

Wijzigingsplan

‘Nieuwenhuysstraat 57 te Aalbeek’

Gemeente Nuth



Bron: Funda.nl

Onderdeel: Toelichting

IDN-nummer: NL.IMRO.0951.WPNIEUWENHUYSTR57-VG01

Opdrachtgever:

Opsteller: Mr. M.J.M. Godschalk

Status: Vastgesteld

Datum: 15 augustus 2018

Inhoud

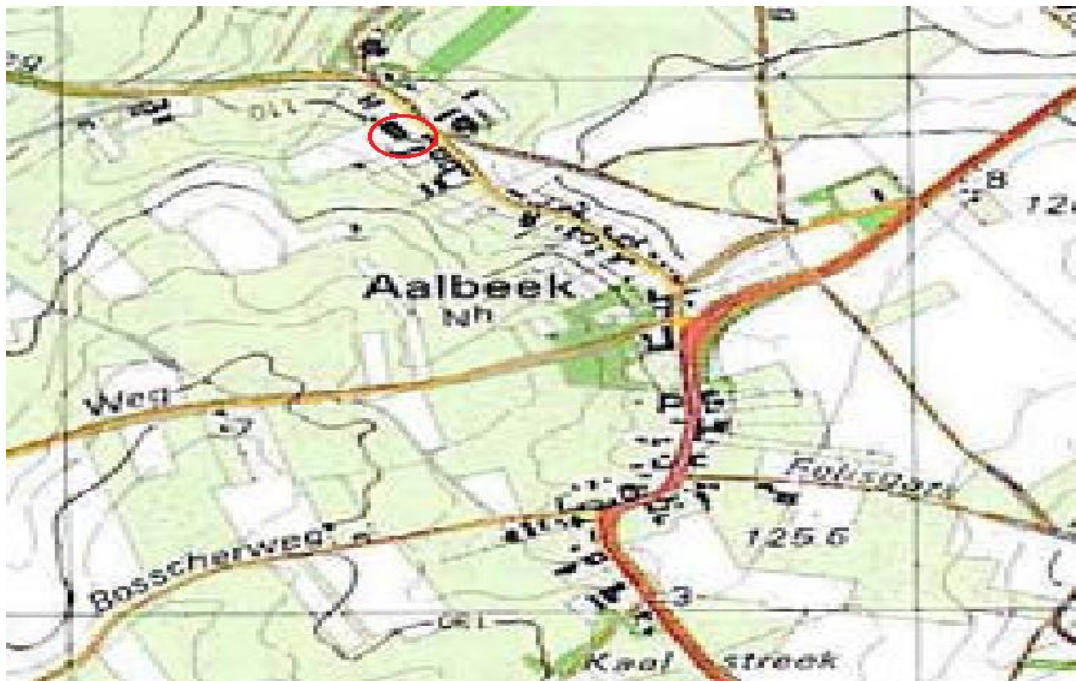
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging projectgebied en planomschrijving	5
1.3 Geldende planologisch situatie	8
1.4 Bij het plan behorende stukken	9
1.5 Leeswijzer	10
2. Planbeschrijving	11
2.1 Ruimtelijke structuur	11
2.2 Functionele structuur	11
3. Beleid	12
3.1 Algemeen	12
3.2 Europees- en Rijksbeleid	12
3.2.1 Vogel- en habitatrichtlijn	12
3.2.2 Europese Kaderrichtlijn Water	13
3.2.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.2.4 Kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw"	14
3.2.5 Erfgoedwet	16
3.3 Provinciaal beleid	16
3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg	16
3.3.2 Omgevingsverordening Limburg	18
3.3.3 Structuurvisie Wonen Zuid Limburg	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.4.1 Structuurvisie gemeente Nuth, deel kernen	19
3.4.2 Strategische visie 'Nuth in 2020'	20
4. Sectorale aspecten	21
4.1 Milieu	21
4.1.1 Bodem	21
4.1.2 Geluid	23
4.1.3 Milieuzonering	24
4.1.4 Luchtkwaliteit	25
4.1.5 Externe veiligheid	26
4.2 Waterparagraaf	28
4.3 Archeologie	29
4.4 Flora en Fauna	30
4.5 Kabels en leidingen	30

5. Planopzet	31
5.1 Feitelijke planopzet	31
5.2 Juridische planopzet	31
5.2.1 Planvorm	31
5.2.2 Verbeelding	32
5.2.3 Regels	32
5.2.4 Beschrijving van de bestemmingen	35
6. Uitvoerbaarheid	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
6.2 Planschade	37
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.4 Conclusie	38
7. Procedure	39
7.1 Te volgen procedure	39
7.2 Vooraankondiging	39
7.3 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	40
7.4 Zienswijzen	40
7.5 Vaststelling	40

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Pisters, hierna initiatiefnemers, is op dit moment eigenaar van het kadastrale perceel gemeente Nuth, sectie M, nummer 21, gelegen aan de Nieuwenhuysstraat 57 te Aalbeek. Om de verkoop van het pand mogelijk te maken, dient de bestemming van het perceel te worden gewijzigd.



