

Gemeente Maasgouw

Bestemmingsplan

“Oliestraat 10a in Maasbracht”



Opdrachtgever:

De heer en mevrouw Gootzen
Elzenweg 19
6051 KZ MAASBRACHT

Status:

Vastgesteld 6 juni 2019
NL.IMRO.1641.BPL086-VG01

INHOUD

I. Regels

II. Verbeelding

III. Toelichting

I. Regels

I.

Regels deel uitmakend van het bestemmingsplan “Oliestraat 10a in Maasbracht” gemeente Maasgouw

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1.	Begrippen	1
Artikel 2.	Wijze van meten	4
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	5
Artikel 3.	Wonen	5
Hoofdstuk 3	Algemene regels	9
Artikel 4.	Anti-dubbeltelregel	9
Artikel 5.	Algemene bouwregels	10
Artikel 6.	Algemene gebruiksregels	12
Artikel 7.	Algemene aanduidingsregels	13
Artikel 8.	Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 9.	Algemene wijzigingsregels	16
Artikel 10.	Algemene procedureregels	17
Artikel 11.	Overige regels	18
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 12.	Overgangsrecht	19
Artikel 13.	Slotregel	20

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan “Oliestraat 10a in Maasbracht” van de gemeente Maasgouw.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1641.BPL086-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis gebonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp technisch of hiermee gelijkstellend gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de feitelijke hoofdbewoner van de woning. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel.

1.6 achtergevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.7 afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw of (aangebouwd) bijgebouw waarin een gedeelte van de voor mantelzorg of inwonende ouders bedoelde huishouding is gehuisvest.

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel dan wel bouwvlak, zoals bepaald in de regels, aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.10 bed & breakfast:

het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning (hoofd- of bijgebouw) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheid. Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoensarbeiders.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.14 bijgebouw:

een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.20 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.21 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten:

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen zodanig is dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en uitsluitend door de feitelijke hoofdbewoner van de woning wordt uitgeoefend. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf.

1.22 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en het leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan ten behoeve van de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.23 evenement:

een voor het publiek toegankelijke verrichting van het vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal-cultureel vlak.

1.24 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.25 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.26 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.27 maaiveld:

de bovenkant van een afgewerkt terrein dat een gebouw c.q. bouwwerk omgeeft.

1.28 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en / of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.29 nutsvoorziening:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.30 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.31 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.32 peil:

- voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.33 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding, waaronder in ieder geval begrepen prostitutiebedrijf en raamprostitutie.

1.34 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.35 voortuin:

tuin gelegen tussen de voorgevel van een hoofdgebouw en de openbare ruimte.

1.36 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, riolering, straatvoorzieningen waaronder voorzieningen voor afvalstoffen en straatmeubilair.

1.37 wet/wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.38 wonen:

het houden van verblijf, het hebben - huren hieronder mede begrepen - van kamers of het gehuisvest zijn in een huis, evenwel met uitzondering van bewoning met een overwegend verzorgend karakter.

1.39 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor het huisvesten van één huishouden.

1.40 zonnecollector:

een bouwwerk ten behoeve van de opvang van zonne-energie.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3. Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. groenvoorzieningen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. speelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen per bouwperceel mag niet toenemen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toenemen tot en met het genoemde aantal;
- c. de woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak opgericht worden;
- d. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- e. de maximale diepte van een hoofdgebouw bedraagt 15 meter bij vrijstaande woningen;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
- g. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- en goothoogte' is aangegeven.

3.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,50 meter;
- c. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt:

totale oppervlakte per bouwperceel	maximaal gezamenlijke oppervlakte
tot 250 m ²	70 m ²
van 250 tot 500 m ²	80 m ²
van 500 tot 750 m ²	90 m ²
van 750 tot 1000 m ²	100 m ²
van 1000 m ² en meer	130 m ²

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter, met uitzondering van openbare verlichting en vlaggenmasten, die een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 sub a voor het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens ten behoeve van de bouw van portalen, entrees en erkers, mits de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt, de hoogte maximaal 3 meter bedraagt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Aan huis gebonden beroepen

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen in woningen, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- b. er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- e. het oppervlak dat voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep wordt gebruikt, bedraagt niet meer dan 35 m²;
- f. de uitoefening van huis gebonden beroepen is alleen toegestaan in de tussen de voor- en achtergevellijn gelegen bebouwing;

3.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. afhankelijke woonruimte;
- b. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- c. een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn;
- d. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;
- e. kamerbewoning;
- f. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- g. detailhandel;
- h. horeca;
- i. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- j. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- k. parkeren in de voortuin.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Aan huis gebonden beroepen in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu ter plaatse, de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.5.2 sub c voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn, onder de volgende voorwaarden:

- a. het oppervlak van de aanwezige bebouwing gelegen achter de achtergevellijn, dat gebruikt wordt voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, bedraagt niet meer dan 35 m²;
- b. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- c. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;

3.6.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de woonomgeving kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.5.2 sub d voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- b. het vloeroppervlak van de aanwezige bebouwing dat voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt, bedraagt niet meer dan 35 m²;
- c. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- d. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- e. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- f. er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ter plaatse;
- g. aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse wordt geen afbreuk gedaan;

3.6.3 Mantelzorg

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van omwonende en bedrijven kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.5.2 sub a, sub b en sub e voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- d. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- e. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

3.6.4 Parkeren in de voortuin

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.5.2 sub k voor het gebruik van de voortuin voor parkeren, met dien verstande dat:

- a. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en het openbaar gebied minimaal 6 meter bedraagt;
- b. het gebruik als parkeerplaats de verkeersveiligheid niet in gevaar brengt.

3.7. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' verwijderen, waarbij de bestemming 'Wonen' wordt gehandhaafd, met dien verstande dat deze wijziging uitsluitend mag plaatsvinden, indien:

- a. binnen 78 weken na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen omgevingsvergunningaanvraag is ingediend voor het bouwen/oprichten van een woning, of
- b. indien binnen 104 weken na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen woning is gebouwd/opgericht dan wel op dat moment in aanbouw is/in oprichting is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4. Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5. Algemene bouwregels

5.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

5.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

5.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter onder peil;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van rioolwaterbuffers en grafkelders die ook buiten het bouwvlak mogen worden opgericht
- c. zowel onder bestaande bebouwing als buiten bestaande bebouwing zijn ondergrondse bouwwerken toegestaan, evenwel met inachtnaam van het gestelde onder 5.1.2 sub b;
- d. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet - overdekt zwembad per bouwperceel toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in (artikel bijgebouwen regeling woonbestemming) in acht wordt genomen;
 - het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- e. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen uitsluitend mede in aanmerking genomen als de ondergrondse bouwwerken zich buiten de bestaande bebouwing bevinden.

5.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning af laten wijken van het bepaalde in 5.1.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,6 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. de waterwinningen en de grondwaterbescherming niet wordt verstoord;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

5.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

5.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

5.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, goot en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

5.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, goot en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

5.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 5.3.1 en 5.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 6. Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de artikel 3 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

Artikel 7. Algemene aanduidingsregels

7.1 geluidzone – industrie

7.1.1 Bouwregels

Ten aanzien van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat nieuwe geluidsgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai.

7.1.2 Afwijken van de bouwregels

Mits de geluidbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.1 en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan.

7.2 milieuzone - roerdalslenk 2

7.2.1 Verbodsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 2' is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- c. een bodemenergiesysteem op te richten, welke dieper reikt dan 30 meter beneden het maaiveld;
- d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

7.2.2 Uitzonderingen

De in artikel 7.2.1 onder a. en b. gestelde verboden gelden niet voor:

- a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

7.2.3 Afwijken van de verbodsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a. en b. als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf gehoord is.

Artikel 8. Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen voor het afwijken van:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden. Losse masten met of zonder hekwerken, gebouwen e.d. zijn alleen toegestaan:
 1. buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 2. binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;
- f. de bestemmingsbepalingen voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten op elk gebouw, met uitzondering van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

8.2 Bed & Breakfast

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de wijk of buurt kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de woonfunctie ten behoeve van een Bed & Breakfast mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren;
- c. bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren;
- d. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- e. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. de bed & breakfast-voorziening dient in bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen mogen ten behoeve van een bed & breakfast in gebruik zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m²;
- k. de omgevingsvergunning uitsluitend bij een woonfunctie wordt verleend.

8.3 Evenement

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het van de gronden en bouwwerken voor het houden van een evenement, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor het plangebied van het bestemmingsplan mag niet meer dan 8 maal per jaar een omgevingsvergunning ten behoeve van een evenement worden verleend;
- b. de maximale duur van een evenement bedraagt 16 aaneengesloten dagen, met uitzondering van 2 maal 22 aaneengesloten dagen;

- c. voor een evenement dient een evenementenvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening verleend te zijn;
- d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- e. de ontsluiting en bereikbaarheid van het evenemententerrein moet zijn afgestemd op de grootte en het type van het evenement;
- f. de waarde van de onderliggende en omringende bestemmingen als gevolg van de omgevingsvergunning niet onevenredig worden aangetast.

