

Gemeente Echt-Susteren

Uitwerkingsplan “Maasbrachterweg 56 Echt”

artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening
perceel Echt, sectie S nr. 572



Opdrachtgever:

De heer E. Wilms
Rijksweg Noord 9a
6102 BM Echt

Status:

Vastgesteld 20 december 2022
NL.IMRO.1711.UW20220161-VG01

INHOUD

I. Regels

II. Verbeelding

III. Toelichting

I. Regels

I.**Regels deel uitmakend van het uitwerkingsplan “Maasbrachterweg 56 Echt”,
gemeente Echt-Susteren**

pagina

<u>INHOUD</u>		1
HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	
Artikel 1.	Begrippen	2
Artikel 2.	Wijze van meten	3
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	
Artikel 3.	Wonen	4
Artikel 4.	Waarde - Archeologie - 3	10
Artikel 5.	Waarde - Cultuurhistorie	13
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	
Artikel 6.	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 7.	Algemene bouwregels	16
Artikel 8.	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 9.	Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 10.	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 11.	Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 12.	Algemene procedureregels	23
Artikel 13.	Overige regels	24
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS – EN SLOTREGELS	
Artikel 14.	Overgangsrecht	25
Artikel 15.	Slotregel	26

Bijlagen bij de regels:

Bijlage 1: Lijst van aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Bijlage 2: Parkeerkencijfers wonen koop, vrijstaand

Bijlage 3: Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 4: Cultuurhistorische waardenkaart (blad 1)

Bijlage 5: Cultuurhistorische waardenkaart (blad 2)

Bijlage 6: Cultuurhistorisch ensemble Berkelaar

Hoofdstuk 1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1. Begrippen

De begripsbepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Echt-Susteren op 26 mei 2016 met identificatienummer NL.IMRO.1711.BP20150950-VG02 en in artikel 1 van het Facetbestemmingsplan 'Deregulering', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Echt-Susteren op 6 november 2019 met identificatienummer NL.IMRO.1711.BP20190992-VG01 zijn van toepassing op dit plan, met dien verstande dat in deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het uitwerkingsplan “Maasbrachterweg 56 Echt” met identificatienummer NL.IMRO.1711.UW20220161-VG01 van de gemeente Echt-Susteren.

1.2 uitwerkingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1711.UW20220161-VG01, met de bijbehorende regels (en bijlagen).

Artikel 2. Wijze van meten

2.1 Meetregels

De meetregels, zoals opgenomen in artikel 2 van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Echt-Susteren op 26 mei 2016 met identificatienummer NL.IMRO.1711.BP20150950-VG02 en in artikel 3 van het Facet-bestemmingsplan 'Deregulering', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Echt-Susteren op 6 november 2019 met identificatienummer NL.IMRO.1711.BP20190992-VG01 zijn van toepassing op dit plan.

Hoofdstuk 2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3. Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
met de daarbij behorende:
- b. tuinen, erven en verhardingen;
- c. bijbehorende voorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Woningen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak, met dien verstande dat maximaal het vermelde aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' wordt gebouwd.
- b. Het aantal woningen mag niet toenemen en splitsing van bestaande woningen in twee of meer afzonderlijke woningen is niet toegestaan.
- c. Ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' en 'maximum bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten.
- d. Per bouwvlak mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd.
- e. Ten aanzien van nieuw te bouwen woningen worden ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' vrijstaande woningen gebouwd;
- f. De zijgevel wordt minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bij woningen gelden de volgende regels:

- a. Deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Deze dienen in het achtererfgebied te worden gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van de, al dan niet met vergunning gebouwde, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 150 m², met dien verstande dat:
 1. het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% mag worden bebouwd, waarbij de oppervlakte van speeltoestellen, vlaggenmasten en zwembaden buiten beschouwing wordt gelaten;
 2. de goothoogte maximaal 3,30 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' de opgenomen maximale goothoogte geldt;
 3. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' de opgenomen maximale bouwhoogte geldt;
 4. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning maximaal 40,00 meter bedraagt.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en in het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6,00 meter, met dien verstande dat per bouwperceel maximaal 1 vlaggenmast mag worden geplaatst.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,30 meter.
- f. De bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en 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 voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ter waarborging van de externe veiligheid;

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijkingsbevoegdheid bouwregels hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 ten aanzien van hoofdgebouwen bij woningen, om bij realisering van voorgevels van hoofdgebouwen op enige afstand van de voorste bouwvlak- of bouwstrook-grens, de achterste grens van het bouwvlak of de bouwstrook met eenzelfde maat naar achteren te verleggen, tot een maximum van 3,00 meter, onder de voorwaarde dat er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn.

3.4.2. Uitbreiden van de woning voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het uitbreiden van de woning voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

- a. De voorgevelrooilijn wordt met maximaal 3,00 meter overschreden.
- b. De grootste breedte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 40% van de breedte van de voorgevel van de woning.
- c. De oppervlakte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 10 m².
- d. De goothoogte van de uitbreiding bedraagt maximaal 3,30 meter.
- e. De verkeersveiligheid wordt niet aangetast.

- f. Het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.

3.4.3 Derde bouwlaag op de woning in plaats van een kap

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het realiseren van een derde bouwlaag op de woning in plaats van een kap, onder de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte van de derde bouwlaag beslaat maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag.
- b. De voorgevel van de derde bouwlaag ligt minimaal 2,00 meter achter de voorgevel van de onderliggende bouwlaag.
- c. De hoogte van de voorgevel van de onderliggende bouwlaag c.q. bouwlagen bedraagt maximaal 7,00 meter.
- d. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter.
- e. Het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
- f. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

3.4.4 Verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens onder de volgende voorwaarden:

- a. Het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.
- c. De verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
- d. Voor zover niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van 1,00 meter aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens.

3.4.5 Oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

- a. Indien het een garage betreft, bedraagt de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter.
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

3.4.6 Oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3 voor het oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

- a. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 7.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken door een huishouden anders dan dat van de hoofdeigenaar/gebruiker;
- b. kamerbewoning;
- c. inwoning.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen woonbestemmingen en andere planologisch geregelde woonfuncties (inclusief bedrijfswoningen), met dien verstande dat:

- a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
- c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

3.6.2 Aan huis verbonden bedrijf

a. Toegestane aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen woonbestemmingen en andere planologisch geregelde woonfuncties (uitgezonderd bedrijfswoningen), met dien verstande dat:

- a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in de 'Lijst van aan huis verbonden beroepen en bedrijven', zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels;
- b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
- c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

b. Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.6.2 onder a ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de 'Lijst van aan huis verbonden bedrijven', zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, en/of het toestaan van aan huis verbonden bedrijven in bedrijfswoningen binnen de aanduiding 'bedrijventerrein', onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
- c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;

- d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

3.6.3 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan binnen woonbestemmingen onder de volgende voorwaarden:

- a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
- b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
- c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
- d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
- e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
- f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
- g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
- h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
- j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

3.6.4 Internetwinkels

a. Internetwinkels binnen woonbestemming/woonfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen woonbestemmingen en andere planologisch geregelde woonfuncties (inclusief bedrijfswoningen), met dien verstande dat:

- 1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
- 2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
- 3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
- 4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden; inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;

5. geen sprake mag zijn van afhaken van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
6. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
7. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan binnen woonbestemmingen en woonfuncties.

b. Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.6.4 onder a ten behoeve van het toestaan van internetwinkels van categorie B binnen woonbestemmingen onder de volgende voorwaarden:

- a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
- b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
- c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
- d. er mag geen sprake zijn van het afhaken van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
- e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
- f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
- g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
- h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
- i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
- j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
- k. buitenopslag is niet toegestaan.

3.6.5 Afhankelijke woonruimte (inwoning)

a. Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in bestaande bebouwing binnen woonbestemmingen en andere planologisch geregelde woonfuncties.

b. Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet in een bestemmingsplan is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

c. Afwijkingsbevoegdheid kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur binnen woonbestemmingen of andere planologisch geregelde woonfuncties (inclusief bedrijfswoningen), onder de volgende voorwaarden:

- a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
- b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
- c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
- d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

Artikel 4. Waarde – archeologie - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen in droge en natte landschappen met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde; danwel een provinciaal aandachtsgebied met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Binnen de dubbelbestemming

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

4.2.2 Binnen de overige bestemmingen

Voor het bouwen binnen de andere daar voorkomende bestemmingen zijn de desbetreffende regels behorende bij die bestemmingen van toepassing, met dien verstande, dat indien de bodemverstoring als gevolg van het bouwen dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 500 m² de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
- b. de archeologische waarden door de beoogde bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

4.2.3 Uitzonderingen

Het indienen van een ingevolge artikel 4.2.2 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

4.2.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 4.2.2 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde bouwwerkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemversturende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit het onderzoek als bedoeld in artikel 4.2.2 of artikel 4.7.3 is gebleken, dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing voor deze bestemming, behoudens de algemene afwijkingsregels van artikel 10.

4.5. Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing voor deze bestemming, behoudens de algemene gebruiksregels van artikel 8.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing voor deze bestemming, behoudens de algemene afwijkingsregels van artikel 10.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.7.1 Verbod

Het is verboden op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. grondbewerkingen, zoals het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het slopen van funderingen;
- c. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard, danwel het rooien hiervan waarbij stobben worden verwijderd.

4.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 4.7.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunningvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerking-treding van dit plan;
- c. waarbij de bodemverstoring beperkt is tot maximaal 40 cm onder maaiveld.