Topografische weergave van het plangebied

Het wijzigen van de bestemming van het onderhavige perceel is niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan. Binnenplans is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dient de procedure ex artikel 3.6 Wro wordt gevolgd als gevolg waarvan dit wijzigingsplan is opgesteld.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingswijziging.

1.2 Ligging projectgebied en planomschrijving

Het plangebied is gelegen in het noordelijk deel van de kern Aalbeek. Op de navolgende luchtfoto is de ligging van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan weergegeven:



Luchtfoto van het plangebied

Onderhavig plangebied betreft een perceel met een bedrijfsbestemming met daarop gelegen een (bedrijfs-)woning, in eigendom van initiatiefnemers. De bestaande toestand is weergegeven aan de hand van navolgende foto's.

Toelichting wijzigingsplan 'Nieuwenhuysstraat 57 te Aalbeek'



Achterkant van de woning



Tuin met naastgelegen bedrijfspand



Achterkant woning vanaf achtererf

Het plan omvat het wijzigen van de bestemming van het perceel kadastraal bekend gemeente Nuth, sectie M, nummer 21 van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

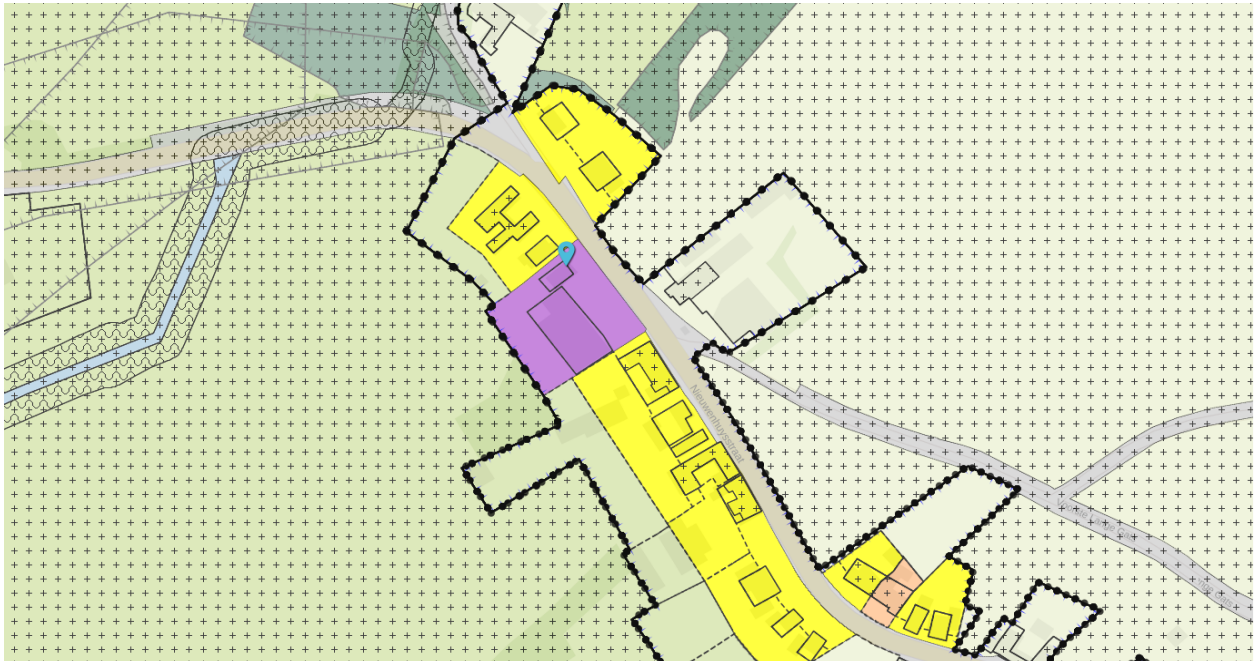


Kadastrale weergave van het plangebied

1.3 Geldende planologisch situatie

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Kleine kernen' van de gemeente Nuth. Dit plan is vastgesteld door de raad d.d. 15 december 2009, en in werking getreden.

De onderstaande uitsneden van de verbeeldingen van het hiervoor genoemde bestemmingsplan geeft de huidige bestemming aan die in het plangebied van toepassing is:



Verbeelding bestemmingsplan 'Kleine kernen'

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bestemmingsplan Kleine kernen

Het plangebied is binnen het bestemmingsplan 'Kleine kernen' gelegen en bestemd tot 'Bedrijf' en draagt de aanduiding 'Gebiedsaanduiding veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 2'.