8.4 Kleine bouwwerken

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels een omgevingsvergunning kan worden verleend, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor:

Het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van algemeen nut en religieuze doeleinden, zoalsabri's, wachthuizen, transformatorhuizen, schakelhuizen, (ondergrondse) afvalcontainers, gemaalgebouwen, telefooncellen, monumenten, kapellen, wegkruizen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:

- a. de oppervlakte per bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m²;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
- c. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter mag bedragen;
- d. wanneer het betreft gronden gelegen binnen de bestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' en/of 'Waterstaat - Waterlopen', het bepaalde in de desbetreffende artikelen in acht wordt genomen.

8.5 Afwijken ter voorkoming beperking meest doelmatige gebruik

Van de planregels wordt afgeweken indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9. Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 10. Algemene procedureregels

10.1 Omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

10.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

10.3 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a. bedoelde terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

Artikel 11. Overige regels

11.1 Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen onderling

Voor zover de in deze regels opgenomen dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van “geluidzone – industrie”;
- b. in de tweede plaats de regels van “milieuzone - roerdalslenk 2”.

11.2 Regeling omtrent parkeren en laden en lossen

11.2.1 Parkeren

Indien de omvang of de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of bewoning van het gebouw, dan wel bestemmingsvlak, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. Dit alles ter beoordeling van de gemeente, waarbij de gemeente toetst aan het op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke parkeerbeleid (zijnde thans “Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw”).

11.2.2 Laden en Lossen

Indien de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Dit alles ter beoordeling van de gemeente, waarbij de gemeente toetst aan het op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke beleid omtrent laden en lossen.

11.2.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 11.2.1 en 11.2.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Dit alles ter beoordeling van de gemeente.

11.3 Andere wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerpplan.

11.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 6 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12. Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

12.1.3 Het bepaalde onder 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Algemeen overgangsrecht gebruik

12.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in 12.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Het bepaalde onder 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 13. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Oliestraat 10a in Maasbracht”.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Maasgouw d.d. 6 juni 2019.

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....

II. Verbeelding

III. Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1. INLEIDING		1
1.1.	Aanleiding planherziening	1
1.2.	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	1
1.3.	Bij het plan behorende stukken	2
1.4.	Leeswijzer	2
HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING		3
2.1.	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	3
2.2.	Functionele structuur	3
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER		4
3.1.	Rijksbeleid	4
3.2.	Provinciaal beleid	5
3.3.	Regionaal beleid	7
3.4.	Gemeentelijk beleid	7
HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN		10
4.1.	Milieuwetgeving	10
4.1.1.	Bodem	10
4.1.2.	Geluid	11
4.1.3.	Luchtkwaliteit	13
4.1.4.	Milieuzonering/bedrijvigheid en geur	13
4.2.	Externe veiligheid	15
4.3.	Waterhuishouding	16
4.4.	Archeologie	17
4.5.	Cultuurhistorie	18
4.6.	Flora en fauna	18
4.7.	Landschapswaarden	20
4.8.	Verkeer en parkeren	20
4.9.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling / m.e.r.-plicht	21
HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING		22
5.1.	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	22
5.2.	Ruimtelijke hoofdopzet	22
HOOFDSTUK 6 PLANOPZET		24
6.1.	Feitelijke planopzet	24
6.2.	Juridische planopzet	24
6.2.1.	Planvorm	24
6.2.2.	Verbeelding	24
6.2.3.	Planregels	25
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID		27
7.1.	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	27
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.2.1.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	28
7.2.2.	Zienswijzenprocedure	29
HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN		30

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Aanleiding planherziening

Het voorliggende plan heeft betrekking op het verkrijgen van een bouwtitel op het perceel gelegen aan de Oliestraat 10a te Maasbracht, kadastraal bekend als gemeente Maasbracht sectie B nummer 2222. Het perceel valt onder het bestemmingsplan “Maasbracht-Brachterbeek” met de bestemming “Wonen”. Binnen die bestemming mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd. Het perceel is nu bebouwd met een agrarische schuur die zich in vervallen toestand bevindt.

Per brief van 24 april 2018 heeft de gemeente Maasgouw zich bereid verklaard onder nadere voorwaarden medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan “Maasbracht-Brachterbeek”. Voor de gewenste ontwikkeling, d.w.z. het verkrijgen van een bouwtitel voor het oprichten van een woning, dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden, omdat het vigerende bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid bevat.

1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Ligging

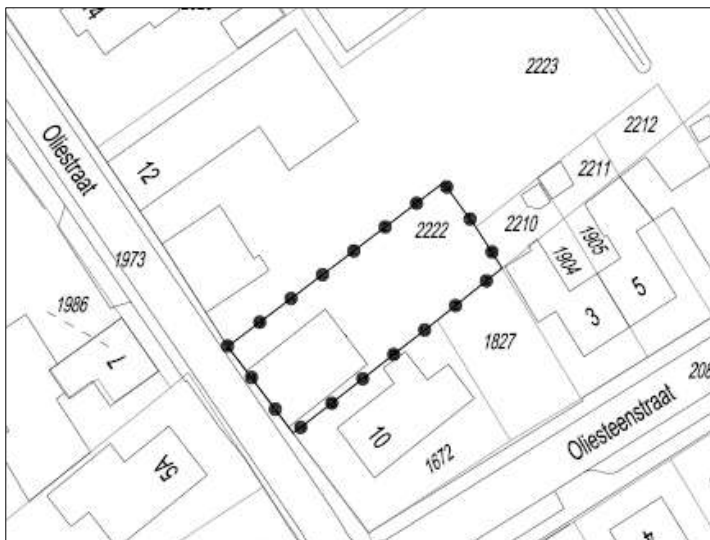
De locatie is gelegen aan de Oliestraat 10a, dit is een woonstraat in de kern Brachterbeek die aanhaakt op de Stationsweg, welke de verbinding vormt naar Maasbracht en Linne/Montfort. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 475 m².



Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: PDOK viewer en kadaster)

Begrenzing

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door een woning met tuin, aan de westzijde door de Oliestraat, aan de noordzijde door een woning met tuin en aan de oostzijde door woningen met tuin. Onderstaand is het plangebied weergegeven met de kadastrale begrenzing.



Afbeelding 2: Plangebied en perceel Oliestraat 10a Maasbracht

Juridische status

Het vigerende bestemmingsplan “Maasbracht-Brachterbeek” kent aan de locatie de bestemming “Wonen” toe zonder bouwtitel. Het verzoek voor de bouw van een woning is in strijd met het bestemmingsplan. Om de realisatie van de woning op het perceel mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden.

1.3. Bij het plan behorende stukken

Het voorliggende plan omvat de volgende hoofdonderdelen:

1. De planregels.
2. De verbeelding.
3. Toelichting behorend bij het plan met deelonderzoeken, planbeschrijving en planmotivatie.

Als separate bijlagen zijn een bodemonderzoek, een akoestisch onderzoek en een geurberekening ingesloten.

1.4. Leeswijzer

Achtereenvolgens komt in de hoofdstukken het volgende aan de orde:

Hoofdstuk 2 omvat een gebiedsbeschrijving van de locatie.

Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de verschillende beleidskaders.

Hoofdstuk 4 gaat in op de onderzoeksaspecten voor de locatie, met de daarbij behorende randvoorwaarden en mogelijke belemmeringen.

Hoofdstuk 5 behandelt de toekomstige planologische situatie.

Hoofdstuk 6 omvat de juridische planopzet.

Hoofdstuk 7 handelt over de economische uitvoerbaarheid van het plan, het wettelijk overleg en de procedure.

Hoofdstuk 8 omvat de bijlagen waarin de (deel)onderzoeken zijn opgenomen.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied is gesitueerd in de kern Brachterbeek van de gemeente Maasgouw. De Stationsweg vormt vanaf de Rijksweg N271 de hoofdverbinding naar Brachterbeek-Linne en gaat over in de Kempweg richting Maasbracht.

Het plangebied wordt omringd door woningen. De Oliestraat ter plaatse heeft een ruimtelijke structuur, waarbij de bebouwing gevormd wordt door vrijstaande woningen en (voormalige) agrarische bedrijven. In de loop van de tijd is op diverse plekken de agrarische bebouwing vervangen door woningbouw.

Uit het uitgevoerde historisch bodemonderzoek (zie paragraaf 5.2.) is gebleken dat de locatie vanaf 1936 bebouwd is geweest. De schuur op het perceel heeft bij de naastgelegen boerderij (Oliestraat 12) gehoord.