4.7.3 Archeologisch onderzoek

Indien een omgevingsvergunning vereist is, de bodemverstoring als gevolg van de werken/ werkzaamheden dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodem-ingreep groter is dan 500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
- b. de archeologische waarden door de beoogde werken/werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

4.7.4 Uitzonderingen op de onderzoeksplicht

Het indienen van een ingevolge artikel 4.7.3 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven, indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

4.7.5 Regels omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 4.7.3 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde werken/werkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing voor deze bestemming.

4.9 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door op een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
- c. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en versterking van ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden, een en ander conform Bijlage 4 Cultuurhistorische waardenkaart (blad 1), Bijlage 5 Cultuurhistorische waardenkaart (blad 2) en Bijlage 6 (Cultuurhistorisch ensemble Berkelaar).

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden mag worden gebouwd overeenkomstig onderliggende bestemmingen en rekening houdend met de waarden zoals genoemd in artikel 5.1 volgens Bijlage 6 (Cultuurhistorisch ensemble Berkelaar).

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de vorm en de kwaliteit van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de cultuurhistorische landschapswaarden.

Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in artikel 5.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of diepploegen van gronden;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
- d. het verwijderen van zandwegen;
- e. het aanleggen en/of verharderen van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
- f. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- g. het telen van houtige gewassen in en/of op de grond (containervelden);
- h. het doorbreken, wijzigen en/of verleggen van bestaande wegen, paden en/of andere (infra)structuren;
- i. het toevoegen van natuur-/landschapselementen en/of kunstwerken die de in artikel 5.1 genoemde aanwezige waarden aan het zicht onttrekken of verstoren, of anderszins schade toebrengen.

5.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 5.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- d. die zijn gericht op de instandhouding, het herstel en/of versterking van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden.

5.4.3 Cultuur-/bouwhistorisch onderzoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 kan alleen worden verleend indien:

- a. blijkt, dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in artikel 5.1, niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;
- b. in het geval blijkt dat de aanwezige waarden worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

5.4.4 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld artikel 5.4.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' toe te kennen indien uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat dit gewenst is gelet op ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.5.2 Advies

Alvorens te beslissen over de wijzigingen als bedoeld in 5.5.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

Hoofdstuk 3. ALGEMENE REGELS

Artikel 6. Anti-dubbeltelregel

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 7. Algemene bouwregels

7.1 Algemene regels

7.1.1 Algemeen

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met daarbij behorende perceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan het plan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

7.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

7.2.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen opgenomen in de bij deze regels behorende Bijlage 2 Parkeerkencijfers worden nageleefd.

7.2.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 7.2.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 meter bij 5,00 meter en maximaal 3,25 meter bij 6,00 meter bedragen.

7.2.3 Laad- en losruimte

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

7.2.4 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 en 7.2.3 indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250,00 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

7.2.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

7.3 Milieu

7.3.1 Wegverkeerslawaaï

Geluidsgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder (geluidsgevoelige gebouwen en terreinen) mogen, onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming, slechts worden opgericht indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet Geluidhinder.

7.4 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

7.4.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

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

7.4.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m².
- c. In aanvulling op het bepaalde onder a en b is, voor zover passend binnen de betreffende bestemmingsomschrijving, maximaal 1 niet-overdekt zwembad per bouwperceel toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3,00 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als opgenomen in de planregels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
 3. het zwembad mag buiten het bouwvlak worden gebouwd;
 4. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
- d. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,00 meter onder peil.
- e. Bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze planregels geldende bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

7.4.3 Afwijken ten behoeve van ondergrondse bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.4.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10,00 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- c. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast.

7.5 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

7.5.1 Bestaande maten en hoeveelheden bedragen meer

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 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.

7.5.2 Bestaande maten en hoeveelheden bedragen minder

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 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.

7.5.3 (Her)oprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 7.5.1 en artikel 7.5.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 8. Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit plan 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 gegeven bestemming(en).

8.2 Voorbeelden van strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan, het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van:

- a. het al dan niet ten verkoop opslaan van gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, die bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. een seksinrichting, escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

Artikel 9. Algemene aanduidingsregels

9.1 Milieuzone - roerdalslenk

9.1.1 Verbod

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

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 30,00 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, die dieper reikt dan 30,00 meter beneden het maaiveld;
- d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0,00 tot 3,00 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

9.1.2 Uitzonderingen

De in artikel 9.1.1 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.

9.1.3 Afwijken van de verbodsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 9.1.1 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 10. Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken van de planregels

Het bevoegd gezag kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 12, afwijken van de planregels:

- a. voor het overschrijden van in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels al anderszins kan worden afgeweken;
- b. voor het in geringe mate overschrijden van het bouwvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. voor de bouw van een luifel of erker aan de voorgevel van een hoofdgebouw, mits:
 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 3. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 4. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 5. de luifel of erker stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- d. voor de bouw van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, mits:
 1. het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m²;
 2. dat bestaat uit één bouwlaag;
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5,00 meter.
- e. het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 5,00 meter, mits:
 1. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd wordt.
- f. ten behoeve van het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 20,00 meter;
- g. ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40,00 meter;
- h. betrekking hebbende op (bedrijfs)woningen voor het uitbreiden van de woning met een afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg met dien verstande dat:
 1. de bebouwingsmogelijkheden niet meer dan 30 m² in één bouwlaag worden overschreden;
 2. de afhankelijke woning met de hoofdwoning is verbonden en er geen zelfstandige woning gerealiseerd wordt;
 3. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur niet mag worden aangetast;
 4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
 5. de bereikbaarheid voor algemene en nutsvoorzieningen moet zijn gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
 6. er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Artikel 11. Algemene wijzigingsregels

11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 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;
- 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;
- c. de overschrijdingen als bedoeld onder a en b mogen echter niet meer dan 3,00 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 12. Algemene procedureregels

12.1 Procedure afwijking

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit in de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

12.2 Procedure nadere eisen

- a. Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:
- b. Het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het stellen van nadere eisen, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretaris ter inzage.
- c. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
- d. De bekendmaking houdt in mededeling van de mogelijkheid voor belanghebbenden tot het indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het voornemen gedurende de onder a genoemde termijn.
- e. Indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
- f. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede en maken het besluit op de voorgeschreven wijze bekend.

12.3 Procedure wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

12.4 Procedure omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uit maakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Artikel 13. Overige regels

13.1 Verleende omgevingsvergunningen, vrijstellingen of ontheffingen

Een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een activiteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning is vereist wordt gelijkgesteld met een zodanige omgevingsvergunning.

13.2 Voorrangsregels

13.2.1 Voorrangsregels

Indien bij het gebruik van de gronden voor bebouwing en anders dan voor bebouwing als bedoeld in de artikelen 3 en 4 op deze gronden tevens een dubbelbestemming van toepassing is, geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie;
- Waarde - Cultuurhistorie.

Hoofdstuk 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14. Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a 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 overgangsregels van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a., 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a., 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.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 15. Slotregel

De regels worden aangehaald als:

Regels van het Uitwerkingsplan “Maasbrachterweg 56 Echt” gemeente Echt-Susteren

Bijlage 1: Lijst van aan huis verbonden beroepen en bedrijven

LIJST VAN AAN HUIS VERBONDEN BEDRIJVEN

1. Schoonheidsspecialist
2. Nagelstudio
3. Kapper
4. Pedicure en/of manicure
5. Hondentrimmer
6. Fotograaf
7. Cateringbedrijf.

Bijlage 2: Parkeerkencijfers wonen koop, vrijstaand

6. Wonen

Parkeerkencijfers koop, vrijstaand									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
matig stedelijk	1,4	2,2	1,5	2,3	1,8	2,6	2,0	2,8	
weinig stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
niet stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	

Bijlage 3: Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
	nummer												
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:											
014	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2	G	1		
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1	G	1		
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2	G	1		
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1	G	1		
14	-												
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:											
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2	G	1		
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2	G	2		
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1	G	1		
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1	G	1		
151	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1	G	1		
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2	G	1		
152	0	Visverwerkingsbedrijven:											
152	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2	1	G	1		
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1	G	1		
1531	0	Aardappelprodukten fabrieken:											
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1	G	1		
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:											
1532, 1533	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1	G	1		
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2	G	2		
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2	G	2		
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:											
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2	G	1		
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2	G	2		
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1	G	1		
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
	nummer												
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1	G	1		
1581	2	- v.c. >= 2500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2	G	2		
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2	G	2		
1584	0	Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:											
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2	2	G	2		
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1	G	1		
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2	2	G	2		
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1	G	1		
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2	G	2		
1586	0	Koffiebrandrijen en theepakkerijen:											
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2	G	1		
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:											
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2	G	2		
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1	G	1		
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3	G	2		
16	-												
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2	G	1		
172	0	Weven van textiel:											
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2	G	1		
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2	G	2	B	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1	G	1		
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1	G	2		
18	-												
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1	G	1		
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2	G	2		

Regels

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
nummer													
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	50	3.1	1 G	1	B	L	
19	-												
19	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)												
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	50 D	3.1	2 G	2			
193	Schoenenfabrieken	50	10	50		10	50	3.1	2 G	1			
20	-												
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.												
2010.1	Houtzagerijen	0	50	100		50 R	100	3.2	2 G	2			
202	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100		10	100	3.2	3 G	2	B		
203, 204, 205	0 Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100		0	100	3.2	2 G	2			
203, 204, 205	1 Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50		0	50	3.1	1 G	1			
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30		0	30	2	1 G	1			
21	-												
21	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN												
2112	0 Papier- en kartonfabrieken:												
2112	1 - p.c. < 3 t/u	50	30	50 C		30 R	50	3.1	1 G	2			
212	Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C		30 R	100	3.2	2 G	2			
2121.2	0 Golfkartonfabrieken:												
2121.2	1 - p.c. < 3 t/u	30	30	100 C		30 R	100	3.2	2 G	2			
22	-												
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30		0	30	2	1 P	1	B		
2223	Binderijen	30	0	30		0	30	2	2 G	1			
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	30	2	2 G	1	B		
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	30 D	2	2 G	1	B		
24	-												
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN												
2442	0 Farmaceutische productenfabrieken:												

