwing dat geen natuurwaarden in het plangebied aanwezig heeft. De natuurlijke en ecologische waarden, die niet of nauwelijks aanwezig zijn, worden met onderhavig planvoornemen versterkt door een afname van bouw- en gebruiksmogelijkheden en de landschappelijke inpassing. Daarmee wordt het groene karakter van de omgeving van het

plangebied versterkt. Ten aanzien van de aanwezige kernkwaliteiten van het plangebied en haar omgeving (groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf) kan worden gesteld dat deze niet worden aangetast. Er vindt alleen een functieverandering plaats waarbij de aanwezige bebouwing behouden blijft.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied is het Limburgs Kwaliteitsmenu van Kracht. Gemeenten dienen in de Structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en daarbij aan te geven op welke wijze zij dit toepassen in de gemeente. In principe gaat het om een beleidskader dat onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toelaat. Daarbij dient het te gaan om een kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering kan in diverse vormen gerealiseerd worden. Bijvoorbeeld door het realiseren van een landschappelijke inpassing het slopen van bestaande bedrijfsgebouwen, de realisatie van nieuwe natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een gemeentelijke LKM voorziening. In de gemeente Echt - Susteren is het Limburgs Kwaliteitsmenu verwerkt in de Structuurvisie Echt – Susteren 2012 – 2025: 'Ontwikkelen met kwaliteit'.

Voor onderhavige ontwikkeling is van belang dat de omgevingskwaliteit gegarandeerd wordt en de locatie landschappelijk wordt ingepast. Van een extra of aanvullende kwaliteitsbijdrage is geen sprake. De landschappelijke inpassing is in onderhavige situatie het handhaven van het aanwezige groen. Op het betreffend perceel is veel groen aanwezig in de vorm van een boomgaard, enkele solitaire bomen (beuk en iep) en hagen van beuk of haagbeuk. Soorten en inrichting vormen een goede inpassing voor de locatie. Het aanbrengen van extra bomen of hagen in het aangrenzende weiland is niet nodig en gewenst in verband met het hooien van het gras te zijner tijd. Verder is de openheid het grootste kenmerk van het landschap ter plaatse, aanplant van extra bomen of hagen voegt landschappelijk niks toe.

3.2.2 Conclusie provinciaal beleid

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet in strijd is met provinciale (beleids)uitgangspunten.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving

De gemeente Echt-Susteren heeft samen met de gemeenten in midden Limburg de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving opgesteld. Deze woonvisie besteedt onder andere aandacht aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in de regio. Bij het maken van dit beleid kijken de gemeenten in de regio onder andere naar de bestaande woningvoorraad, prognoses huishoudens en bevolkingsgroei.

De visie is een vervolg op de twee regionale woonvisies (Midden-Limburg Oost en Weerterkwartier) voor de periode 2010 tot 2014. De Structuurvisie is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen.

De planperiode van de Structuurvisie is 2014 tot en met 2017. De visie is tevens een basis voor afspraken op de middellange termijn (2018 tot en met 2023).

Voor dit initiatief zijn geen contingenten noodzakelijk. Het initiatief voldoet derhalve aan de uitgangspunten van deze structuurvisie.

3.3.2 Conclusie regionaal beleid

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet in strijd is met het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

Met deze (structuur)visie bepaalt de gemeente Echt-Susteren de koers en richting voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2025. De Structuurvisie Echt - Susteren 2012 - 2025, Ontwikkelen met kwaliteit, vastgesteld door de raad op 12 december 2012 en vormt het afwegingskader op basis waarvan in de toekomst ruimtelijke keuzes te maken zijn en ontwikkelingen gestuurd kunnen worden. Daarbij wordt benoemd waar welke prioriteiten gelden en waarom. Daarvoor is een belangenafweging gemaakt tussen alle ruimtelijke functies en is ingezoomd op de draagkracht van de in onze gemeente aanwezige landschappen. Op basis daarvan is vervolgens benoemd waar welke ontwikkelingen acceptabel dan wel wenselijk zijn. Voor alle ruimtelijke functies wordt het beleid op hoofdlijnen benoemd. Ook is aangegeven hoe tot daadwerkelijke realisatie wordt gekomen.