Principebesluit

De gemeente Nuth heeft bij schrijven van d.d. 1 oktober 2012 – naar aanleiding van een door initiatiefnemers ingediend principeverzoek – kenbaar gemaakt bereid te zijn in beginsel medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' van het

onderhavige perceel Nieuwenhuysenstraat 57 te Aalbeek. Voor de realisatie van deze wijziging dient een wijzigingsplan te worden opgesteld. Dit standpunt is bij schrijven van d.d. 12 september 2017 herhaald.

1.4 Bij het plan behorende stukken

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening te voldoen aan de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van het bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een *verbeelding*: dit is een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0951.WPNIEUWENHUYSTR57-OW01;
- *regels*: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de *verbeelding* zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en het analoge exemplaar is getekend op schaal 1:1000.

De *regels* bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstellen alsmede de bouwregels voor de betreffende gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een *toelichting*, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. Onderhavige toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Onderdeel van de toelichting zijn de ten behoeve van het bestemmingsplan vervaardigde onderzoeken. Ten behoeve van voorliggende bestemmingsplan zijn een akoestisch en een bodemonderzoek verricht. De rapportages van deze onderzoeken zijn bij het plan gevoegd.

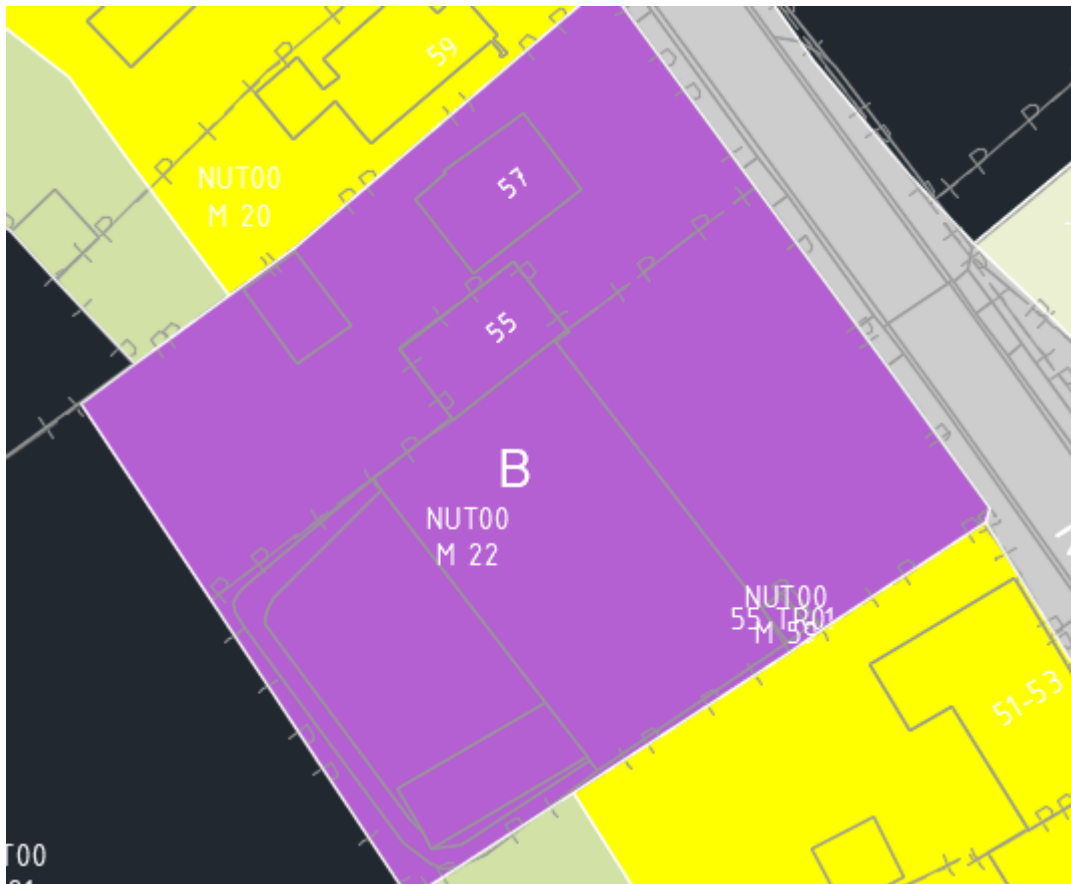
1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn evenals de bevindingen uit de uitgevoerde inventarisatie. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling in het plangebied daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde, alsmede de onderwerpen water, ecologie en archeologie. Hoofdstuk 5 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 wordt de te volgen procedure besproken. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.

2. Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het noordelijk deel van de kern Aalbeek. Het plangebied omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Nuth, sectie M, nummer 21, gelegen aan de Nieuwenhuysstraat 57 te Aalbeek.