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
nummer													
2442	1 - formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50 R	50	3.1	2 G	1	B	L	
2442	2 - verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10	30	2	2 G	1			
25	-												
25	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF												
2512	0 Loopvlakvernieuingsbedrijven:												
2512	1 - vloeropp. < 100 m2	50	10	30		30	50	3.1	1 G	1			
2513	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50		50 R	100 D	3.2	1 G	2			
252	0 Kunststofverwerkende bedrijven:												
252	3 - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50		30	50	3.1	2 G	1			
26	-												
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN												
261	0 Glasfabrieken:												
261	1 - glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100		30	100	3.2	1 G	1		L	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50		10	50	3.1	1 G	1			
262, 263	0 Aardewerfabrieken:												
262, 263	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10	30	2	1 G	1		L	
262, 263	2 - vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100		30	100	3.2	2 G	2		L	
2661.2	0 Kalkzandsteenfabrieken:												
2661.2	1 - p.c. < 100.000 t/j	10	50	100		30	100	3.2	2 G	2			
2662	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100		30	100	3.2	2 G	2			
2663, 2664	0 Betonmortelcentrales:												
2663, 2664	1 - p.c. < 100 t/u	10	50	100		100 R	100	3.2	3 G	2			
2665, 2666	0 Vervaardiging van produkten van beton-, (vezel)cement en gips:												
2665, 2666	1 - p.c. < 100 t/d	10	50	100		50 R	100	3.2	2 G	2			
267	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:												
267	1 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100		0	100 D	3.2	1 G	2			
267	2 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50		0	50	3.1	1 G	1			
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50		10	50 D	3.1	1 G	2			

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50	100 D	3.2	2 G	2			
28	-														
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)													
281	0	Constructiewerkplaatsen:													
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30	100	3.2	2 G	2	B		
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50			10	50	3.1	1 G	1			
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 100 m2	30	30	50			10	50 D	3.1	1 G	2	B		
29	-														
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN													
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:													
29	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30	100 D	3.2	2 G	1	B		
30	-														
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS													
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30			10	30	2	1 G	1			
31	-														
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.													
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10	30	2	1 G	1			
32	-														
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM- APPARATEN EN -BENODIGDH.													
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50			30	50 D	3.1	2 G	1	B		
33	-														
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN													
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30			0	30	2	1 G	1			
34	-														
34	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS													
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30 R	100	3.2	2 G	2			
35	-														

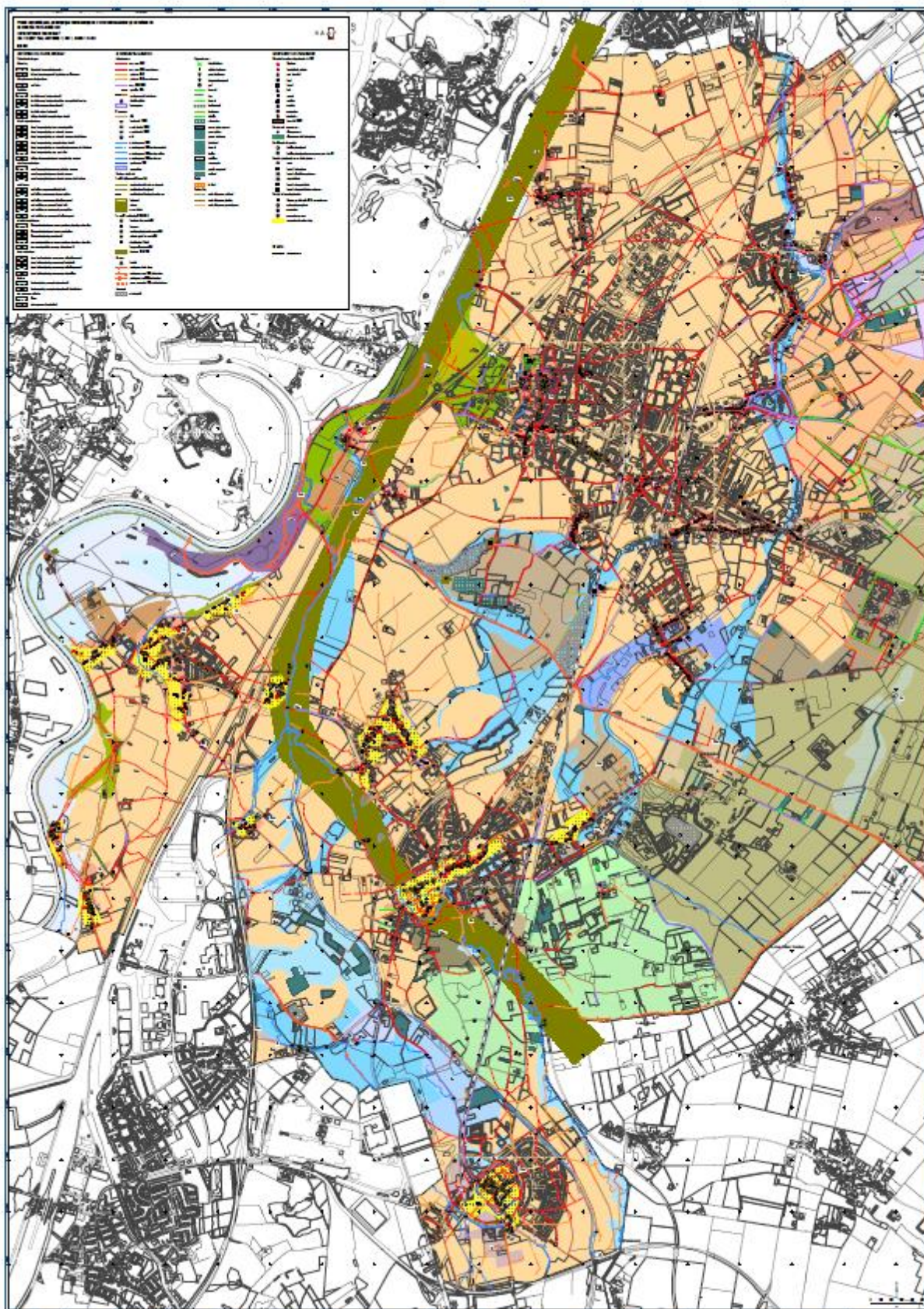
SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)													
354		Rijwiel- en motorrijwiefabrieken	30	10	100		30 R	100	3.2	2 G	2	B			
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100		30	100 D	3.2	2 G	2	B			
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.													
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100		30	100 D	3.2	2 G	2	B			
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	30	2	1 G	1	B			
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	30	2	2 G	2				
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30	50	3.1	2 G	2				
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30	50	3.1	2 G	2				
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0	30	2	1 P	1				
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30	50 D	3.1	2 G	2				
45	-	BOUWNIJVERHEID													
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100		10	100	3.2	2 G	2	B			
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50		10	50	3.1	2 G	1	B			
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50		10	50	3.1	2 G	1	B			
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30		10	30	2	1 G	1	B			
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS													
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	30	2	2 P	1	B			
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100		10	100	3.2	2 G	1				
5020.4	A	Autoplaatswerkerijen	10	30	100		10	100	3.2	1 G	1				
5020.5		Autowasserijen	10	0	30		0	30	2	3 P	1				
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	30	2	1 P	1				
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING													
5121	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	30	30	50		30 R	50	3.1	2 G	2				

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
	nummer												
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30		0	30	2	2 G	1			
5123	Grth in levende dieren	50	10	100	C	0	100	3.2	2 G	1			
5124	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30		0	50	3.1	2 G	1			
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30		50 R	50	3.1	2 G	1			
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30		50 R	50	3.1	2 G	1			
5134	Grth in dranken	0	0	30		0	30	2	2 G	1			
5135	Grth in tabaksprodukten	10	0	30		0	30	2	2 G	1			
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	30	2	2 G	1			
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	30	2	2 G	1			
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		10	30	2	2 G	1			
514	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30		10	30	2	2 G	1			
5148.7	0 Grth in vuurwerk en munitie:												
5148.7	1 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30		10 V	30	2	2 G	1			
5148.7	2 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30		50 V	50	3.1	2 G	1			
5148.7	5 - munitie	0	0	30		30	30	2	2 G	1			
5152.2 / 3	Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100		10	100	3.2	2 G	2			
5153	0 Grth in hout en bouwmaterialen:												
5153	1 - algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50		10	50	3.1	2 G	2			
5153	2 - algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30		10	30	2	1 G	1			
5153.4	4 zand en grind:												
5153.4	5 - algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100		0	100	3.2	2 G	2			
5153.4	6 - algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30		0	30	2	1 G	1			
5154	0 Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:												
5154	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50		10	50	3.1	2 G	2			
5154	2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30		0	30	2	1 G	1			
5155.2	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30		30 R	30	2	1 G	1			
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	30	2	2 G	2			
5162	0 Grth in machines en apparaten:												
5162	1 - machines voor de bouwrijverheid	0	10	100		10	100	3.2	2 G	2			
5162	2 - overige	0	10	50		0	50	3.1	2 G	1			
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30		0	30	2	2 G	1			