De structuurvisie zal moeten worden vertaald in bestemmingsplannen, waarmee het beleid uit de structuurvisie, voor zover nodig, verder wordt uitgewerkt en vastgelegd. De structuurvisie heeft dus een dubbelfunctie: enerzijds onderbouwt de visie de bestemmingsplannen en anderzijds geeft ze de mogelijkheid om nieuwe initiatieven te wegen en via een wijziging of (partiële) herziening van het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Op basis van de structuurvisie kunnen: ruimtelijke initiatieven in het buitengebied en het stedelijk gebied worden afgewogen en indien gewenst via een projectplan, wijzigingsbevoegdheid of partiële herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt; financiële bijdragen worden gevraagd ten behoeve van kwaliteitsverbeterende maatregelen in het buitengebied en het stedelijk gebied; 'sterfhuizenconstructies' in gang worden gezet ten behoeve van het intrekken van bestaande, niet benutte bouwtitels en het wijzigen van ongewenste bestemmingen; voorkeursrechten worden gevestigd op grond van Wet voorkeursrecht gemeenten.

De gemeente Echt-Susteren hanteert bij het maken van ruimtelijke (locatie)keuzes een zestal leidende principes:

1. Meer aandacht voor de onderste lagen.
2. Zorgvuldig ruimtegebruik (met oog voor beeldkwaliteit én economie).
3. Grensoverschrijdend denken en handelen.
4. Tegengaan van verdere verstening van het buitengebied.
5. Kwaliteit is belangrijker dan kwantiteit.
6. Bereikbaarheid is belangrijker dan aanwezigheid of nabijheid.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de transformatie van een agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning. De transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing, naar een woonfunctie, past

binnen bovengenoemde Structuurvisie.

3.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied

In de regels van het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' met de aanduiding 'bouwvlak' de bestemming 'Wonen' op te nemen. Er dient dan aan een aantal voorwaarden voldaan te worden, te weten:

- 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;
- b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
- d. de meest recent vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving in acht wordt genomen;
- e. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
- f. 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.
- g. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt Artikel 19 Wonen in acht genomen.

Aan alle hierboven opgesomde wijzigingsvoorwaarden voldoet onderhavig planvoornemen.

3.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Met onderhavig planvoornemen wordt voorzien in het omvormen van een agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoninglocatie. Aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten onderzocht.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Voor het onderwerp bodem is de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit van kracht. De wet is bedoeld ter voorkoming van bodemverontreiniging. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6. verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de functiewijzigingen in het kader van bestemmingsplannen dient het risico op bodemverontreiniging te worden betrokken.

Uitgangspunt van het Besluit bodemkwaliteit is dat de kwaliteit moet aansluiten bij de functie. Om hier invulling aan te geven heeft het RIVM voor zeven bodemfuncties referentiewaarden ontwikkeld voor een goede bodemkwaliteit. Deze zeven functies worden gebruikt in het gebied-specifiek-beleid. Voor toepassing in het generieke kader zijn deze zeven functies samengevoegd tot twee bodemfunctieklassen: 'wonen' en 'industrie'. De functies moes- en volkstuinten, landbouw en natuur zijn niet ingedeeld in een klasse. Hiervoor is gekozen omdat in gebieden met een van deze functies alleen schone grond of baggerspecie mag worden toegepast. Dat wil zeggen: grond en baggerspecie waarvan de kwaliteit voldoet aan de Achtergrondwaarden. De bodemfunctieklassen beschrijven op hoofdlijnen het gebruik van de bodem in een gebied. Het indelen van een beheergebied in bodemfunctieklassen is de taak van gemeenten.