Kadastrale weergave van het plangebied

2.2 Functionele structuur

Het plangebied kent in de huidige situatie eenzelfde gebruik. Het pand is een bedrijfswoning die tot omstreeks 1989 behoorde tot het naastgelegen bedrijf. Het bedrijfspand is destijds verkocht als gevolg waarvan het bedrijf en de bedrijfswoning niet langer aan elkaar waren verbonden. Het onderhavige perceel draagt nog steeds een bedrijfsbestemming, maar om de verkoop van het pand als reguliere woning mogelijk te maken dient dit perceel te worden bestemd voor woondoeleinden.

3. Beleid

3.1 Algemeen

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid. De belangrijkste kaders van Rijk, de provincie Limburg en regionaal en gemeentelijk beleid worden weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan zullen zijn.

3.2 Europees- en Rijksbeleid

3.2.1 Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming was voorheen verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden en bevat de gebieden die zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Het doel daarvan is het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Voor die aangewezen gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitatten het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitatten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het Geleenbeekdal. De afstand tot dat gebied is dusdanig groot dat dit bestemmingsplan daarop geen betrekking heeft.

3.2.2 Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

1. aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
2. duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
3. er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21). Ook in het Nationaal Waterplan zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor het onderhavige plangebied zijn vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

3.2.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Daartoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

1. bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
2. bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
3. aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
4. borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft het kabinet het roer omgezet in het nationale ruimtelijke beleid en kiest het Rijk ervoor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hieronder vallen bijvoorbeeld de ruimtelijke - economische structuur, duurzame energievoorziening, het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ondergrond, infrastructuur, milieukwaliteit, water en natuur. Geen van de nationale belangen heeft direct betrekking op onderhavig bestemmingsplan. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Om toch nationale belangen door te laten werken in het beleid van provincies en gemeenten, heeft het rijk de AMvB Ruimte opgesteld. De AMvB Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), is met uitzondering van enkele onderdelen eind 2011 aangepast. Het Barro geeft nadere regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen en omvat bepalingen inzake onderwerpen als groene ruimte (Rijksbufferzones, EHS en nationale landschappen), water (kust en grote rivieren), militaire objecten, bundeling en locatiebeleid.

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de beleidskaders zoals vastgesteld op rijksniveau.

3.2.4 Kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw"

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw' (WB21)', is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping

in het denken over water dient plaats te vinden. Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- 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.

In het rijksbeleid zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. Voor het onderhavige bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Het kabinet streeft naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het beleidskader zoals vastgesteld op rijksniveau.

3.2.5 Erfgoedwet

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

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

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 januari 2016 opgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt alle bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in hoofdstuk 4.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. POL2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer). Het POL2014 bevat een visie waarin centraal staat wat er nodig is om de kwaliteit van onze fysieke omgeving te verbeteren, die vooral kijkt naar de komende 10 jaar. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van voortreffelijke kwaliteit.

Zoneringen

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

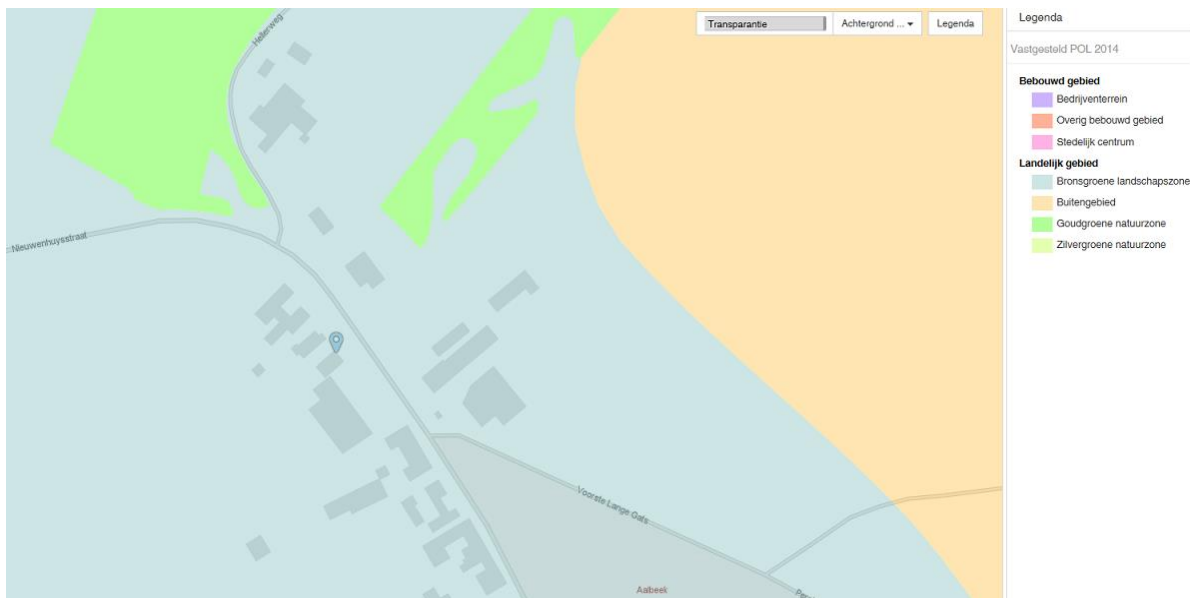
Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- Stedelijk centrum,
- Bedrijventerrein,
- Overig bebouwd gebied