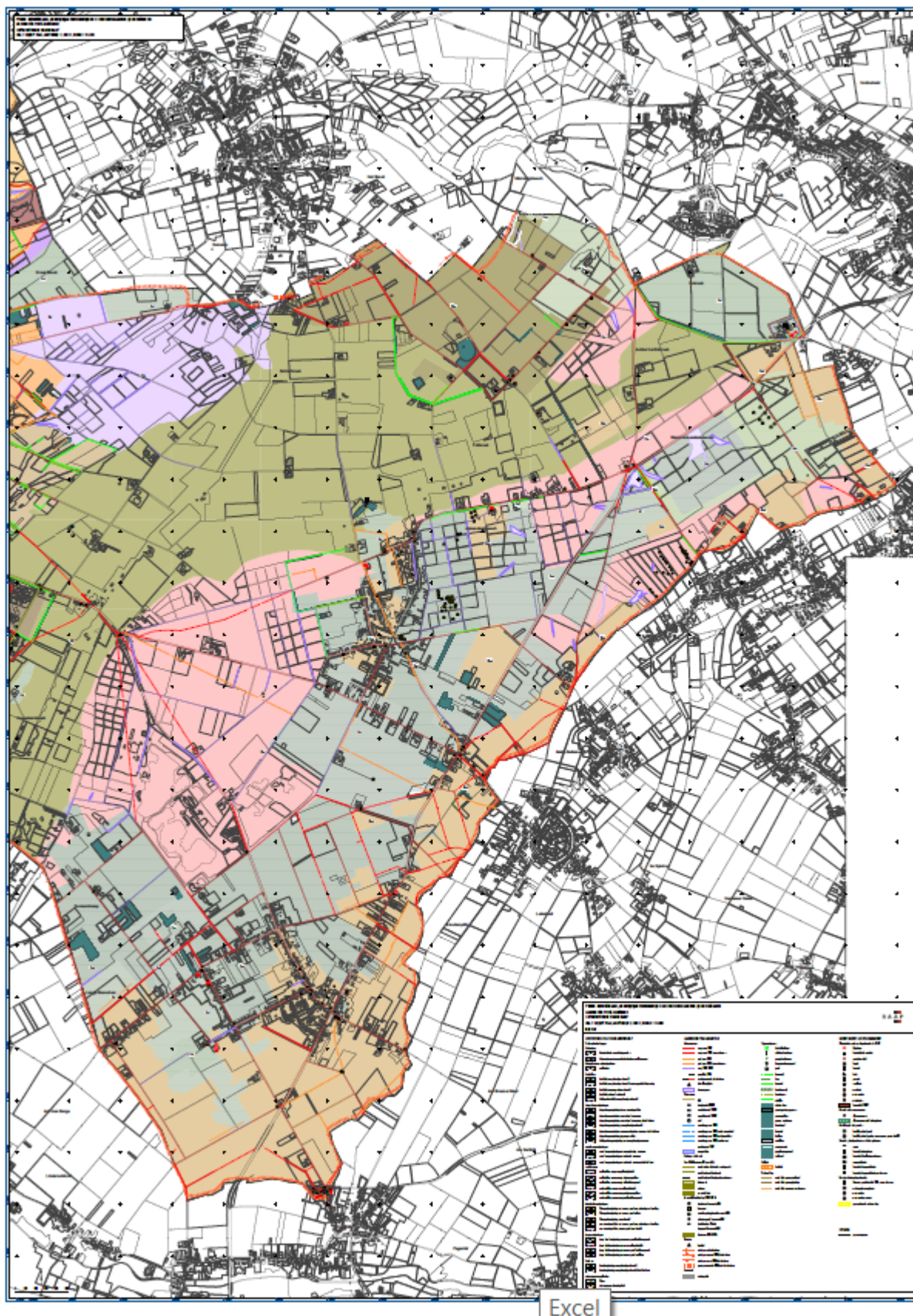
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
	nummer												
60	-												
60	- VERVOER OVER LAND												
6022	Taxibedrijven	0	0	30	C	0	30	2	2 P	1			
6023	Touringcarbedrijven	10	0	100	C	0	100	3.2	2 G	1			
6024	0 Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	C	30	100	3.2	3 G	1			
6024	1 - Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C	30	50	3.1	2 G	1			
63	-												
63	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER												
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	C	50 R	50 D	3.1	2 G	2			
6321	1 Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C	0	30	2	3 P	1			L
6321	2 Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C	30	100	3.2	2 G	1			
64	-												
64	- POST EN TELECOMMUNICATIE												
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	30	2	2 P	1			
71	-												
71	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN												
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10	30	2	2 P	1			
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50		10	50 D	3.1	2 G	1			
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50		10	50 D	3.1	2 G	1			B
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10	30 D	2	2 G	2			
72	-												
72	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	B Switchhouses	0	0	30	C	0	30	2	1 P	1			
73	-												
73	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK												
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30 R	30	2	1 P	1			
74	-												
74	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												

Adviesbureau Theelen
 Uitwerkingsplan Maasbrachterweg 56 Echt
 NL.IMRO.1711.UW20220161-VG01
 Status: vastgesteld

Bijlage 4: Cultuurhistorische waardenkaart (blad 1)



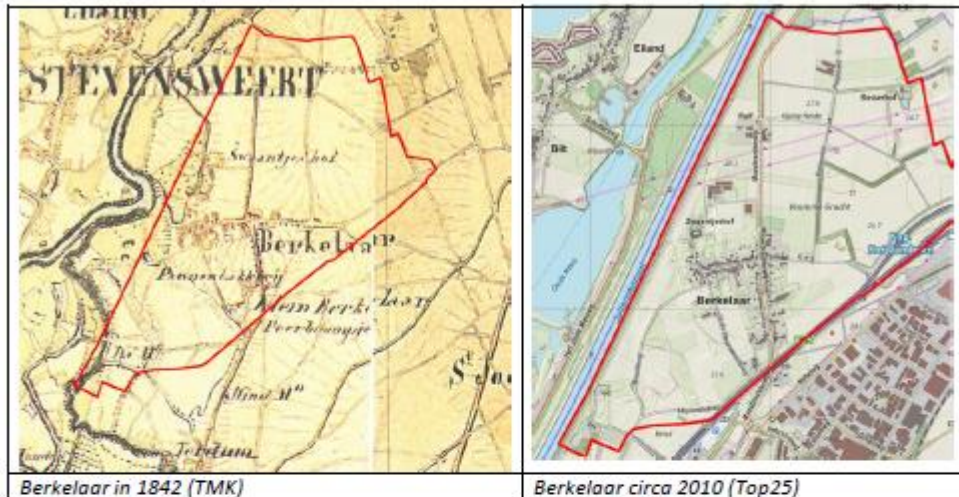
Bijlage 5: Cultuurhistorische waardenkaart (blad 2)



Bijlage 6: Cultuurhistorisch ensemble Berkelaar

20

Berkelaar



Historische ontwikkeling

Berkelaar heeft een middeleeuwse oorsprong en ontstond op de overgang van terras naar Maasdal. In het gehucht stond sinds de middeleeuwen een kapel, waarvan we tegenwoordig de derde generatie nog terugvinden nadat de vorige in 1959 ten behoeve van een wegverbreding werd afgebroken.

Ruimtelijke karakteristiek

Op de overgang van Maasterras naar het dal van de Oude Maas ligt het gehucht Berkelaar, dat zich ontwikkelde langs twee haaks op elkaar staande wegen, de Kapelstraat en de Swaantjesweg. In de 19^e eeuw had de Kapelstraat vooral het karakter van een lintbebouwing met vrijliggende huizen op ruime percelen, terwijl langs de Swaantjesweg enkele grotere hoeven lagen. Het gehucht werd vrijwel in zijn geheel omgeven door uitgestrekt open akkerland van het veld van Echt, waarbij ten westen van de Swaantjesweg een lager gelegen broekgebiedje (historische loop van de Molenbeek) met boomgaarden en bosopstand lag en nog wat verder naar het westen het grasland van het dal van de Oude Maas. Op dit dal kwamen diverse beken uit, die door smalle dalen in het veld naar het noordwesten liepen.

In de vroege 19^e eeuw werden ook in Echt vanuit de overheid de wegen verbeterd. Berkelaar kreeg hierdoor zijn eerste verharde weg, de Maasbrachterweg. Hierlangs lag ook een pannembakkerij en een enkel erf, maar verder liep de Maasbrachterweg toen nog vrij door het open akkerland. Voor het overige hebben we te maken met vrijwel alleen maar historische wegen binnen het ensemble. Sinds de 19^e eeuw zijn er wel enkele wegen verdwenen. Een voorbeeld daarvan is het deel van de Hagelkruisweg vanaf het veldkruis aan de Heiweg richting het viaduct Maasbrachterweg-A2. Een boom in het veld en een streep door het land herinneren nog aan deze weg.

De belangrijkste ruimtelijke transformaties waren voor Berkelaar echter de aanleg van het Julianakanaal vanaf 1925, waardoor de relatie met de Oude Maas verdween, en de aanleg van de A2 tussen 1963 en 1965. Daardoor werd Berkelaar met zijn omliggende akkerland tussen infrastructuur ingeklemd en kwam het enigszins geïsoleerd te liggen. Bewaard gebleven bebouwing ligt bovendien in de schaduw van de brug over de A2.

Daarnaast zien we vanaf de jaren 1950, een nieuwe bewoningsas ontstaan langs de vroeg verharde Maasbrachterweg, vooral richting de huidige A2. Dat is weliswaar in lijn met een uitbreiding van het dorp langs hoofdwegen, maar betekent anderszins een doorbreking van de open zichtrelatie tussen het akkerland aan weerszijden van het dorp. Daarmee is er een duidelijke ruimtelijke scheiding in het gebied ontstaan, mede omdat men nu nog slechts door bebouwd gebied de afstand tussen dorp en snelweg kan afleggen en de relatie met het open landschap verloren is. Daarmee beoordelen we deze uitbreiding langs de Maasbrachterweg niet direct als waardevol, zij het dat er vanuit de vroegste ontwikkelingen – de pannembakkerij en directe omgeving – met name nabij de snelweg enkele interessante gebouwen staan. Het meest zuidelijk deel van het lint langs de Maasbrachterweg is daardoor cultuurhistorisch wel interessant. Dit gehucht, dat inmiddels vastgebouwd is aan Berkelaar, stond vroeger bekend als Klein Berkelaar. Het is dan ook jammer te noemen dat de laatste openingen in het lint langs de Maasbrachterweg als bouwgrond zijn bestemd.