De bodemfunctieklassenkaart van de gemeente Echt-Susteren is volgens het generieke beleid opgesteld en geeft het gewenst of toekomstig bodemgebruik weer. Binnen de bodemfunctieklassenkaart wordt onderscheidt gemaakt in bodemfunctieklassen. De bodemfunctieklasser Industrie is in bestemmingsplannen te vergelijken met functies als:

- spoorlijnen en grote wegen;
- geluidswal (langs Rijksweg of spoorlijn);
- bedrijfsterreinen.

De huidige (Wro) bestemming van het perceel is "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" (zie uitsnede hiervoor). Binnen deze bestemming is een bedrijfswoning toegestaan. Deze bestemming is daarmee te vervatten binnen de bodemfunctie 'wonen'. De nieuwe bestemming welke specifiek wonen behelst en het daaraan verbonden bodemgebruik is eveneens te vervatten binnen de bodemfunctie 'wonen'. De genoemde (Wro) bestemmingen zijn beide te vervatten onder de bodemfunctieklasser 'wonen'. Gezien het feit dat in onderhavig verzoek geen (bodem-)functiewijziging plaatsvindt en geen (vermoeden van) een ernstige bodemverontreiniging aanwezig is, wordt in dit kader verder bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.1.2 Geluid

Inleiding

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting op geluidgevoelige objecten als gevolg van industrielawaai. Daarnaast kan er sprake zijn van wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Railverkeer

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder in de nabijheid (binnen enkele kilometers is geen spoorweg gelegen) (Wgh).

Een nader akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

Wegverkeer

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh).

Een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

Industrielawaai

Industrielawaai is om bovenstaande redenen eveneens niet van toepassing voor onderhavige locatie. In de nabijheid van het plangebied (binnen ca. 200m) zijn geen andere bedrijven gelegen.

Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

'Niet in betekenende mate' NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in het toevoegen van een extra activiteit maar in een afname van bedrijfsmatige activiteiten. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat de omvorming NIBM is.

Daarnaast zal door de voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren.

Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.2 Bedrijvigheid/milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Met betrekking tot het plangebied zelf is het aspect milieuzonering niet aan de orde aangezien in de nieuwe situatie sprake is van een burgerwoninglocatie waarvan geen milieu-uitstraling uit gaat naar

de omgeving.

Ook overige bedrijven of burgerwoningen worden als gevolg van onderhavig planvoornemen niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Binnen ca. 200 meter zijn geen bedrijven van derden gelegen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.3 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. De aanwezige woning is reeds een beperkt kwetsbaar object. Dit zal door onderhavig planvoornemen niet wijzigen. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

Onderhavig planvoornemen voorziet enkel in de omvorming van een agrarisch bouwblok in een woonbestemming.

4.5 Waterhuishouding

4.5.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

4.5.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -

plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Daarnaast is er sprake van de ligging in de Boringsvrije zone Roerdalslenk. Hiervoor zijn de in Omgevingsverordening Limburg regels opgenomen ter bescherming van waarden in deze zone. Onderhavig planvoornemen voorziet niet in boringen in deze zone. Derhalve worden geen waarden aangetast en is vormt deze boringsvrije zone geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.5.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Limburg.

Op de kaarten van de gemeente Echt-Susteren van het Waterschap Limburg blijkt dat het plangebied niet is gelegen ter plaatse van een aandachtsgebied. Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Aangezien onderhavig planvoornemen niet voorziet in een nieuw verhard oppervlak, heeft onderhavig plan niet aan het waterschap te worden voorgelegd en is het opstellen van een watertoets niet noodzakelijk.

Onderhavig project levert geen belemmering voor waterschapsbelangen op.