2.2. Functionele structuur

De Oliestraat is een woonstraat met een 30 km-zone, welke overgaat ter plaatse van de Stationsweg in een 50 km-zone. In de omgeving van het plangebied is de hoofdfunctie wonen, met nog een agrarisch bedrijf op de Oliestraat 7 (intensieve veehouderij). Het plangebied ligt aan de voorzijde ingeklemd tussen de woningen Oliestraat 12 en 10 en grenst aan de achterzijde aan de woningen aan de Oliesteenstraat.

Onderstaand zijn enkele afbeeldingen van het plangebied en de omgeving opgenomen.



Afbeelding 3: Zicht op schuur voorzijde plangebied



Afbeelding 4: Zicht op Oliestraat

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zullen de verschillende beleidskaders beschreven worden. Achtereenvolgens wordt het rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014), het regionaal en gemeentelijk beleid behandeld.

3.1. Rijksbeleid

Voor het plan is vanuit de nationale beleidskaders alleen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De definitieve Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto “Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van het rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid.

In de structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro, over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Bij het voorliggende plan dient een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming plaats te vinden. Dit moet met behulp van de “ladder van duurzame verstedelijking” worden onderbouwd, conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder is wettelijk verankerd in het Bro. De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en geldt als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De motiveringsplicht is onder meer van toepassing op woningbouw.

Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang, dan zal in de toelichting van het ruimtelijk plan de Ladder voor duurzame verstedelijking op juiste wijze moeten worden toegepast. Het project voor de realisering van één woning dient op grond van de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 28 juni 2017 (uitspraak 201608869/1/R3) niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd te worden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling een overzichtsuitspraak gedaan over de ladder voor duurzame verstedelijking.

De uitspraak bevat de hoofdlijnen van de jurisprudentie van de Afdeling over de eisen waaraan een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen. Voor woningbouw is het volgende bepaald:

“Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt”.

De Ladder hoeft dan ook niet te worden doorlopen voor het plan nu het handelt om een nieuwe woning.

De locatie is niet gelegen in het stroomvoerend of bergend regime van de Maas. De Beleidslijn Grote Rivieren vormt daarmee geen toetsingskader.

Bij de voorbereiding van het voorliggende plan is de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming verzekerd.

De kleinschalige planontwikkeling is geen rijksverantwoordelijkheid en er zijn geen directe rijksdoelen in het geding. Het rijksbeleid heeft geen directe doorwerking op de ontwikkeling van het plangebied welke gericht is op het verkrijgen van een bouwtitel.

3.2. Provinciaal beleid

Voor de provinciale beleidskaders zal ingegaan worden op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014.

Algemeen

Voor het provinciaal ruimtelijk beleid is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014 kaderstellend. Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het POL 2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014 vastgesteld.

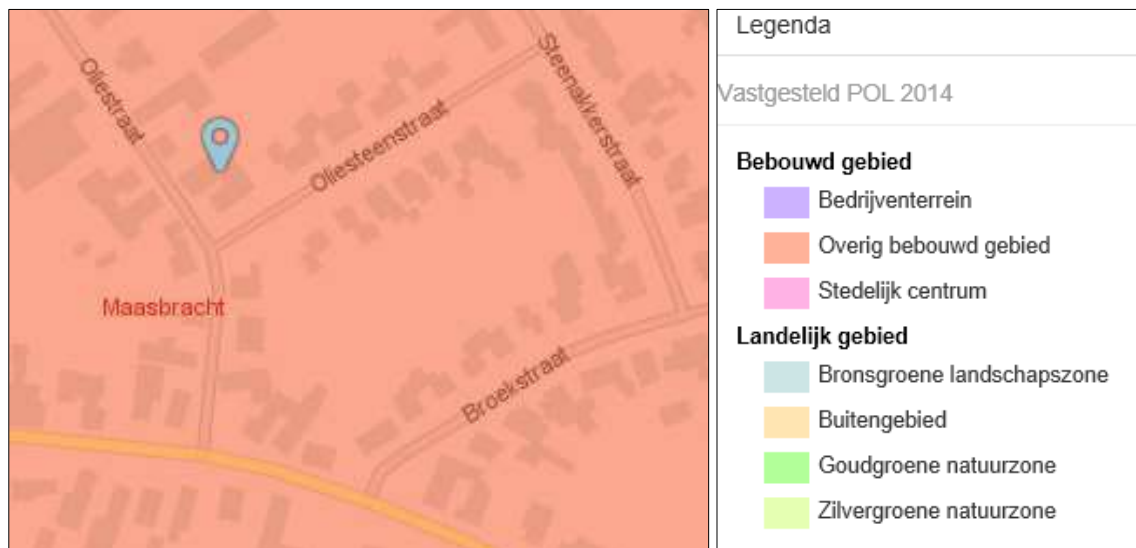
Daarnaast is de vastgestelde Omgevingsverordening Limburg 2014 relevant. Met de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt beoogd om de doorwerking van het provinciaal beleid naar gemeenten en andere partners te borgen. De Omgevingsverordening omvat regels en een toelichting o.a. ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen. Om te kunnen voldoen aan de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Limburg 2014 dient het initiatief nader te worden gemotiveerd in het kader van de Ladder duurzame verstedelijking, welke als een provinciaal (ruimtelijk) belang aangemerkt dient te worden.

POL 2014 is de visie van de Provincie op wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke omgeving te verbeteren. Het plan heeft de wettelijke functie van een ruimtelijke structuurvisie, provinciaal milieubeleidsplan, regionaal waterplan en provinciaal verkeers- en vervoersplan. Het POL bevat een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolomvatting daarbij.

Overig bebouwd gebied

Voor het aan de orde zijnde projectgebied geldt conform het POL 2014 het gebiedstype “Overig bebouwd gebied” binnen het bebouwd gebied. Dit betreft gemengde woon/werkgebieden met deels een stedelijk karakter, deels een dorpskarakter. Binnen het bebouwd gebied kunnen de volgende zones onderscheiden worden:

- stedelijk centrum;
- bedrijventerrein;
- overig bebouwd gebied.



Afbeelding 5: Uitsnede Omgevingsvisie Limburg 2014 met locatie Oliestraat 10a Maasbracht

Een nieuwe functie, zoals het realiseren van een woning, is passend binnen dit gebiedstype. Vanuit het provinciale beleid is er in beginsel geen belemmering voor het plan.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Het principe van een duurzame verstedelijking en de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is in Omgevingsverordening Limburg vastgelegd.

Op 11 november 2016 hebben Provinciale Staten van Limburg de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Met de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt nu, zoals in POL2014 is vastgelegd, invulling gegeven aan de borging van de bestuursafspraken regionale uitwerking POL 2014 in de Omgevingsverordening door middel van zogenoemde voorzorgsbepalingen.

Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. De bouw van één woning is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder volgens de jurisprudentie van de Raad van State (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156).

Volgens de Omgevingsverordening Limburg 2016 is het plangebied gesitueerd in het bebouwd gebied regio Midden-Limburg.

Geconcludeerd kan worden dat het project passend is in het vastgesteld POL 2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2016.

Provinciaal belang

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen bij het thema “Wonen” buiten het “bestaand bebouwd gebied” is vooroverleg met de provincie noodzakelijk. Door de ligging binnen het “bebouwd gebied” is er geen provinciaal belang bij de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.

3.3. Regionaal beleid

De gemeenteraad van Maasgouw heeft op 18 december 2014 de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg vastgesteld. De Structuurvisie is een samenhangende rapportage, met daarin opgenomen de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingsrichtingen, uitgewerkt op gemeentelijk niveau. De Structuurvisie is vastgesteld door de zeven afzonderlijke gemeenteraden.

Per gemeente is in de Structuurvisie een zogenaamde kwaliteitsenvelop opgenomen, die richting geeft aan de kwalitatieve opgave op het gebied van wonen en wonen met zorg in de te onderscheiden kernen en wijken voor de korte termijn (2014 - 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 – 2023).

Voor Maasgouw is het nieuwe uitvoeringsbeleid “Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024” vastgesteld. Het voorliggende woningbouwplan is opgenomen in dit beleid van 42 extra toe te kennen contingenten.

Daarnaast kan het woningbouwplan beschouwd worden als een verbetering van de kwalitatieve woonomgeving, waarbij na sloop van oude bebouwing ter plaatse een woning toegevoegd zal worden.

Geconcludeerd kan worden dat het plan inpasbaar is binnen het regionale beleidskader van de Structuurvisie.

3.4. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Structuurvisie Maasgouw 2030.
2. Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving.
3. Vigerend bestemmingsplan “Maasbracht-Brachterbeek”.
4. Gemeentelijk Verkeers- en vervoersbeleid.

Ad.1. Structuurvisie Maasgouw 2030.

Door de Wet ruimtelijke ordening (2008) zijn gemeenten verplicht een Structuurvisie op te stellen. Hierbij moet rekening gehouden worden met regionale en provinciale beleidsvisies. Plannen die op stapel staan worden hierin meegenomen. De Structuurvisie Maasgouw 2030 is op 5 juli 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Maasgouw. De Structuurvisie bevat beleid per thema's, gebiedsvisies en een uitvoeringsparagraaf.