Op enkele plekken is ook midden op het veld, het open akkerland, bebouwing verzeen, wat de openheid van het landschap geen goed doet. Dat geldt bijvoorbeeld voor bebouwing aan de Oude Stevensweerderweg en relatief grote agrarische bebouwing bij een boerderij aan de Swaantjesweg en een, aan de Maasbrachterweg gelegen, volledig nieuw bedrijf.

Als we naar het historische gehucht zelf kijken zien we dat de bebouwing in de 19e eeuw een mix moet zijn geweest van carréboerderijen en langgevelboerderijen, die met de korte zijde naar de weg gepositioneerd waren. Alhoewel carréboerderijen inmiddels niet of nauwelijks meer voorkomen, is het bebouwingsbeeld nog heel herkenbaar. Veel bestaande bebouwing, zelfs de jongere, is langgerekt en met de korte zijde naar de weg gebouwd. Ook de nokrichting staat daarbij veelal haaks op de weg. Als we naar de individuele bebouwing kijken, zien we dat vooral aan de Kapelstraat en het aangrenzende deel van de Swaantjesweg een cluster historische bebouwing uit de 19e eeuw aanwezig is. Ook verder oostelijk aan de Heiweg vinden we echter nog wel verspreide bouwwerken uit de 19e eeuw, evenals enkele vroeg-20e-eeuwse boerderijen en huizen. Karakteristiek zijn daarnaast ook twee hoeven; de Zwaantjeshof, aan de Swaantjesweg en de hoeve Bosserhof aan de Liestersteeg (1), die volgens de BAG deels nog uit de 18e eeuw dateren. Interessant is ook bebouwing uit 1941 langs de Kapelstraat.

Fraai zijn daarnaast de kleine weides tussen de bebouwing aan de Kapelstraat en Heiweg als openingen in het lint en de plaatselijk nog bestaande agrarische bijgebouwen.



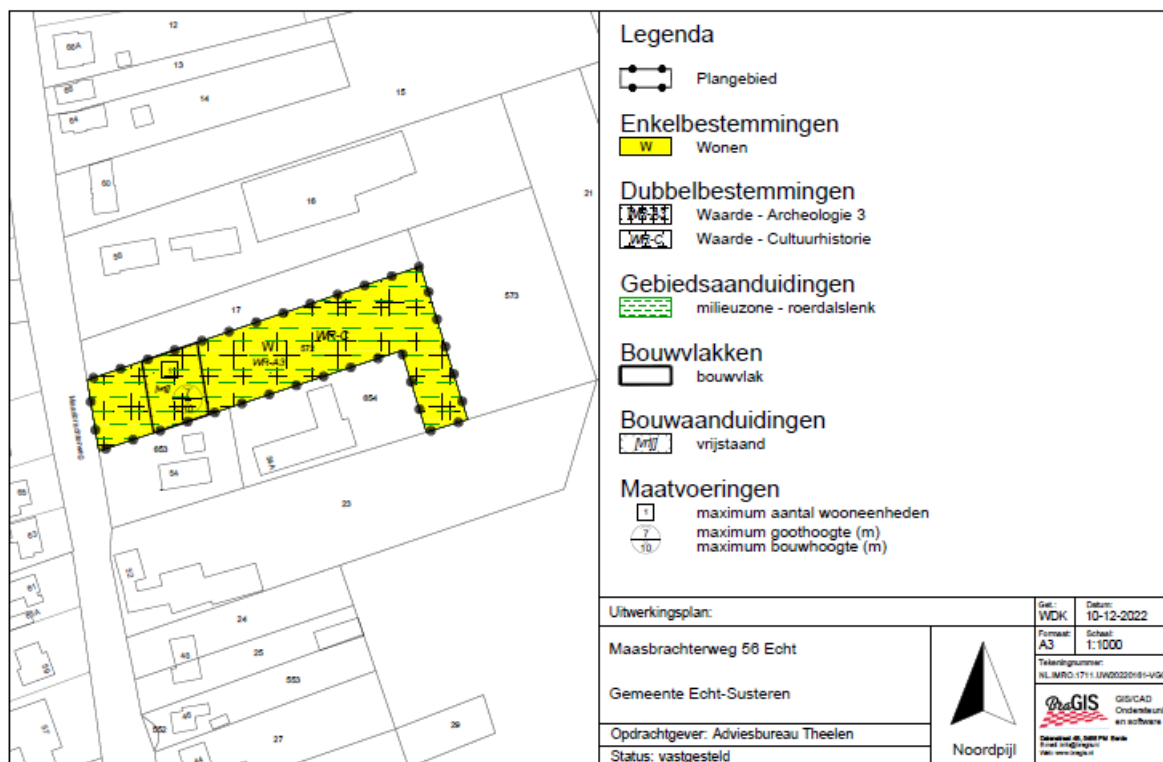
Cultuurhistorische waarden

De belangrijkste cultuurhistorische waarden zijn de bebouwing in de vorm van een lint langs de Kapelstraat-Heiweg en het begin van de Swaantjesweg, waarbij vooral de haaks op de weg staande langgevelboerderijen karakteristiek zijn. Langs de Swaantjesweg zijn dat in belangrijke mate de twee grote hoeven die daar liggen. Verder is de bebouwingsconcentratie in de omgeving van de Maasbrachterweg in de nabijheid van de A2 waardevol te noemen. Waardevol is daarnaast het open landschap buiten de bebouwingsconcentraties, restant van het oude veld (open akkerland) van Echt, waaraan vrijwel alle tuinen van de lintbebouwing direct grenzen. Daarbij zijn de bebouwing langs de Oude Stevensweerderweg en een groot deel van de Maasbrachterweg als verstorend voor dit beeld op te voeren. Voor die laatste weg is de bebouwing boven nummer 55 en boven nummer 52 als stedenbouwkundig niet waardevol aan te duiden. Aan de noordoostzijde ligt de historische hoeve Bosserhof met haar landerijen aan de rand van het open veld. Daarbij moeten we opmerken dat er individueel interessante jongere gebouwen bij kunnen staan; dat is in dit kader niet nader onderzocht. Ook waardevol mogen we agrarisch gebruikte percelen die tot direct aan de straat grenzen noemen, alsmede historische kleine agrarische bijgebouwen, zoals kippenhokken, die bewaard zijn gebleven.



Het historische landelijke beeld van Berkelaar met kleine weiljes langs de weg tussen de huizen (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).

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	3
HOOFDSTUK 2	GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	4
2.1.	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	4
2.2.	Planbeschrijving huidige situatie	5
2.3.	Planbeschrijving nieuwe situatie	6
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Regionaal beleid	11
3.4.	Gemeentelijk beleid	12
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN	15
4.1.	Milieuwetgeving	15
4.1.1.	Bodem	15
4.1.2.	Geluid	16
4.1.3.	Luchtkwaliteit	18
4.1.4.	Bedrijven en milieuzonering/geur	18
4.2.	Externe veiligheid	21
4.3.	Waterhuishouding	24
4.4.	Archeologie	26
4.5.	Cultuurhistorie	26
4.6.	Flora en fauna	27
4.7.	Landschapswaarden	30
4.8.	Verkeer en parkeren	30
4.9.	Kabels en leidingen	30
4.10.	M.E.R.Beoordeling	30
HOOFDSTUK 5	PLANBESCHRIJVING	32
5.1.	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	32
5.2.	Ruimtelijke hoofdopzet	32
HOOFDSTUK 6	PLANOPZET	34
6.1.	Toelichting bij regels	34
6.2.	Toelichting bij verbeelding	34
HOOFDSTUK 7	UITVOERBAARHEID	35
7.1.	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	35
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.2.1.	Terinzagelegging	35
7.2.2.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	35
7.2.3.	Zienswijzenprocedure	35
HOOFDSTUK 8	BIJLAGEN	36

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Aanleiding planherziening

Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op de realisering van een vrijstaande woning aan de Maasbrachterweg 56 te Echt (Berkelaar), op het perceel kadastraal bekend: gemeente Echt, sectie S perceelsnummer 572 (circa 3.575 m²).

Voor het perceel geldt het vigerende bestemmingsplan “Stedelijk gebied”, met de bestemming “Wonen - Uit te werken 2”, volgens artikel 27 van dat plan. Tevens geldt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” volgens artikel 32 en de bouwaanduiding “vrijstaand”.