In het landelijk gebied gaat het om de zones:

- Goudgroene natuurzone,
- Zilvergroene natuurzone,
- Bronsgroene landschapszone en
- Buitengebied

Op de onderstaande uitsnede is aangegeven welke zoneringen in het plangebied aanwezig zijn:



Zoneringskaart POL2014 via polviewer

In het plangebied komt de zone 'Bronsgroene landschapszone' voor.

Bronsgroene landschapszone

Gebieden aangemerkt als bronsgroene landschapszones zijn beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. De accenten liggen op de kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem, de ontwikkeling van landbouw in balans met omgeving, het versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg

Gelijktijdig met de vaststelling van het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. In deze verordening geeft de provincie Limburg bindende kaders voor ruimtelijke planvorming door gemeentes.

De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals neergelegd in artikel 3.1.6, lid 2 Bro is verder uitgewerkt in paragraaf 2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014. In geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden getoetst aan de 3 treden van de ladder en dient tevens te worden ingegaan op de mogelijkheden voor herbenutting van leegstaande monumenten of beeldbepalende gebouwen. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het project voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling.

1.3.3 Structuurvisie Wonen Zuid Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus.

De Zuid-Limburgse transformatieopgave op de woningmarkt is groot, complex en kosten- en arbeidsintensief. Door de interacties tussen gemeenten en regio's zijn bindende

beleidsafspraken en een gezamenlijke aanpak op de woningmarkt noodzakelijk. De basis voor de aanpak van de Zuid-Limburgse woningmarktopgave is om de bestaande woningvoorraad centraal zetten. Dit betekent dat alleen nog maar woningen aan de woningmarkt kunnen worden toegevoegd die echt van meerwaarde zijn.

In onderhavig geval betreft het de omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere woning middels een bestemmingsplanwijzing. Omdat sprake is van een bestemmingswijziging bepaald de SVWZL dat sprake is van de toevoeging van een woning en, dat indien sprake is een toename van de woningvoorraad, dat deze toevoeging dient te worden gecompenseerd. Uit de beleidsnotitie 'Omzetten van bedrijfswoning naar reguliere woning bij duurzame bedrijfsbeëindiging' volgt dat daar in onderhavig geval geen sprake van is, omdat deze woning al jaren als reguliere woning in gebruik is en al net zo lang geen onderdeel uitmaakt van een bedrijf.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie gemeente Nuth, deel kernen

De gemeenteraad van de Gemeente Nuth heeft op 14 juli 2009 de 'Structuurvisie Gemeente Nuth' vastgesteld. Het doel van de structuurvisie is invulling te geven aan concrete ruimtelijke mogelijkheden voor wonen en werken. Daarnaast zijn er nog (bovenlokale) gebiedsopgaven die op de gemeente Nuth afkomen. De keuzes ten aanzien van woon- en werklocaties dienen aan te sluiten bij de gebiedskarakteristiek en mogen niet strijdig zijn met de reeds aanwezige ruimtelijke gebiedsopgaven (bijvoorbeeld natuur, ecologie en water).

Gebaseerd op de bestaande kwaliteiten in de gemeente, wordt een duurzaam structuurbeeld opgezet. In dit duurzaam structuurbeeld worden verschillende deelgebieden aangewezen waarbij een globale ontwikkelings-of beheersstrategie wordt geformuleerd. Het duurzaam structuurbeeld wordt vertaald naar ontwikkelingsmogelijkheden in en rond de kernen. Voor Schimmert worden kansen gezien in de versterking van de karakteristieke lintstructuur met de daarbij van oudsher behorende woonbebouwing en voorzieningen.

Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de structuurvisie.

3.4.2 Strategische visie 'Nuth in 2020'

De gemeente Nuth heeft in 2007 de Strategische Visie 'Nuth in 2020' vastgesteld. Het in de visie opgenomen gemeentelijk beleid is o.a. op de volgende hoofdlijnen ingevuld:

- een actief beleid gericht op de inrichting en beheer van het landschap;
- een actief beleid, gericht op het behoud van waardevolle panden en het waar nodig toekennen van een nieuwe bestemming van de panden;
- een actief planontwikkelingsbeleid op nadrukkelijk geselecteerde locaties;
- een actieve grondpolitiek - in brede zin - om zo posities te verwerven om gewenste ontwikkelingen (én behoud) mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en te voorkomen.