Uit paragraaf 9 van de structuurvisie met het thema “Leefbaar Wonen Maasgouw” volgt dat het beleid gericht is op de optimalisering van de woningvoorraad binnen de bestaande contouren van de kernen in de gemeente. De lange termijnopgave laat zich in het gemeentelijk beleid door vertalen in het motto “kwaliteit boven kwantiteit”.

Niet de maximalisatie van de opbrengst is doorslaggevend, maar de stedenbouwkundige kwaliteit, waarbij inbreiding boven uitbreiding gaat. Het plan voor de realisatie van de nieuwe woning dient als een kwaliteitsverbetering beschouwd te worden via het principe van inbreiding.

Ad. 2. Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving.

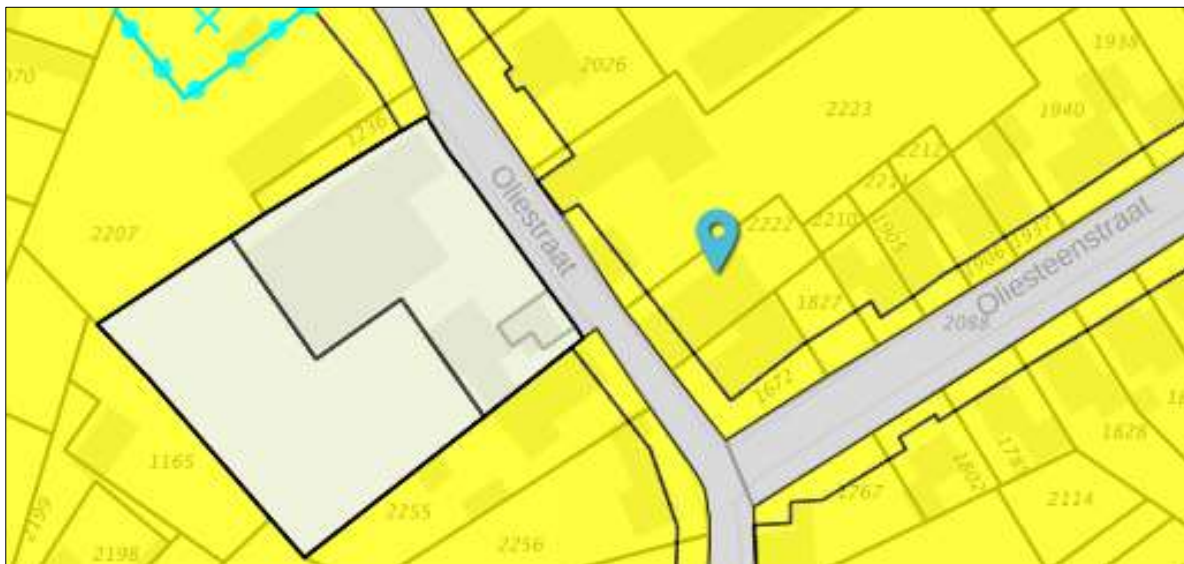
Bij raadsbesluit van 18 januari 2018 is het nieuwe uitvoeringsbeleid “Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024” vastgesteld. Het voorliggende woningbouwplan is opgenomen in dit beleid.

In het nieuwe uitvoeringsbeleid is het plan door middel van overgangsrecht opgenomen. Volkshuisvestelijk is het plan voor de woning daarmee als positief beoordeeld op het totaal van 42 extra toe te kennen contingenten in Maasgouw.

Het plan betreft een inbreiding in het bebouwd gebied van Maasbracht en maakt geen onderdeel uit van een groter bestaand plangebied of een toekomstig plangebied. Het betreft de zone woon-werkvallei Maasbracht. Het plan, dat gericht is op het segment vrije sector koopwoningen, wordt in het kader van de Structuurvisie als kansrijk gekwalificeerd. In het kwantitatief woningbouwprogramma tot 2024 is het project niet meegenomen. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is het plan door de gemeente positief beoordeeld vanuit de behoefte aan dit type woning. De realisatie van de woning is haalbaar op de gronden die in eigendom zijn bij de initiatiefnemer.

Ad. 3. Vigerend bestemmingsplan “Maasbracht-Brachterbeek”.

Het plangebied is gelegen in vastgestelde bestemmingsplan “Maasbracht-Brachterbeek” (raadsbesluit 28 maart 2013). Voor het perceel geldt de enkelbestemming “Wonen” waarbij het aantal woningen per bouwperceel niet mag toenemen volgens artikel 25.2.2 lid a.



Tenslotte geldt volgens artikel 40.2 “de milieuzone - roerdalslenk 2”, waarbij het onder meer verboden is om boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben, dieper dan 30 meter beneden het maaiveld.

Ad. 4. Gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid.

Het gemeentelijk verkeers- en vervoerbeleid is hoofdzakelijk weergegeven in het “Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan, verkeersbeleid 2015-2025 (vastgesteld in 2015). Het GVVP omschrijft de doelstellingen op het gebied van verkeer en vervoer. De hoofddoelstelling is een bijdrage te leveren aan het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en (verkeers)leefbaarheid in de gemeente Maasgouw. Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar de thema’s verkeersveiligheid, autoverkeer, goederenvervoer, langzaam verkeer, parkeren en openbaar vervoer. Het GVVP is tevens het toetsingskader voor toekomstige reconstructie- en nieuwbouwplannen..

Het parkeren dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid “Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw” (vastgesteld in 2011) In deze nota zijn de gemeentelijke parkeernormen inzichtelijk gemaakt voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars zodat duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij de betreffende bouwaanvraag. Hierdoor zal in de toekomst bij nieuwe ruimtelijke plannen en projecten zoals nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie in een parkeerbehoefte voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. De nota gaat er van uit dat de aanvrager in eerste instantie zelf zorg draagt voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. In paragraaf 4.8 van deze toelichting zal daarop ingegaan worden.

Geconcludeerd kan worden dat het plan passend is binnen de gemeentelijke beleidskaders, uitgezonderd het vigerend bestemmingsplan en tevens stedenbouwkundig verantwoord is met een inbreiding, waarbij de voormalige agrarische schuur vervangen wordt door een woning.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN

Voor het bepalen van de effecten van de planwijziging is het van belang na te gaan of de wijziging zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen vanuit de omgeving op het project en omgekeerd staan centraal, met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering/bedrijvigheid en geur);
- externe veiligheid;
- waterhuishouding;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- flora en fauna;
- landschapswaarden;
- verkeer en parkeren.

4.1. Milieuwetgeving

4.1.1. Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Met uitzondering van de voorwaarden genoemd in paragraaf 7.2.2 van de Nota Bodembeheer Maas & Roer dient voor een bestemmingswijziging altijd een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd te worden. Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging kan de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen.

Alhoewel de huidige en toekomstige bestemming valt onder de bodemfunctieklasse Wonen en er geen (bodem-)functiewijziging plaats zal vinden, is er voor het plan toch een vooronderzoek bodem conform de NEN5725 uitgevoerd.

Het historisch bodemonderzoek is in juni 2018 uitgevoerd door Aeres Milieu BV en bekend onder rapportnummer AM18266 d.d. 28 juni 2018 met de volgende conclusies:

- Uit de verzamelde (historische) informatie en het uitgevoerde locatiebezoek is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.
- Tijdens de veldinspectie is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.
- Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat de locatie als “onverdacht” moet worden beschouwd en er géén aanleiding voor een verkennend of nader bodemonderzoek is.

In onderhavige situatie is in voldoende mate aangetoond dat de bodem geschikt is voor de (bodem-)functie. Er zijn geen aanwijzingen dat op de locatie een bodemverontreiniging aanwezig is. Het uitgevoerde bodemonderzoek is ingesloten als **bijlage 1**.

4.1.2. Geluid

Wanneer in een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in geluidzones van railtrajecten, wegen en/of industrieterreinen worden gerealiseerd, eist de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestische onderbouwing naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezoneerde industrieterreinen (industrielawaai).

De Wgh stelt dat de geluidsbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden. Kan hier niet aan worden voldaan dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden. Achtereenvolgens zal ingegaan worden op het wegverkeer, de akoestisch afweging vanuit een goede ruimtelijke ordening, het railverkeer en industrielawaai in de omgeving van het plangebied.

1. Wegverkeerslawaaai

Conform de Wgh is er aan weerszijde van een weg, met een voorgeschreven snelheid van 50 km/uur of meer, een geluidzone aanwezig. De breedte van de zone wordt bepaald door de randvoorwaarden welke in art. 74 van de Wet geluidhinder worden gesteld. Indien er bij een planwijziging in de zone geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, worden geprojecteerd, dient onderzocht te worden of de geluidsbelasting (Lden) t.g.v. de weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Is dit het geval dan dient er een hogere grenswaardenprocedure doorlopen te worden, zodat het college van B & W een hogere grenswaarde kan verlenen. Dit kan tot maximaal de hoogst toelaatbare geluidsbelasting, welke in verschillende situaties anders kan zijn.