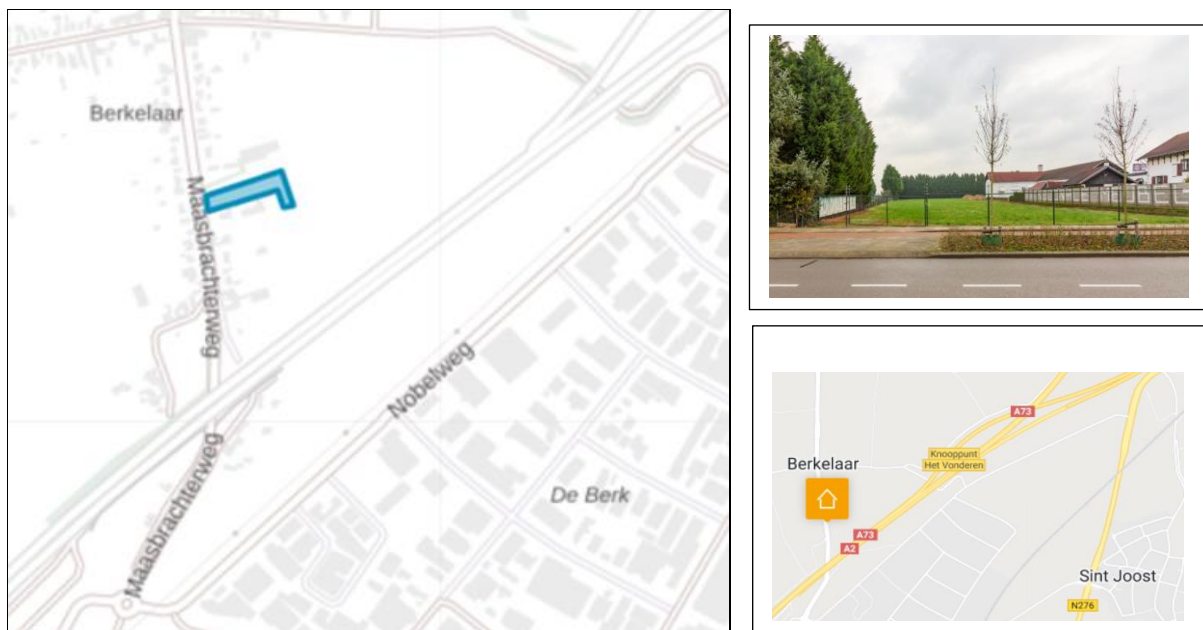
Voor de gewenste ontwikkeling dient de planologische procedure van een uitwerkingsplan ex artikel 3.6. lid 1, onder b Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen te worden, waarbij voldaan dient te worden aan de uitwerkingsbevoegdheid in het moederplan (bestemmingsplan “Stedelijk gebied”). Aangezien gebruik wordt gemaakt van een uitwerkingsbevoegdheid onder de Wro, dient het plan te voldoen aan de standaardregels SVBP 2012 en de digitaliserings-eisen conform IMRO 2012.

De gemeente Echt-Susteren heeft zich per e-mail van 3 maart 2022 aan de initiatiefnemer bereid verklaard onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het uitwerkingsplan.

1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

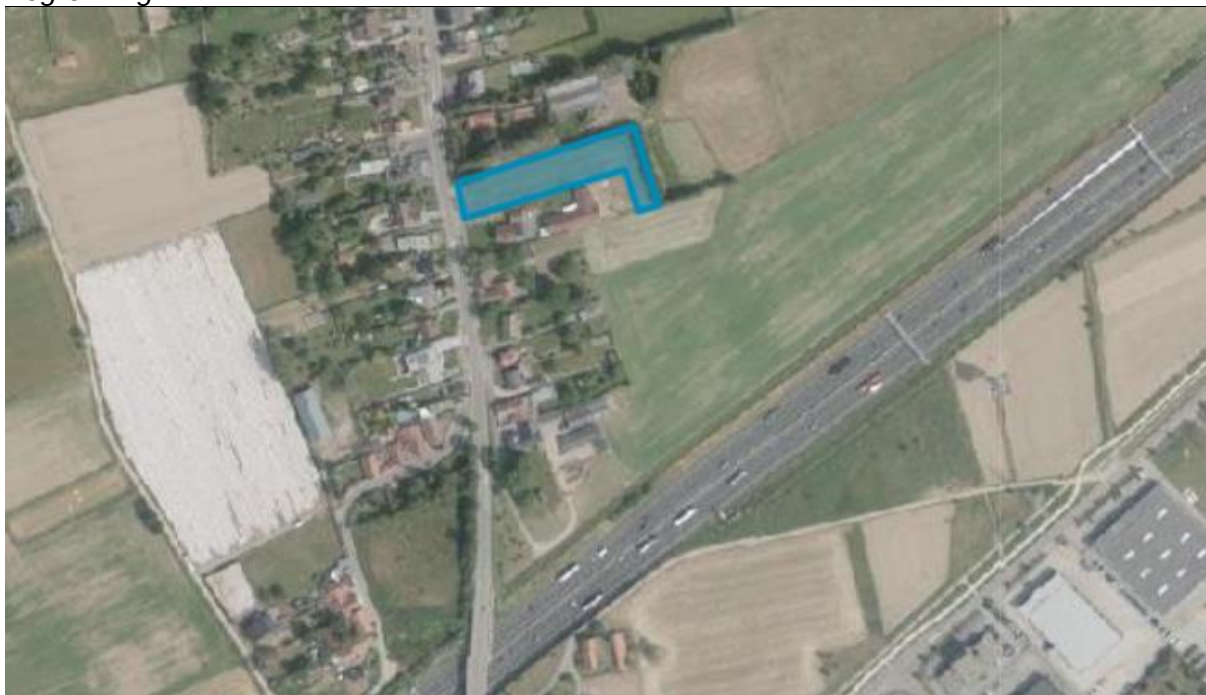
Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Maasbrachterweg 56 te Berkelaar in de gemeente Echt-Susteren, in de kern Berkelaar. De Maasbrachterweg vormt de doorgaande verbinding vanuit Echt via Berkelaar richting Maasbracht. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de Berkelaar. Het buurtschap Berkelaar ligt ten noorden van de kern Echt.



Figuur 1: Ligging plangebied Maasbrachterweg 56 Echt met vooraanzicht vanaf de Maasbrachterweg

Begrenzing



Figuur 2: Begrenzing van het plangebied Maasbrachterweg 56 (bron: kadastraleKaart.com)

Het perceel is kadastraal bekend als Echt sectie S nr. 572. Het huidige gebruik is weiland, behorend bij de vrijstaande woning Maasbrachtweg 54. Het perceel is altijd onbebouwd geweest. In 2004 is reeds een vergunning verleend voor de bouw van een woning, welke niet gerealiseerd is. Aangezien daarbij geen uitwerkingsplan is opgesteld, maar toepassing is gegeven aan een vrijstellingsprocedure, is de bestemming nog steeds “Wonen - Uit te werken 2”. Dit houdt in dat de bouw van een andere woning dan vergund alleen mogelijk is door alsnog een uitwerkingsplan op te stellen.

Juridische status plangebied

Het uitwerkingsplan valt onder het bestemmingsplan “Stedelijk gebied”, met de enkelbestemming “Wonen - Uit te werken 2” volgens artikel 27 en de dubbelbestemming “Waarde-archeologie 3” volgens artikel 32. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Echt-Susteren op 26 mei 2016. Volgens de bouwregels in artikel 27.3.1 is een voorlopig bouwverbod van toepassing op de voor “Wonen - Uit te werken 2” aangewezen gronden. Het bedoelde verbod is niet van toepassing indien wordt gebouwd overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders uitgewerkt plan, dat voldoet aan de regels uit artikel 27.2.

Ter plekke is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee onder nadere voorwaarden één grondgebonden vrijstaande woning gebouwd kan worden. Het voorliggende plan voorziet daarin.

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.
4. In de bijlagen zijn de onderzoeken separaat opgenomen.

1.4. Leeswijzer

Achtereenvolgens komt in de toelichting het volgende aan de orde:

Hoofdstuk 2 omvat een gebieds- en planbeschrijving voor de huidige en toekomstige situatie.

Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de verschillende beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente.

Hoofdstuk 4 gaat in op de onderzoeksaspecten 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 en het wettelijk overleg.

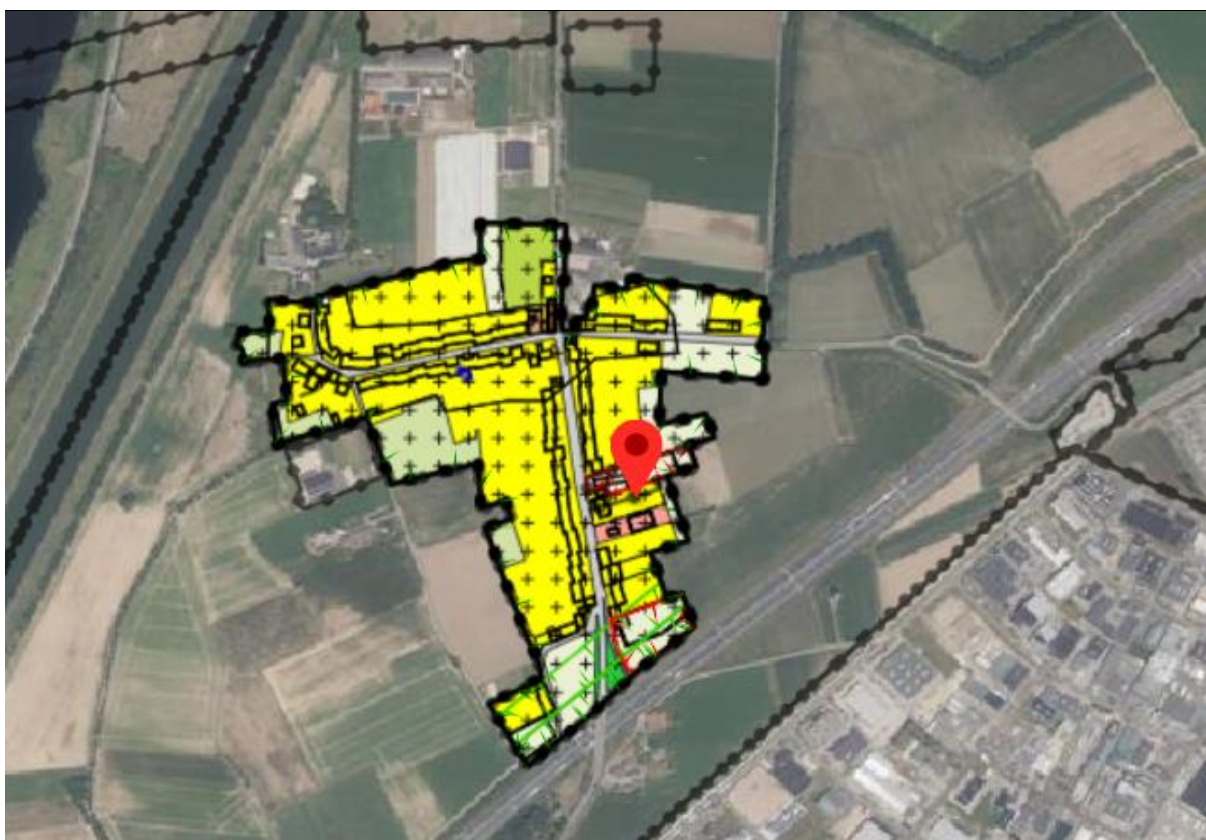
Hoofdstuk 8 omvat de bijlagen waarin de (deel) onderzoeken zijn opgenomen.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING

2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het bebouwd gebied van Echt, in het buurtschap Berkelaar tussen het Julianakanaal en de A2 in de gemeente Echt-Susteren.