Het planvoornemen past binnen deze strategische visie.

4. Sectorale 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 bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in ruimtelijkplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Het is een taak van de gemeenten om erop toe te zien dat het verontreinigen van gronden door activiteiten voorkomen wordt. Daar waar in het verleden een verontreiniging is ontstaan van de bodem of het grondwater zullen stappen genomen moeten worden ter bescherming van de volksgezondheid. In principe moet bij elke bouwmogelijkheid die mogelijk wordt gemaakt, inzicht geboden worden in de kwaliteit van de bodem.

Om de kwaliteit van de bodem wordt inzichtelijk te maken dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden conform de wettelijke norm NEN 5740. Een dergelijk onderzoek moet aantonen of de bodemkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling gevolgen heeft op de gewenste activiteiten ter plaatse. Dit is echter vooral van belang bij inrichtingen waarbij gedurende een deel van de dag mensen aanwezig zullen zijn. Vanuit artikel 8 van de Woningwet wordt voor elke inrichting waarin meer dan 2 uur per dag mensen aanwezig zullen zijn en bodemonderzoek geëist om aan te tonen of de bodem ter plaatse dusdanig verontreinigd is dat dit risico's voor de gezondheid met zich meebrengt.

Ter plaatse van een perceel aan de Nieuwenhuysstraat 57 is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd.

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden, behoudens sporadisch tot zwakke bijmengingen met baksteenresten, geen specifieke bodemvreemde materialen aangetroffen. Naar aanleiding van voornoemde bevindingen zijn een 3-tal grondmengmonsters samengesteld en onderzocht op het standaard NEN-5740 pakket voor grond. Tevens is één grondmengmonster samengesteld dat analytisch op asbest in grond is onderzocht.

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

De verdachte bodemlaag (toplaag) is, al dan niet plaatselijk, licht verontreinigd met zware metalen en/of minerale olie. De ondergrond vanaf circa 0,5 á 0,6 m-mv, is analytisch onderzocht in grondmengmonster 3. Uit de analyseresultaten van onderhavig grondmengmonster blijkt, dat de concentratie lood de achtergrondwaarde overschrijdt, doch niet de maximale waarde voor de klasse wonen.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan onderhavig ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

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

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er, ten opzichte van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, géén reden voor een nader onderzoek.

Verkennd onderzoek asbest in bodem NEN 5707

Voor zover bekend hebben op de onderzoekslocatie in het verleden geen bedrijven gestaan die mogelijk asbesthoudend materiaal hebben verwerkt of geproduceerd. Daarnaast is niets bekend over mogelijke stortingen of ophogingen met asbesthoudend materiaal en/of

asbestbuizen in de bodem. Op basis van het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie als "onverdacht" kan worden beschouwd voor asbest.

Ten behoeve van het asbestonderzoek zijn in totaal een 8-tal inspectiegaten van 0,3 m x 0,3 m x 0,5 m-mv gegraven. De hierbij vrijkomende grond is visueel beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen specifieke asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd bodemonderzoek en het analytisch onderzoek kan de hypothese "onverdacht" met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Conclusie

Voor het aspect bodem kan gesteld worden dat er ondanks de licht verhoogde concentraties in zowel de boven- en ondergrond, er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaat voor de beoogde aankoop van onderhavig perceel en het hiermee gepaard gaande gebruik ten behoeve van woondoeleinden.

4.1.2 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. woningen;
2. onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
3. ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Aangezien voorliggend plan voorziet in de wijziging van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming is een akoestisch onderzoek naar het woon- en leefklimaat noodzakelijk. Bij dit akoestisch onderzoek, uitgevoerd door Econsultancy te Swalmen, is de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) gehanteerd om te beoordelen of hinder als gevolg van omliggende bedrijven hinder is uit te sluiten.

VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) stelt in bijlage 5 een stappenplan voor bij de ruimtelijke inpassing van woningen of bedrijven in elkaars nabijheid. In stap 1 worden richtafstanden gekoppeld aan bedrijfsmatige activiteiten. Wanneer zich binnen die richtafstand woningen bevinden, wordt in stap 2 een richtwaarde gehanteerd voor de geluidsbelasting als gevolg van deze activiteiten. Gelet op de aanwezige lintbebouwing met agrarische bestemmingen is het gebied aan te merken als gemengd gebied. Wanneer de richtwaarde wordt overschreden, kan in stap 3 een hogere richtwaarde gemotiveerd worden toegestaan.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de woning 48 dB(A) bedraagt. Het maximale geluidniveau bedraagt 70 dB(A). In beide gevallen wordt voldaan aan de richtwaarden uit stap 2. De indirecte hinder bedraagt 26 dB(A) en voldoet daarmee ruimschoots aan de richtwaarden.

Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.1.3 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende

activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn.

Een woning is geen milieugevoelige functie. Er dient daarom te worden bekeken of een goed woon- en leefklimaat van de milieugevoelige functies in de omgeving gewaarborgd kan blijven als gevolg van voorliggende wijziging. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de omgevingskwaliteit ter plaatse van de omliggende geluidsgevoelige bestemmingen inzichtelijk te maken. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij de representatieve bedrijfssituatie geen overschrijdingen van de richtwaarden voor een gemengd gebied optreden.

Conclusie

Op basis van het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen initiatief.

4.1.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woning-bouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Toetsing

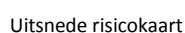
In voorliggend geval betreft het de wijziging van een bestemming. Een dergelijke wijziging leidt niet tot een significante wijziging in de verkeersaantrekkende werking. Er kan kortom van uit worden uitgegaan dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van luchtverontreiniging. Het uitvoeren van een nader onderzoek wordt daarom ook niet noodzakelijk geacht.

4.1.5 Externe veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege: het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, wateren spoorwegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens. Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden.

Het beleid is onder andere verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en verder uitgewerkt / toegelicht

Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.



Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen gevaarlijke inrichtingen nabij het plangebied gelegen zijn. Er komen geen buisleidingen voor in de directe omgeving van het plangebied. Het aspect externe veiligheid dient derhalve niet nader onderzocht te worden.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2 Waterparagraaf

De gemeente Nuth valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Per 1 januari 2017 fuseren de waterschappen Waterschap Roer en Overmaas en het Waterschap Peel en Maasvallei tot Waterschap Limburg. In 2012 is vooruitlopend op deze fusie al een gezamenlijke visie op het Limburgse waterbeheer voor 2020 geschreven. Daarop voortbordurend is door de waterschappen gezamenlijk, in aanloop naar Waterschap Limburg, het Waterbeheersplan 2016-2021 opgesteld. Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemeen besturen van waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

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

driestapsstrategieën. Het beleid van de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen is gericht op afkoppelen.

Conclusie

De wijziging van bedrijfswoning naar wonen is geen nieuwe ontwikkeling. Deze wijziging zorgt niet voor een toename van het verharde oppervlak en brengt geen wijzigingen aan in de afwatering van het perceel. Deze wijziging veroorzaakt geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.3 Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische resten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen veelal een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

De gemeente Nuth sluit voor wat betreft het archeologiebeleid aan bij het beleid van Parkstad-Limburg. Parkstad-Limburg heeft in haar archeologiebeleid gesteld dat voor ontwikkelingen in gebieden met een (middel)hoge trefkans archeologisch onderzoek nodig is bij ingrepen van meer dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld. Voor gebieden met een lage trefkans is geen onderzoek nodig.

Conclusie

Aangezien voorliggend plan geen activiteit betreft waarbij de ondergrond wordt verstoord, zijn er ten aanzien van archeologie geen belemmeringen te verwachten.

4.4 Flora en Fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en faunawet kan zo snel gesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen. Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling, een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Conclusie

Daar het hier enkel een bestemmingsplanwijziging betreft, kan het planvoornemen doorgang vinden.

4.5 Kabels en leidingen

Voor onderhavig plan is een KLIC-melding uitgevoerd. In het plangebied zijn diverse kabels en leidingen aanwezig, deze vormen echter geen belemmering en hoeven geen planologische bescherming te krijgen.

5. Planopzet

5.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, de gewenste ruimtelijke structuur en verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is er op gericht de bestemming op de gronden in de vigerende bestemmingsplannen in het plangebied te actualiseren. Het plan bevat derhalve het planologisch-juridisch instrumentarium voor de bestemmingswijzigingen van het plangebied.

De planopzet heeft zijn juridische vertaling gekregen in een (digitale) verbeelding en de regels die tezamen het bestemmingsplan vormen. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt.

5.2 Juridische planopzet

5.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening als verplichte opbouw is opgenomen. Het bestemmingsplan 'Wijzigingsplan Nieuwenhuysstraat 57 Aalbeek' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven. De planvorm betreft een bestemmingsplan

zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0951.WPNIEUWENHUYSTR57-OW01.

5.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een GBKN-ondergrond, schaal 1:1000. Voor de benamingen, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen. Op de verbeelding zijn aangegeven:

1. de grens van het plangebied;
2. de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
3. dubbelbestemmingen;
4. bouwvlakken;
5. bouwaanduidingen;
6. overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleur op de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemming zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (SVBP 2012).

Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. Meestal gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleidsaspecten.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen de voornaamste gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden en mogen bijgebouwen gebouwd worden.

Specifieke bouwregels zijn verbaal in de planregels opgenomen.