Het project voorziet in een nieuwe woonfunctie, waarbij de geluidgevoelige bestemming binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Stationsweg (50 km/uur) is gelegen, die overgaat in de Kempweg (50 km/uur). De Oliestraat zelf is een (30 km/uur-weg) die niet zoneringsplichtig is. Voor de realisatie van de woning binnen de akoestische invloedssfeer van de Stationsweg/Kempweg is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd door K+ Adviesgroep BV. Met behulp van standaard rekenmethode 2 (SRM2) is de gevelbelasting bepaald. Uit het onderzoek, bekend onder rapportnummer M18 324.401 d.d. 7 juni 2018 (**zie bijlage 2**), dient het volgende geconcludeerd te worden:

- De geluidbelasting ten gevolge van de Stationsweg is maximaal 39 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh.) zodat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Aangezien de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden hoeven geen aanvullende acties ten aanzien van deze weg genomen te worden.
- De geluidbelasting ten gevolge van de Kempweg is maximaal 18 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh.) zodat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Aangezien de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden hoeven geen aanvullende acties ten aanzien van deze weg genomen te worden.

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen akoestisch niet belemmerd wordt vanuit de Wgh.

2. Goede ruimtelijke ordening

De Oliestraat kent een snelheidsregime van 30 km/uur, zodat de weg niet hoeft te worden getoetst aan de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg echter wel beschouwd in het akoestisch onderzoek. Gebleken is dat de geluidbelasting ten gevolge van de Oliestraat maximaal 42 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh.) bedraagt.

Gezien het feit dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden (zou getoetst worden aan de Wgh) hoeven geen aanvullende acties ten aanzien van deze weg genomen te worden.

3. Railverkeerslawaai

Het plangebied is niet gesitueerd binnen de zone van een spoorweg, deze bevinden zich op grote afstand van de nieuwe woning.

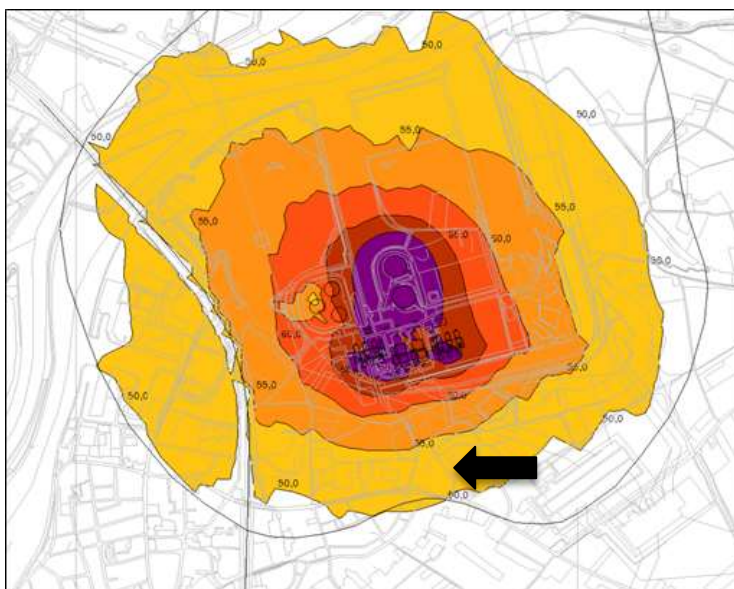
4. Industrielawaai

Conform artikel 40 van de Wgh ligt er rond een gezoneerd industrieterrein een zone waarbuiten de geluidbelasting ten gevolge van het industrieterrein de 50 dB(A) niet overschrijdt. De locatie is gelegen binnen de geluidzone van de Clauscentrale. Deze zone is vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 26 juli 1990, nr. 90.017298. Mits de geluidbelasting vanwege het Industrielawaai op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de regels van het bestemmingsplan “Maasbracht-Brachterbeek” en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan.

Voor de Clauscentrale geldt het “Inpassingsplan Modernisering Clauscentrale A-D”, vastgesteld op 16 augustus 2016 en bekend onder NL.IMRO.0000.EZip15ClausAD-3000 van de Minister van Economische Zaken en de Minister van Infrastructuur en Milieu.

Om inzicht te krijgen in de akoestische gevolgen van de realisering van eenheid D, is het te verwachten geluideffect berekend in het rapport “Akoestisch onderzoek in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag m.b.t. de geprojecteerde eenheid D, Clauscentrale Essent”, Rapportnummer FL 17457-4-RA, Peutz, 24 januari 2012.

Uit dit onderzoek (figuur 4 Rapportnummer FL 17457-4-RA, Peutz, 24 januari 2012) moet geconcludeerd worden dat de nieuwe woning aan de Oliestraat 10a tussen de contourlijnen van 55 en 50 dB(A) is gesitueerd na de realisering van eenheid D van de Clauscentrale. Op basis hiervan kan aangenomen worden dat de geluidbelasting 52 dB(A) bedraagt.



Afbeelding 7: Contourlijnen Clauscentrale (bron: Peutz 24 januari 2012)

Op grond van artikel 163 Wgh geldt dat de gemeente, waarin een industrieterrein geheel of in hoofdzaak is gelegen, het bevoegd gezag is voor het beheer van de geluidzone, tenzij het terrein is aangewezen als industrieterrein van regionaal belang en als zodanig aangewezen bij provinciale verordening. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 heeft de provincie de industrieterreinen van regionaal belang aangewezen. De Clauscentrale is geen onderdeel van deze opsomming. Op grond hiervan geldt de gemeente Maasgouw als bevoegd gezag

Voor het planvoornemen Oliestraat 10a dient een Hogere waarde industrielawaai gevolgd te worden, gelijktijdig met de procedure voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat de planwijziging akoestisch niet belemmerd wordt vanuit het wegverkeerslawaaï en industrielawaai (na het volgen van een Hogere waarde industrielawaai).

4.1.3. Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of het plan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, de bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal één woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' van de Wet milieubeheer. Woningbouwlocaties vallen onder de 3% norm indien via een ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen worden ontsloten.

Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

4.1.4. Milieuzonering/bedrijvigheid en geur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient nagegaan te worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven dan wel inrichtingen aanwezig zijn die het realiseren van de woning kunnen belemmeren en andersom of de aanwezige bedrijven in de omgeving van de nieuw op te richten woning niet belemmerd worden door het plan.

De woning zelf heeft geen belastende milieueffecten op functies in de omgeving van het plangebied.

Milieuzonering/bedrijvigheid

Binnen de bebouwde kom van Brachterbeek is een aantal verspreid gelegen bedrijven gelegen. Het betreft veelal kleine bedrijven dan wel agrarische bedrijven. Deze bedrijven zijn gericht op het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorend bij het vigerend bestemmingsplan. Meer grootschalige bedrijvigheid komt voor aan de randen van de kernen en in het buitengebied.

De aanwezige (winkel)bedrijven in de omgeving van het plangebied worden vanuit milieuzonering aanvaardbaar geacht in een gemengd gebied. In het vigerende bestemmingsplan "Maasbracht-Brachterbeek" is de aanwezigheid hiervan binnen de bestemming "Detailhandel" en "Bedrijven" in het grotere plangebied reeds getoetst op de bestemming "Wonen".

De binnen de kern gelegen bedrijven zijn kleinschalig van aard en zijn over het algemeen goed combineerbaar met de overwegende woonfunctie van de kern. Om mogelijke hinder van bedrijven te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

De richtafstanden dienen verder te worden bepaald tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die met de in geding zijnde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in onderstaande figuur.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk (Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)	

Het meest dichtbij gelegen bedrijf ligt aan de overzijde van de Oliestraat 10a aan de Oliestraat 7, waarbij de afstand tussen de bouwvlakgrens van dit agrarisch bedrijf en het perceel van de nieuwe woning op circa 9 meter is gelegen. Dit betreft een veehouderij die geregistreerd staat als type B: het houden van vleesstieren, vrouwelijk jongvee en melk- en kalfkoeien, die beschouwd dient te worden als een milieucategorie 3.2 bedrijf met een milieuvergunning, waarbij het aspect geur de bepalende factor is en de afstand minimaal 100 meter en 30 meter voor geluid en stof dient te zijn volgens de VNG-brochure.

De nieuwe woning Oliestraat 10a is echter niet de maatgevende woning voor de veehouderij. De woning Oliestraat 12 is dichterbij gelegen en derhalve maatgevend.

Alle overige bedrijvigheid bevindt zich op grotere afstand van het plangebied.

Geur

De gemeente Maasgouw beschikt over de “Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Maasgouw 2008”. Hierin staat aangegeven dat er in een klein gebied van de gemeente (niet de Oliestraat) de geurnormen zijn aangepast, en in meerdere kernen de vaste afstanden (waaronder ook Maasbracht/Brachterbeek en dus de Oliestraat) zijn aangepast.