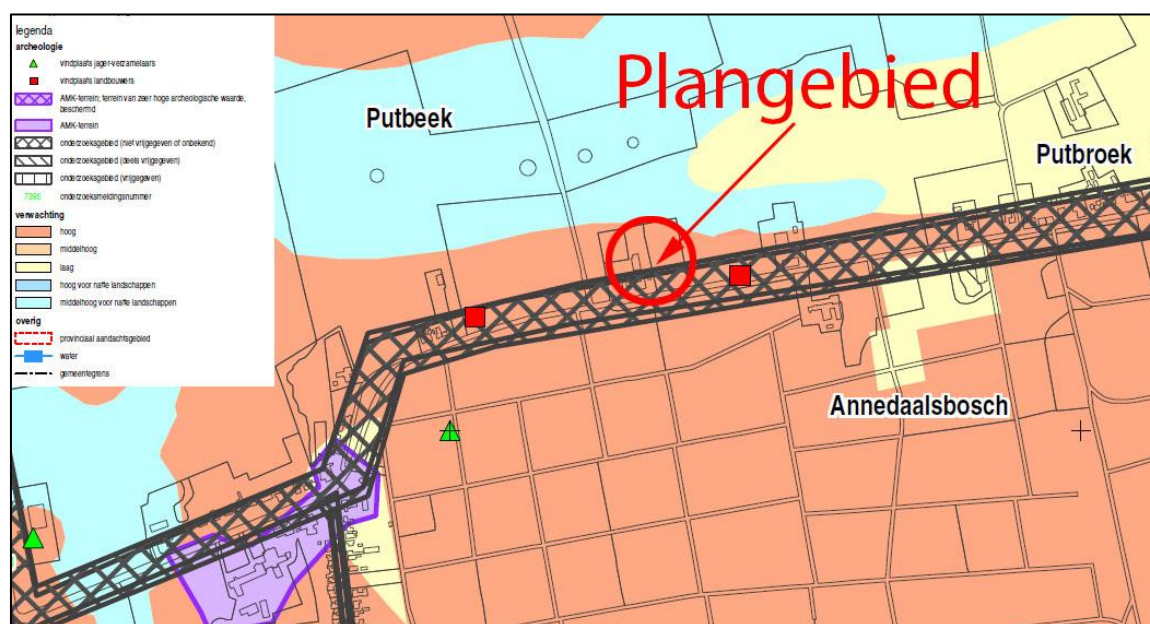
Ten aanzien van het rioleringsplan 2016-2021 kan in relatie tot onderhavig planvoornemen nog worden gesteld dat het planvoornemen (omvorming locatie van agrarisch naar Wonen) geen negatief effect heeft. In de nieuwe situatie is alleen sprake van huishoudelijk afvalwater. In de oude situatie was dit de laatste jaren ook het geval doch was het planologisch mogelijk om ook bedrijfsmatig water te produceren.

4.6 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Voor onderhavig planvoornemen geldt dat ter plekke van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Hiervoor geldt een onderzoeksvrijstelling van 500m².

Omdat de toekomstige situatie niet voorziet in een verstoring is het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk voor onderhavig planvoornemen.



Uitsnede archeologische kaart met aanduiding plangebied

Op basis van bovenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.7 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een wijzigingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een omvorming van een agrarische bedrijfslocatie naar een

burgerwoning. Er worden derhalve geen cultuurhistorische waarden aangetast. Daarnaast voorziet het planvoornemen niet in de aantasting van cultuurhistorische waarden die aanwezig zijn buiten het plangebied.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Algemeen

Wet natuurbescherming (Wnb)

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De regels die toezien op bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen Nbwet) zijn opgenomen in 'Hoofdstuk 2 Natura 2000-gebieden' van de Wet natuurbescherming.

De verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten (voorheen Ffwet) zijn in de Wet natuurbescherming opgenomen in 'Hoofdstuk 3 Soorten' en beschreven per beschermingsregime.