De Maasbrachtweg is de lokale verbindingsweg tussen de kern Echt en Maasbracht. Op alle geraadpleegde kaarten (zie o.a. historisch bodemonderzoek bijlage 1) wordt het plangebied als onbebouwd weergegeven. Het perceel nr. 572 behoorde oorspronkelijk tot de woning Maasbrachterweg 54.



Figuur 3: Luchtfoto plangebied Maasbrachterweg 56 Echt met rode ballon (bron: ruimtelijke plannen)

In de omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijk burgerwoningen aanwezig op ruime percelen in een lintbebouwing. Onderstaand enkele afbeeldingen van de bebouwing in de omgeving van het plangebied.

De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door een bosperceel, aan de oostzijde door het buitengebied met de A2 en aan de zuidzijde door een woning met voorheen detailhandel in meubelen. Westelijk is de Maasbrachterweg gesitueerd met woningen.



Figuur 4: Zicht op voorzijde plangebied



Figuur 5: Zicht vanaf voorzijde plangebied richting Maasbracht

2.2. Planbeschrijving huidige situatie

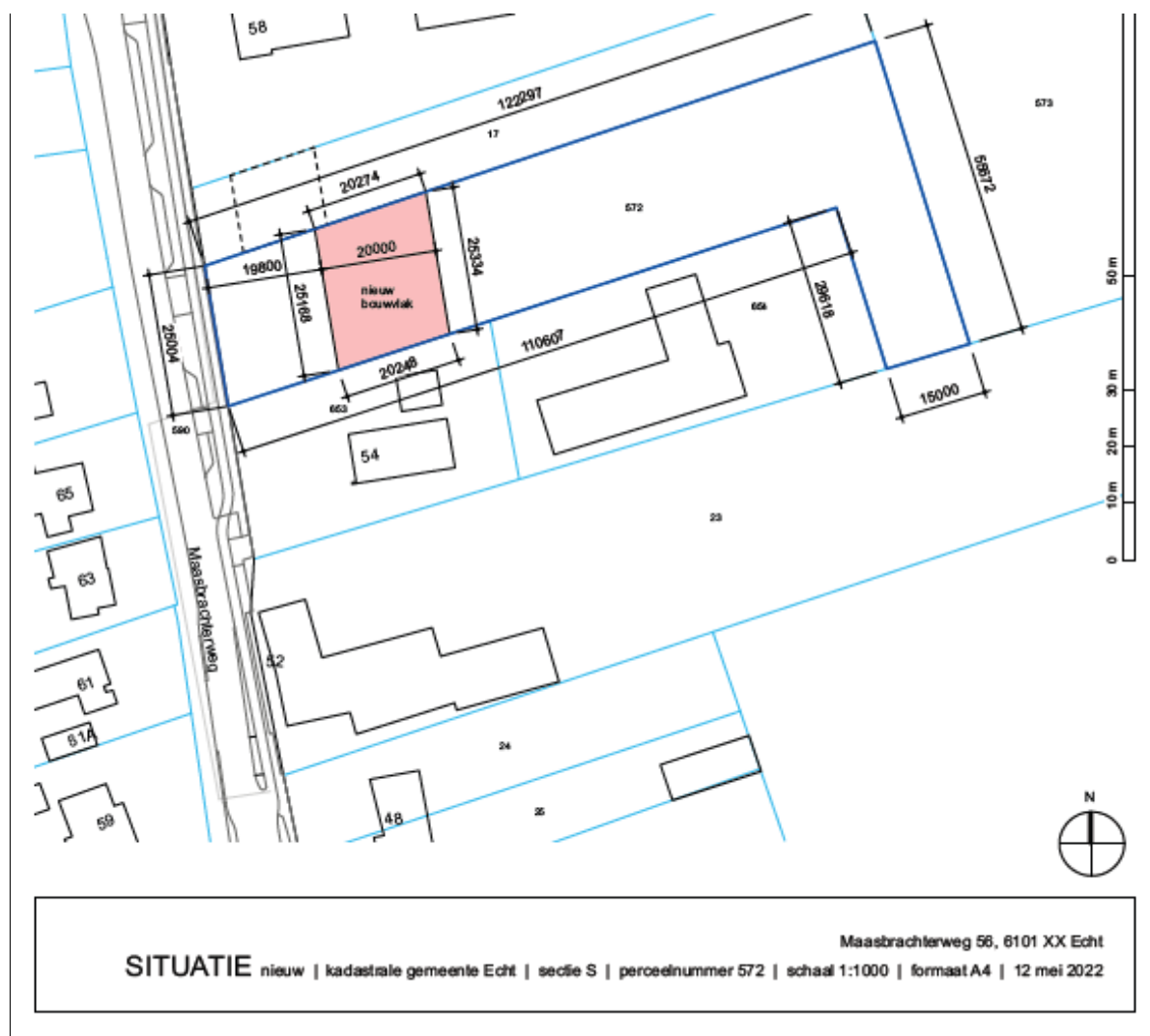
In de huidige situatie is sprake van een onbebouwd perceel van circa 3.575 m², in gebruik als weiland/tuin behorend bij de woning Maasbrachtweg 54 Echt.

2.3. Planbeschrijving nieuwe situatie

De gewenste toekomstige situatie op het perceel is vastgelegd op de onderstaande situeringstekening met de volgende toelichting:

- Het aantal woningen bedraagt maximaal één van het type “grondgebonden” met de bouwaanduiding “vrijstaand”.
- Het bouwvlak heeft een breedte van maximaal 25,22 meter.
- Het bouwvlak heeft een diepte van maximaal 20,00 meter.
- De maximale goothoogte bedraagt 7,00 meter.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 10,00 meter.

Voor de woning is geen schetsontwerp beschikbaar.



Figuur 6: Toekomstige situatie perceel sectie S nr. 572 Echt

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Voor het plan is vanuit de nationale beleidskaders de Nationale Omgevingsvisie, kortweg de NOVI van belang. Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI vervangt op Rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in het kader van de nieuwe Omgevingswet. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2023 in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook een rijksvisie op de leefomgeving: de NOVI. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert.

Aan de hand van een toekomstperspectief voor 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI benoemt de volgende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling, dat er geen nationale belangen aan de orde zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen, zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de voormalige 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).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisten opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. In het Barro staat aan welke regels de gemeenten en provincies zich moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Barro heeft gezien de aard en kleinschaligheid van het project geen gevolgen voor het planvoornemen.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro en Ladder voor duurzame verstedelijking)

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 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 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. De ladder is wettelijk verankerd in het Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 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 tekst uit het Bro (Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking) van artikel 3.1.6. luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het voorliggende plan voorziet in het realiseren van maximaal één vrijstaande woning in het bebouwd gebied waarvoor in het verleden al een bouwvergunning is verleend. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Bij het voorliggende plan zijn geen nationale belangen in het geding.

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

Geconcludeerd kan worden dat het uitwerkingsplan niet strijdig is met het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Voor de provinciale beleidskaders zal ingegaan worden op de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI). De POVI vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014). Tevens wordt ingegaan op de ontwerp-Omgevingsverordening Limburg 2021 en het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

1. Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

De POVI is op 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De provincie moet beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in het kader van de nieuwe Omgevingswet. De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Ook de aspecten gezondheid en een gezonde leefomgeving worden in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's.

De zoneringen op grond van het oude POL 2014 zijn in POVI overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. In de vastgestelde POVL is onderhavig plangebied gelegen in het hoofdtype 'Bebouwd gebied', in de categorie "Landelijke kern". De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

Het geformuleerde beleid in de Omgevingsvisie heeft niet geleid tot aanpassingen van de begrenzing in de bestaande indicatieve kaartbeelden bij het POL 2014. Vanuit beleidsmatig oogpunt in relatie tot voorliggende planontwikkeling is er geen sprake van relevante wijzigingen. De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. Daarom worden de begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden welke voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen op thema's in de Omgevingsvisie verankerd in het kaartmateriaal behorende bij de (ontwerp) Omgevingsverordening Limburg. Voor het aan de orde zijnde plangebied gold conform het vastgesteld POL 2014 de zone "Overig bebouwd gebied" binnen het bebouwd gebied.