Voor de veehouderij aan de Oliestraat 7 is het aspect geur nader onderzocht i.v.m. het woon- en leefklimaat ten behoeve van de nieuwe woning Oliestraat 10a. Voor deze veehouderij is een geuronderzoek uitgevoerd door Windmill BV onder rapportnummer AER001-0001-VG-v1 d.d. 19 juni 2018. Het onderzoek is als **bijlage 3** bij deze toelichting ingesloten. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt de voorgrondbelasting als gevolg van de geuremissie van het bedrijf aan de Oliestraat 7 ter plaatse van het plangebied aan de Oliestraat 10a maximaal 0,94 ou/m³ bedraagt. Op basis van deze berekening en de wettelijke kwalificaties wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de Oliestraat 10a als gevolg van de voorgrondbelasting gekwalificeerd als ‘zeer goed’.

Het aspect geur vormt, wat betreft voorgrondgeurbelasting ten gevolge van de veehouderij aan de Oliestraat 7, geen belemmering voor ontwikkeling van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven dan wel inrichtingen gesitueerd zijn die een belemmering vormen voor de realisatie van de woning en anderzijds wordt een bestaand agrarische bedrijf niet ingeperkt in hun vergunde situatie.

4.2. Externe veiligheid

Beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen, zoals transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hierbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) beoordeeld te worden op een eventuele toename als gevolg van een ruimtelijk plan.

Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Voor veranderingen van het groepsrisico in een invloedgebied dient een verantwoording afgelegd te worden over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming is betrokken.

Het beleid voor inrichtingen (bedrijven) is vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden. Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen, waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval voorval binnen die inrichting.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld (zorg)woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld kantoren en hotels.

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid transportroutes” en de bijbehorende Regeling externe veiligheid transportassen (verder Bevt en Revt, in werking vanaf 1 april 2015)

Omgeving plangebied

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen, in of nabij het projectgebied.

Volgens de risicokaart van de Provincie Limburg ligt de locatie op een afstand van circa 835 meter van de A2 (Transportroute gevaarlijke stoffen) en op 750 meter van een aantal buisleidingen van de Gasunie. De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van mogelijke risicobronnen en Bevi-bedrijven.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen aanwezig voor de realisering van de woning.

4.3. Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met het aspect water. In bestemmingsplannen is dit een ruimtelijk relevant aspect.

Algemeen beleid

Op nationaal niveau is in de “Vierde Nota Waterhuishouding” (NW4) en “Waterbeleid 21^e eeuw anders omgaan met water” als beleidsuitgangspunt gekozen dat het waterbeheer gericht dient te zijn op veiligheid, kwaliteit en duurzaamheid.

De WB21 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse burens. De verschillende partijen hebben derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem.

Provinciaal beleid

In het kader van het POL 2014 zijn voor de locatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld ten aanzien van het aspect water. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied volgens het POL 2014. Het plangebied ligt verder buiten het stroomvoerende of bergende regime van de Maas. De planlocatie is wel gelegen in de Roerdalslenk, dit is een boringsvrije zone.

Beleid gemeente Maasgouw en Waterschap Limburg

Het beleid van de gemeente Maasgouw is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden. Tevens is in de bouwverordening opgenomen dat op eigen terrein hiervoor voorzieningen moeten worden getroffen.

Bij nieuwbouw en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing dient het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld te worden van het riool (droogweerafvoer).

Omdat het plan onder de “ondergrens” van het waterschap valt wordt voorgesteld om het afkoppelbeleidsplan van de gemeente Maasgouw (vastgesteld oktober 2014) toe te passen:

- Hoeveel waterberging is benodigd: 30 mm per vierkante meter (dit is 30 liter per vierkante meter). Indien een noodoverloop niet mogelijk is bedraagt de benodigde berging 50 mm.
- De voorziening moet binnen 24 uur leeg kunnen zijn middels infiltratie.

De infiltratie-en bergingsvoorziening in het plan dient gedimensioneerd te worden bij het ontwerp en de bouw van de woning. Het vrijkomende afwater als gevolg van de nieuwe woning dient geloosd te worden op het gemeentelijk rioolstelsel.

Het achterterrein van het perceel wordt als tuin heringericht. Dit terreindeel is van voldoende omvang om al het hemelwater ter plaatse te infiltreren. Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen (afgekoppeld van het riool) en naar een plek in de tuin worden geleid. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning zal een definitieve keuze gemaakt worden voor de infiltratievoorziening.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen nadelig gevolgen heeft voor het aspect water. Het plan is vanwege de beperkte omvang niet voorgelegd aan het Waterschap Limburg voor een verplichte watertoets.

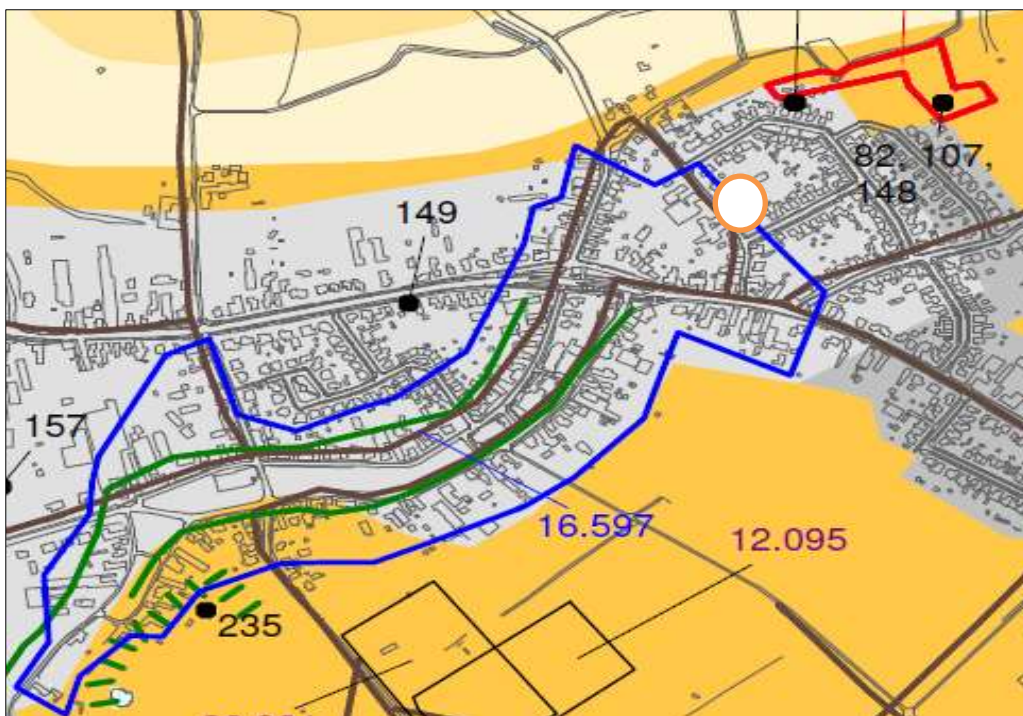
4.4. Archeologie

Archeologie

Het gemeentelijk beleid is erop gericht in de grond aanwezige archeologische waarden ter plaatse te behouden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in kaart te worden gebracht in hoeverre archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project.

Bij nieuwe initiatieven die met grondverzet gepaard gaan zal onder bepaalde voorwaarden voorafgaand archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. De archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente Maasgouw zijn vastgelegd in een archeologische waardenkaart, waaraan een beleidskaart is gekoppeld. Voor de kernen Maasbracht en Brachterbeek geldt over het algemeen dat het terrein reeds afgegraven en verstoord is of dat de archeologische verwachtingswaarde onbekend is. Voor het plangebied geldt geen dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” volgens het vigerend bestemmingsplan.

De locatie is net gelegen buiten een zogenaamd AMK-gebied (blauw omlijnd in afbeelding 7) in het ongekarteerde gebied van Maasbracht. In dit gebied kunnen archeologische resten en/of sporen voorkomen vanwege de nederzettingsgeschiedenis. In beleidsmatig opzicht is hier een archeologisch vooronderzoek aan de orde is bij een bodemverstoring vanaf een oppervlakte van 250 m² en een diepte van 30 cm.



Afbeelding 8: Fragment archeologische waarden- en verwachtingenkaart Maasgouw met locatie

De in beleidsmatig opzicht geldende archeologische ondergrenzen van 250 m² en 30 cm diepte worden bij de planuitvoering niet gehaald. Ervan uitgaand dat de woning minder dan 250 m² meet, is er geen archeologisch onderzoek aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de bestemmingsplanwijziging.

4.5. Cultuurhistorie

Het plangebied en de te slopen schuur is niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten of cultuurhistorische waarden aanwezig welke geschaad kunnen worden door de planwijziging.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect cultuurhistorie er geen belemmeringen aanwezig zijn.