Voorliggend plan voorziet in het omvormen van een agrarisch bouwblok tot een woondoeleindenlocatie. Voor het overige vinden er geen wijzigingen plaats. Het erf wordt niet vergroot of verkleind. Tevens zijn in de directe nabijheid ter plaatse van het weiland op dit moment geen beschermde flora en fauna te verwachten. Derhalve kan worden gesteld dat het planvoornemen in planologisch oogpunt geen eventueel aanwezige flora en fauna zal bedreigen. Het planvoornemen voorziet tevens in een afname van planologische bebouwingsmogelijkheden..

Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende bouwplan.

4.8.2 Gebiedsbescherming

Gezien de voorgestane ontwikkelingen (voormalig agrarische bedrijfslocatie omvormen tot een woonlocatie) heeft het planvoornemen ten opzichte van de vigerende planologische situatie geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in Natura 2000-gebieden of beschermde natuurmonumenten die in de omgeving aanwezig zijn.

4.8.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van het plangebied, is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen die als gevolg van het planvoornemen worden aangetast ten opzichte van de vigerende planologische situatie.

4.9 Natuur en landschap

4.9.1 POL-herziening op onderdelen EHS

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

4.10.1 Verkeersstructuur

Het planvoornemen leidt ten opzichte van de agrarische bouwkaal tot een afname aan verkeer (geen bedrijfsverkeer meer in de toekomstige situatie). Derhalve zal de verkeersstructuur niet worden aangetast als gevolg van het planvoornemen.

4.10.2 Parkeren

Als gevolg van onderhavig planvoornemen zal er een afname van een verkeersaantrekkende werking ontstaan ten opzichte van de bestaande situatie. Vanwege de soort activiteiten en de omvang van het erf met ruimte voor te parkeren behoeft er geen parkeeroverlast verwacht te worden op de openbare weg. Op het erf kunnen meer dan 2 auto's worden geparkeerd. Dit is ruim voldoende. Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