5.2.3 Regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels, met de gebruikte 'begrippen' en 'wijze van meten';

- bestemmingsregels, met de regels voor de binnen het plangebied gelegen
- bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- algemene regels, met een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de
- aanduidingsregels en de algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van
- aanhalen van het plan.

De in het bestemmingsplan opgenomen regels zijn zoveel mogelijk overeenkomstig de regels van het geldende bestemmingsplan 'Kleine Kernen' opgesteld.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat een artikel met begripsbepalingen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Getracht is zoveel mogelijk van toepassing zijnde begrippen op te nemen. Daar waar geen begripsbepaling is opgenomen dient aangesloten te worden bij hetgeen daaronder onder het normale spraakgebruik wordt verstaan. In het artikel 2 is de wijze van meten opgenomen waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de planregels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen en is aansluiting gezocht bij de modelregels van onze gemeente.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2012). Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen geldt dezelfde structuur, en wel de volgende:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Afwijken van de bouwregels
4. Specifieke gebruiksregels (Indien noodzakelijk)
5. Afwijken van de gebruiksregels (indien noodzakelijk)

6. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien noodzakelijk)
7. Wijzigingsbevoegdheid (indien noodzakelijk)

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden (afwijken van de gebruiksregels).

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming. In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2012, een alfabetische volgorde aangehouden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In artikel 4 de anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. In artikel 5 zijn algemene bouwregels opgenomen, met daarin regels voor ondergrondse bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen. In artikel 6, 7 en 8 zijn algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de

uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In artikel 9 zijn de algemene procedureregels en in artikel 10 zijn de overige regels opgenomen, met een verwijzing naar de wettelijke regelingen en naar de Wet op de Economische Delicten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 11) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de Slotregel (artikel 12) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In deze paragraaf worden de binnen het plangebied gelegen bestemmingen, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de bestemmingsregels, afzonderlijk besproken. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouwmogelijkheden binnen de betreffende bestemming. Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpelijkheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

Agrarisch

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' voor duurzaam agrarisch bedrijfsmatig gebruik, oppervlaktewaterbeheersing, erosiebestrijding en daar waar aangeduid als tuin. Op gronden met deze bestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht anders dan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Wonen

Gronden met bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor woondoeleinden. Ter plaatse van de deze bestemming mogen hoofdgebouwen opgericht worden binnen het bouwvlak. Tevens is er een bouwaanduiding bijgebouwen aanwezig op de gronden waar men bijgebouwen mag oprichten.

6. Uitvoerbaarheid

Naast het toetsen van de ontwikkeling aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient de uitvoerbaarheid van het project ook beoordeeld te worden. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen in geval het een bouwplan betreft voor onder meer het toevoegen van één of meerdere woningen. Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval betreft het geen toevoeging van woningen, maar de wijziging van het gebruik.

De kosten van het planvoornemen worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Dit wordt geregeld middels een anterieure overeenkomst. Voor de gemeente Nuth zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Op deze wijze wordt zeker gesteld dat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Bijgevolg hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen voldoende is gegarandeerd.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar

verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen de gemeente Nuth en de initiatiefnemers wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Nuth.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen ziet op het wijzigen van de bestemming van bedrijfswoning naar wonen. In onderhavige toelichting is aangetoond dat er geen negatieve gevolgen zijn voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het planvoornemen leidt niet tot overwegende planologische bezwaren.

6.4 Conclusie

De haalbaarheid van het planvoornemen is hiermee voldoende onderbouwd en zal geen belemmering vormen.

7. Procedure

7.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

a. Voorbereiding:

1. Vooroverleg met instanties
2. Watertoets
3. Inspraak (niet verplicht)

b. Ontwerp:

1. 1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)

c. Vaststelling:

1. Vaststelling door de Raad
2. 2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)

d. Beroep:

1. (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
2. Reactieve aanwijzing
3. Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzageliegging van het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Vooraankondiging

Op grond van het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat voornemens is een bestemmingsplan, waarbij sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen, voor te bereiden daarvan kennis te geven. Deze vooraankondiging is d.d. 13 juni 2018 in het gemeenteblad geplaatst en tevens langs elektronische weg bekend gemaakt. In de kennisgeving is aangegeven dat geen stukken ter inzage zijn gelegd, dat geen gelegenheid wordt geboden om zienswijzen naar voren te brengen dan wel een

onafhankelijke instantie in de gelegenheid wordt gesteld om advies uit te brengen over het voornemen.

7.3 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Algemeen

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties, het vooroverleg. Vooroverleg dient gevoerd te worden met de instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben. Het betreffen die besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 14 juni 2018 tot en met 25 juli 2018 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

7.5 Vaststelling

Onderhavig wijzigingsplan wordt op grond van het bepaalde in artikel 7.6 van het bestemmingsplan 'Kleine kernen' vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.