4.6. Flora en fauna

Bij het voorliggende plan dient nagegaan te worden of er zich belemmeringen voordoen op grond van de Wet Natuurbescherming (Wn), die per 1 januari 2017 is ingegaan. De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten: gebiedsbescherming en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming is een aantal afwegingskaders relevant:

- Afwegingskader Wet Natuurbescherming,
- Afwegingskader Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (Nationaal Natuur Netwerk).

Het project is gelegen op ruime afstand van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de vroegere ecologische hoofdstructuur. Het meest nabije Natura 2000-gebied betreft de “Grensmaas” aan de oostzijde van de Maas op een afstand van ruim 3,5 kilometer. De realisatie van de woning heeft geen enkele invloed op dit Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt buiten het NNN, Zilvergroene natuurzone en Bronsgroene landschapszone. De dichtst bij zijnde “Goudgroene Natuurzone” is de Linnerweerd, op een afstand van circa 600 meter met tussenliggende bebouwing. Door de voorgenomen ontwikkeling worden geen wezenlijke kenmerken en waarden aangetast. De beleidsregel natuurcompensatie is niet aan de orde.



Afbeelding 9: Ligging locatie t.o.v. natura 2000-gebied en Natuurnetwerk Nederland

Soortenbescherming

Het plangebied ligt midden in de bebouwing van de kern Brachterbeek en is omsloten door bestaande woningen, tuinen en verhardingen. Het plangebied voor de nieuwe woning bestaat uit een gedeeltelijk bebouwd terrein met een opslagschuur behorend bij een voormalig agrarisch bedrijf. Op de toekomstige bouwka­vel is geen bijzondere begroeiing aanwezig en ontbreken bomen of waterpartijen, zoals beken, sloten en poelen.

Door de omgeving van het perceel is de aanwezigheid van een groot aantal beschermde soorten op voorhand uit te sluiten.



Afbeelding 10: Achterzijde plangebied

De schuur is op 26 juni 2018 samen met de initiatiefnemer zowel uitpandig als inpandig geïnspecteerd. In de schuur zijn geen sporen van vleermuizen en/of vogelnesten aangetroffen. De schuur is ongeschikt om te dienen als winterverblijfplaats voor vleermuizen, omdat de bebouwing enkelsteens is.

Effecten

Het perceel zal na sloop van de schuur benut gaan worden voor de realisering van een woning. Door het bouwrijp maken en bebouwen van het plangebied zal het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende zoogdieren, zoals muizen en mollen, (deels) verdwijnen.

In het kader van de Wet natuurbescherming zijn er, uitgaande van het bovenstaande, geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen plan te verwachten. De effecten op de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland liggen op te grote afstand om negatieve effecten te mogen verwachten.

De conclusie is dat realisatie van het voorliggende plan geen nadelige effecten zal hebben op het voortbestaan van beschermde dier- en plantensoorten en dat er derhalve geen belemmering voor het onderhavig plan te verwachten zijn. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de wetgeving is niet aan de orde.

4.7. Landschapswaarden

Volgens de kaart “Natuur” nr. 7 van het POL 2014 komen in het projectgebied geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden voor. Het pand is gelegen in de bebouwde kom van Brachterbeek en wordt aangemerkt als bebouwd gebied.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur en landschap geen belemmeringen aanwezig voor de planwijziging.

4.8. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied met de nieuwe woning wordt ontsloten via de Oliestraat aan de voorkant met een nieuwe inrit. De bestaande infrastructuur ter plaatse is van voldoende omvang om de extra verkeersbewegingen naar de woning op te vangen. Er treden geen negatieve gevolgen op voor de verkeersafwikkeling in de Oliestraat, die een maximum snelheid kent van 30 km/uur.

Parkeren

Het parkeren voor de nieuwe woning dient overeenkomstig het gemeentelijk beleid ingevolge “Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw 2010” primair op eigen terrein plaats te vinden. De basis voor deze nota wordt gevonden in de “Parkeerkencijfers CROW” publicatie 182 uit 2004.

Er is geen ontwerp van de woning beschikbaar. Volgens de gemeentelijke parkeernormen is de woning gelegen in het restgebied van een niet stedelijk gebied. Voor een woning in het segment ‘midden’ bedraagt de parkeernorm 1,8 parkeerplaats. Oprit en garage van de woning kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van 2 extra plaatsen.

Het aspect verkeer en parkeren vormt op grond van het bovenstaande geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling / m.e.r.-plicht

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een woningbouwontwikkeling. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., nummer 11.2. In geval van woningbouw is een (indicatieve) drempelwaarde opgenomen van >2000 woningen. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van één woning, gelegen aan de Oliestraat 10a in Maasgouw in de kern van Maasbracht-Brachterbeek, omringd door woningen (binnenstedelijk gebied). Deze woningbouwontwikkeling ligt met een woning ver beneden de genoemde drempelwaarde. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten in de hoofdstukken van deze toelichting waaronder externe veiligheid, geluidhinder, luchtkwaliteit, geurhinder agrarische bedrijvigheid, bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit (bodemtoets), duurzaamheid, archeologie, cultuurhistorie, flora en fauna, bos, natuur en landschap, water en verkeer wordt geconcludeerd dat er géén sprake is van significante effecten, die een m.e.r.-aankmeldnotitie / m.e.r.-plicht noodzakelijk maken.

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het planvoornemen bestaat uit het planologisch mogelijk maken van de bouw van een vrijstaande woning op het perceel sectie B nummer 2222 te Maasbracht. Het doel is het realiseren van een woning. Voor het plan wordt uitgegaan van een totale kavel van circa 475 m² met een enkelbestemming "Wonen".

5.2. Ruimtelijke hoofdopzet

Voor het plan is geen ontwerp beschikbaar. De gemeente Maasgouw heeft geen stedenbouwkundig kader opgesteld. Er zal daarom worden aangesloten op de bouwregels van de bestemming "Wonen" uit het vigerend bestemmingsplan "Maasbracht-Brachterbeek".

Er is een woonbestemming van 475 m² ingetekend. Daarbinnen is het bouwvlak overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan "Maasbracht-Brachterbeek" waarbinnen het hoofdgebouw (de woning) en de bijgebouwen mogen worden gebouwd. De voorgevelrooilijn ligt in het verlengde van de bestaande woning op de Oliestraat 10. In de bouwregels is de maatvoering van hoofdgebouwen en bijgebouwen vastgelegd. De maximale goothoogte van de woning bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

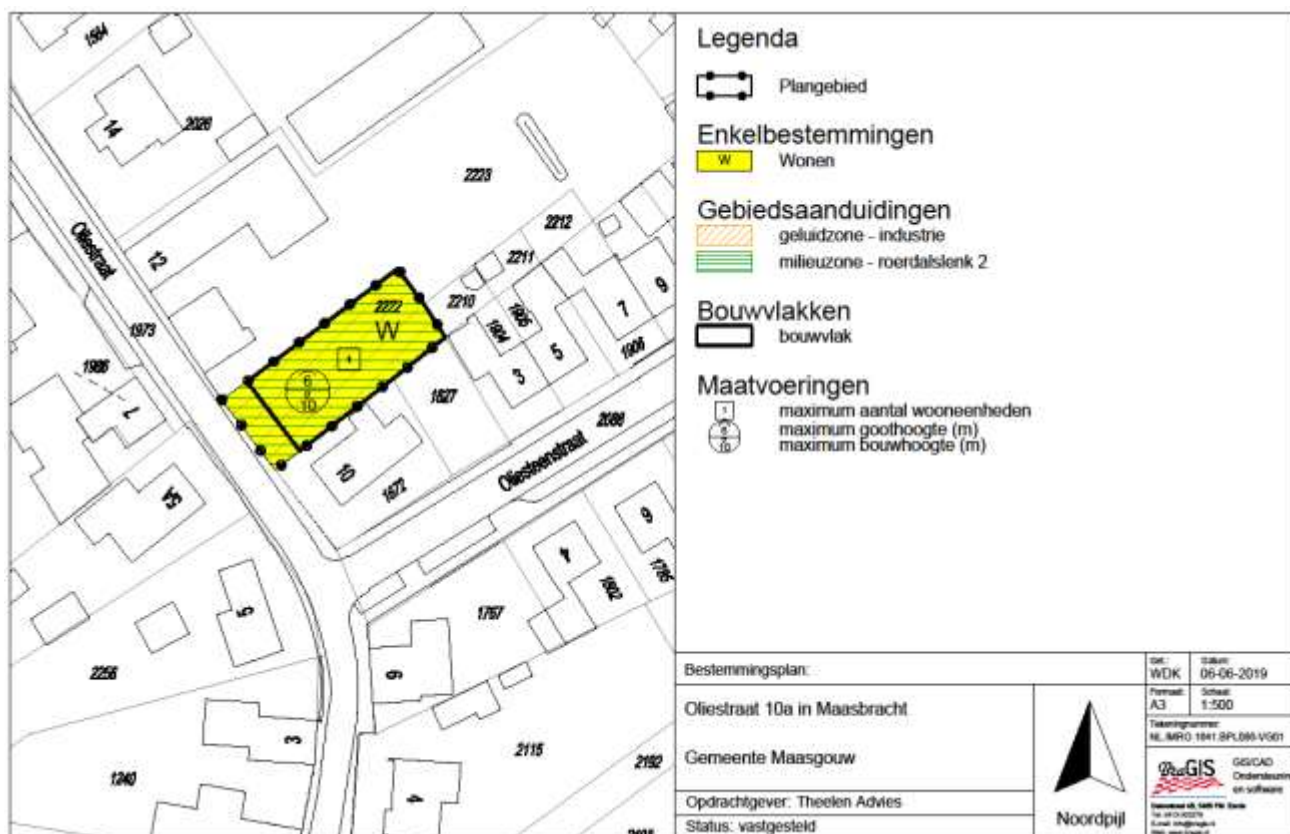
Voor de overige maatvoering en situering van hoofdgebouwen en bijgebouwen wordt aangesloten bij de bestemming "Wonen" uit het vigerende bestemmingsplan "Maasbracht-Brachterbeek" waarbij het volgende van toepassing is:

- er is maximaal één woning toegestaan;
- de woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak opgericht worden;
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden;
- het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel;
- de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 80 m²;
- de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3,30 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 5,50 meter bedragen.

Overige planregels zijn conform het vigerende bestemmingsplan:

- vestiging van een aan huis gebonden beroep is rechtstreeks toegestaan onder nadere voorwaarden;
- Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
 - a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
 - b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter, met uitzondering van openbare verlichting en vlaggenmasten, die een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter.

Onderstaand is de verbeelding weergegeven.



Afbeelding 11: Verbeelding Oliestraat 10a in Maasbracht

Uit de toelichting is gebleken dat er vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen planontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 PLANOPZET

6.1. Feitelijke planopzet

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zal de planopzet onderstaand beschreven worden.

De vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen wordt mogelijk gemaakt door hantering van de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) en de digitale uitwisseling DURP.

Het voorliggende plan bestaat uit planregels, een verbeelding en de toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid, met daaraan gekoppelde regels m.b.t. bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

6.2. Juridische planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend.

Als ondergrond voor de verbeelding is een uitsnede van de GBK-Nederland gebruikt. De regels en de verbeelding regelen het gebruik van gronden, de bouwmogelijkheden en het gebruik van de bebouwing. De indeling is conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP 2012. De planregels zijn verder voor een deel overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan “Maasbracht-Brachterbeek” en het handboek planregels bestemmingsplannen gemeente Maasgouw.

6.2.1. Planvorm

De planvorm betreft een herziening.

6.2.2. Verbeelding

De plankaart is bekend onder nr. NL.IMRO.1641.BPL086-VG01.

6.2.3. Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, die als volgt toegelicht kunnen worden:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen en begrippen opgenomen die in de planregels voorkomen.

2. Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden de bepalingen en regels voor de afzonderlijke bestemming gegeven met een artikel:

3. Wonen

Dit betreft de hoofdbestemming met een bouwvlak waarbinnen de nieuwe woning en het bijgebouw opgericht kan worden.

Hierin is de volgende opbouw aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving:

Hierin wordt een omschrijving gegeven van de functies die aan de gronden zijn toegewezen.

- Bouwregels:

Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden en nadere eisen de bebouwing moet voldoen.

- Afwijking van de bouwregels:

Hierin wordt aangegeven op welke wijze afgeweken kan worden.

- Specifieke gebruiksregels:

Hierin wordt het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven.

- Afwijking van de gebruiksregels:

Hierin wordt aangegeven op welke wijze afgeweken kan worden van de gebruiksregels.

- Wijzigingsbevoegdheid:

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' verwijderen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat algemene regels over het plan:

4. Anti-dubbeltelregel

Met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels te voorkomen.

5. Algemene bouwregels

Dit artikel bevat bepalingen over ondergronds bouwen, afstanden en maten.

6. Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft aan wat onder verboden gebruik van grond en opstallen wordt verstaan.

7. Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat 2 aanduidingen.

8. Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan burgemeester en wethouders, met in acht neming van de in dit artikel omschreven randvoorwaarden, afwijken van de in regels gegeven maten en percentages.

9. Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling maakt het mogelijk maatvoering en situering met betrekking tot de bestemming te wijzigen.

10. Algemene procedureregels

In dit artikel is een regeling voor de procedure opgenomen.

11. Overige regels

Deze bepaling verwijst naar overige wettelijke en gemeentelijke regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

12. Overgangsrecht

In dit artikel is geregeld onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en bestaand gebruik van gronden in afwijking van het plan mogen worden gecontinueerd.

13. Slotregel

Dit artikel geeft aan hoe de regels kunnen worden aangehaald.

.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

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

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

Voor het plangebied heeft de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten met akkoordverklaring kosten en voorwaarden. Op grond van deze overeenkomst wordt het gehele project voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Onder realisering wordt verstaan de bouw van de nieuwe woning. Het is daarom niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen. Er worden geen aanpassingen aan de openbare ruimte gedaan. Omdat het bestemmingsplan slechts betrekking heeft op de realisatie van één woning en derhalve geen percentage woningbouwcategorieën bevat, is het niet mogelijk om door middel van een exploitatieplan nadere eisen te stellen aan de uitvoerbaarheid.

In de separate planschadeovereenkomst is tevens opgenomen dat uit de gevraagde planologische wijziging planschade kan voortvloeien op basis waarvan de kosten voor planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien de kleinschaligheid van het plan wordt de gemeentelijke inspraakprocedure niet gevolgd.

De kennisgeving van het bestemmingsplan ex artikel 1.3.1. Bro zal plaatsvinden door middel van een publicatie via www.maasgouw.nl

De procedure van het bestemmingsplan is in het kort als volgt:

1. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt ter visie gelegd.
2. Een ontwerp-bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Iedereen kan zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad.
3. Binnen 12 weken na afloop van de termijn van tervisielegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.
4. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage met de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5. Inwerkingtreding vindt plaats op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

7.2.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1. Bro moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd worden met het waterschap, eventueel met andere gemeenten en met betrokken rijks- en provinciale diensten.

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Oliestraat 10a in Maasbracht' heeft vanaf 28 november tot en met 19 december 2018 als vooroverleg gelegen bij de Provincie en Waterschap Limburg.

Reactie provincie:

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien dit plan op deze wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Deze vooroverlegreactie geeft daarom geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Reactie Waterschap Limburg:

Het plan valt onder de zogenaamde "ondergrens". Dit betekent dat geen advies aan het waterschap gevraagd hoeft te worden. Het waterschap vraagt aandacht voor hun tien uitgangspunten voor het afkoppelen van hemelwater. Verder wordt geadviseerd om in verband met de klimaatverandering en een aankomende normverhoging uit te gaan van een minimale berging van 100mm per 24 uur.

Omdat het plan onder de "ondergrens" van het waterschap valt wordt voorgesteld om het afkoppelbeleidsplan van de gemeente Maasgouw (vastgesteld oktober 2014) toe te passen:

- Hoeveel waterberging is benodigd: 30 mm per vierkante meter (dit is 30 liter per vierkante meter). Indien een noodoverloop niet mogelijk is bedraagt de benodigde berging 50 mm.
- De voorziening moet binnen 24 uur leeg kunnen zijn middels infiltratie.

Paragraaf 4.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

Ambtelijke aanpassing:

Op grond van het volkshuisvestelijke beleid wordt in de bestemming 'Wonen' de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' verwijderen, waarbij de bestemming 'Wonen' wordt gehandhaafd, met dien verstande dat deze wijziging uitsluitend mag plaatsvinden, indien:

- a. binnen 78 weken na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen omgevingsvergunningaanvraag is ingediend voor het bouwen/oprichten van een woning, of
- b. indien binnen 104 weken na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen woning is gebouwd/opgericht dan wel op dat moment in aanbouw is/in oprichting is.

7.2.2. Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure voor het plan verloopt via de procedure, zoals neergelegd in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het ontwerpplan heeft vanaf 8 februari tot en met 21 maart 2019 ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend, waardoor het bestemmingsplan op 6 juni 2019 door de gemeenteraad van Maasgouw ongewijzigd is vastgesteld.

HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN

Bijlage 1:

Vooronderzoek NEN 5725 Oliestraat 10a Maasbracht, Aeres Milieu BV d.d. 28 juni 2018, rapportnummer AM18266

Bijlage 2:

Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Oliestraat 10A te Maasbracht, K+ Adviesgroep d.d. 7 juni 2018, rapportnummer M18 324.401

Bijlage 3:

Voorgrondbelasting agrarisch geur Woning aan de Oliestraat 10A te Maasbracht, Windmill d.d. 19 juni 2018, rapportnummer AER001-0001-VG-v1