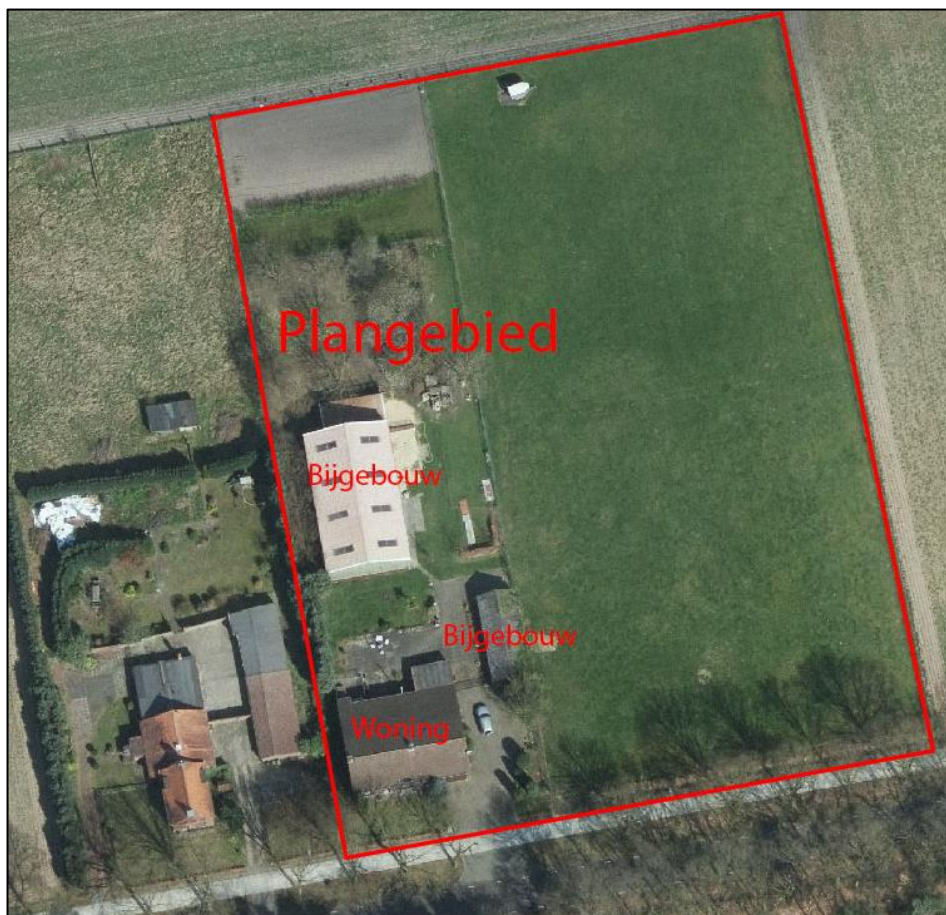
5 Planbeschrijving

Het planvoornemen is om de agrarische bedrijfslocatie in zijn geheel in gebruik te gaan nemen als burgerwoninglocatie. De aanwezige woning (nu nog bedrijfswoning) wordt in gebruik genomen als reguliere burgerwoning. De twee aanwezige gebouwen (oppervlakte betreft ca. 250 m² en 65 m²) wil initiatiefnemer omvormen tot bijgebouwen bij de woning. Bij de woning behoort ca. 8.500 m² grond. Deze hoeveelheid grond is voor cliënt doorslaggevend geweest om de woning aan te kopen. Om deze gronden te kunnen onderhouden (enkele paarden komen in de wei te lopen) is het noodzakelijk om enige ruimte in bijgebouwen te hebben voor enkele paardenstallen en opslag en stalling van materieel (kleinschalig).

Daarnaast zijn bijgebouwen dusdanig dat ze zonder (grote) aanpassingen in gebruik genomen kunnen worden voor dit gebruik.

Het aanwezige bouwvlak van 3.000 m² wordt verkleind. Het achterste gedeelte heeft in de nieuwe situatie geen woonbestemming te krijgen. Het naastgelegen weiland heeft niet te wijzigen qua bestemming.

Het perceel wordt eigendom van initiatiefnemer en op dit moment in gebruik als voormalige agrarische bedrijfslocatie.



Luchtfoto met
aanduiding
bestaande situatie

6 Juridische aspecten

Het wijzigingsplan 'Annendaalderweg 49 te Maria Hoop' van de gemeente Echt-Susteren bestaat onder andere uit voorliggende toelichting, regels en verbeelding.

6.1 Wettelijk kader

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, zijn met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de wijzigingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een wijzigingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend wijzigingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

6.2 Planonderdelen

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

6.2.1 Toelichting

De toelichting van het wijzigingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het wijzigingsplan.

6.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een wijzigingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk wijzigingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingssregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

In onderhavig geval zijn de regels van het moederplan (bestemmingsplan 'Buitengebied' (2013)) van toepassing.

6.2.3 Verbeelding

Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend wijzigingsplan is ingetekend op schaal **1:500**.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend wijzigingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

7 Haalbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid

De voorliggende wijzigingsplanprocedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

De kosten voor de planontwikkeling komen in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Aangezien er een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Echt-Susteren, behoeft geen exploitatieplan behorende bij onderhavig wijzigingsplan te worden opgesteld.

Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade er niet voor zullen zorgen dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding komt.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Echt-Susteren is inmiddels een overeenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade en alle overige kosten samenhangende met deze planontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer komen, waardoor onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

7.2 Procedure

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp wijzigingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het wijzigingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. De gemeente Echt-Susteren heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele wijzigingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen maar meteen over zullen gaan tot de formele wijzigingsplanprocedure en daartoe het ontwerp ter visie zullen leggen.

7.3 Formele procedure

Algemeen

De wettelijke (formele) wijzigingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp wijzigingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp wijzigingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het wijzigingsplan door het College van B&W.
5. Algemene **bekendmaking** van het wijzigingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het wijzigingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft vanaf ...-...-2018 gedurende zes weken voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingekomen van WML. Deze zienswijze is verwerkt in onderhavig plan.