Het begrip 'provinciaal belang' is niet nader afgebakend in de Omgevingswet. Aan de hand van de volgende criteria wordt bepaald of er een provinciaal belang bestaat:

- er is sprake van de uitvoering van één of meerdere kerntaken van de Provincie;
- er is sprake van een gemeentegrensoverschrijdende/(boven)regionale problematiek;
- er is sprake van een algemeen belang voor de bevolking, de omgevingskwaliteit of het bedrijfsleven in de provincie Limburg.

Deze criteria gelden zowel afzonderlijk van elkaar als in combinatie. Alle woningbouwontwikkelingen worden door de Provincie als een provinciaal belang beschouwd. In het verleden is reeds een vergunning verleend voor de bouw van een woning. De voorliggende ontwikkeling is vergund in 2004. Derhalve is er geen provinciaal belang bij het project.

Vanuit beleidsmatig oogpunt in relatie tot voorliggende planontwikkeling is er geen sprake van relevante wijzigingen.

2. Omgevingsverordening Limburg 2014 en 2021

Het principe van een duurzame verstedelijking en de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking was in de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgelegd.

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

De Omgevingsverordening Limburg 2014 en de ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021 bevatten ook algemene regels op het onderwerp Wonen. Die bepalen dat wanneer een ruimtelijk plan hierin voorziet, de plantoelichting een verantwoording moet bevatten voor wat betreft toevoeging van een of meer woningen aan de bestaande (plan)voorraad woningen. Deze moet beschrijven hoe er rekening is gehouden met de Limburgse principes, de algemene zoning en de uitwerking op het thema 'Wonen en leefomgeving' uit de Omgevingsvisie Limburg en met de regionale woonvisie.

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is het onderstaande opgenomen:

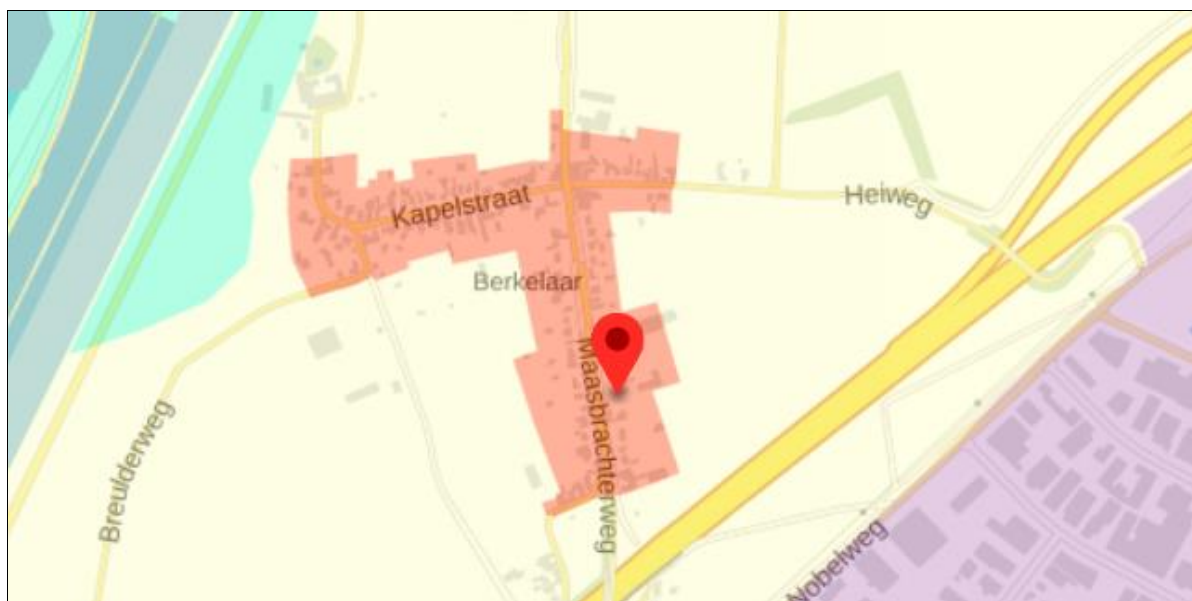
Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Aangezien er geen sprake is van het toevoegen van een woningcontingent omdat er immers al een geldende bouwvergunning is verleend in 2004 is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Na de vaststelling van de ontwerp-Omgevingsvisie is, op basis van die inhoud, ook de volgende stap voor de Omgevingsverordening reeds gezet. Het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) lag van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage. Op basis van de ontvangen zienswijzen kan de inhoud van de verordening nog gewijzigd worden. Uiteindelijk zullen Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg (2021) vaststellen. Dat zal naar verwachting in december 2021 zijn. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2023. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Volgens de onderstaande afbeelding uit de ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021 is de locatie gesitueerd in de categorie landelijke kern volgens Kaart 10: Wonen, werken en recreëren (bron: Ruimtelijkeplannen.nl).



Figuur 7: Uitsnede ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021 met locatie Maasbrachterweg 56 Echt

Gelet op het bovenstaande voorziet dit plan in de realisatie van één woning vanwege een in 2004 reeds verleende vergunning, waarvan nog geen gebruik is gemaakt.

Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeentes om uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) daar waar bepaalde ontwikkelingen leiden tot het verlies aan omgevingskwaliteit.

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In het LKM geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Het plan is gelegen binnen de bebouwde kom van Berkelaar. Derhalve is het Limburgs Kwaliteitsmenu en het daarvan afgeleide Gemeentelijk Kwaliteitsmenu van de gemeente Echt-Susteren niet van toepassing.

Daarnaast is er geen sprake van het toevoegen van een woningcontingent (er is immers al een geldende bouwvergunning verleend in 2004) en is een financiële bijdrage op basis van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu niet aan de orde.

Geconcludeerd moet worden dat er geen provinciaal belang bestaat bij het voorliggende plan en dat het initiatief niet belemmerd wordt door de beleidskaders van de provincie Limburg.

3.3. Regionaal beleid

Voor het regionale beleid is de "Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025" relevant.

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben gezamenlijk de Structuurvisie Wonen 2018 tot en met 2021 geactualiseerd. De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (hierna Structuurvisie Wonen) is door de raad van de gemeente Echt-Susteren d.d. 6 juli 2022 vastgesteld. In deze Structuurvisie Wonen ligt de nadruk op het tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Dat betekent dat er ambitie moet zijn voor - en ruimte wordt gegeven aan - nieuwe plannen die passen bij de kwalitatieve vraag,

Basis voor de Structuurvisie Wonen is het in 2018 door Etil en Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek. In Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert en Roerdalen zijn alle huishoudens aangeschreven. In Roermond en Weert is gewerkt met een steekproef. Dit onderzoek kent regio breed een deelname van ongeveer 17.800 huishoudens, met een respons van 26%. De uitkomsten van het onderzoek geven nog steeds een actueel en gedetailleerd beeld van de kwalitatieve woonwensen van verschillende doelgroepen. De bevolkingssamenstelling is in 3 jaar niet wezenlijk veranderd, waardoor aangenomen mag worden dat de belangrijkste conclusies overeind blijven.

De uitkomsten van de kwantitatieve woonbehoefte zijn echter gebaseerd op de verouderde (en veelal lagere) prognose Etil 2017. Daarom is in de Structuurvisie Wonen afgesproken de cijfers van de meest recente prognose Etil 2021 te hanteren voor een richtinggevende, kwantitatieve doorvertaling op gemeentelijk en kern- of wijkniveau. In het huidige woonbeleid wordt vooral gestuurd op het toevoegen van kwalitatief de juiste woningen op de juiste plek. Het woningmarktonderzoek biedt hiervoor nog steeds een goede basis als richtinggevend kader.

Gemeenten hebben autonome vrijheid voor wijzigingen in de planvoorraad aan woningbouwplannen, waarbij geldt dat bij ontwikkelingen van tien of meer woningen regionale afstemming plaatsvindt. Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van één woning die in de planvoorraad is opgenomen vanwege een in 2004 reeds verleende vergunning waarvan nog geen gebruik is gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat het plan niet belemmerd wordt door het regionale beleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Structuurvisie Echt – Susteren 2012 – 2025.
2. Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM).
3. Vigerend bestemmingsplan “Stedelijk gebied”.
4. Het (Facet)bestemmingsplan ‘Deregulering’ en
5. Het paraplubestemmingsplan ‘Cultuurhistorie Echt- Susteren’.

Ad. 1. Structuurvisie Echt – Susteren 2012 – 2025.

Met deze (structuur)visie bepaalt de gemeente Echt-Susteren de koers en richting voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2025. De structuurvisie vormt het afwegingskader op basis waarvan in de toekomst ruimtelijke keuzes te maken zijn en ontwikkelingen gestuurd kunnen worden. Dit beleidsplan is een plan op hoofdlijnen rond strategische thema’s die een samenhangend geheel vormen. Een van die thema’s is wonen. Voor het stedelijk gebied zijn in de Structuurvisie doelstellingen geformuleerd de woningbouwontwikkeling:

- De realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag.
- Behoud van (be)leefbare kernen.
- De nadruk ligt op het inbreiden en herstructureren.

Met het plan wordt beoogd een vrijstaande woning te realiseren op een perceel in het stedelijk gebied van de kern Berkelaar. Het plan is passend binnen de algemene uitgangspunten van de structuurvisie.

Ad. 2. Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM).

Bij de beoordeling van het provinciale beleid was geconcludeerd dat het LKM niet van toepassing door de ligging binnen het bebouwd gebied.

Geconcludeerd kan worden dat voor het uitwerkingsplan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu, zoals verankerd in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025, niet van toepassing is.

Ad. 3. Vigerend bestemmingsplan “Stedelijk gebied”.

De planlocatie is gelegen in het vigerend bestemmingsplan “Stedelijk gebied” met de bestemming artikel 27 “Wonen - Uit te werken 2”. De voor ‘Wonen - Uit te werken 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- en de daarbij behorende voorzieningen.

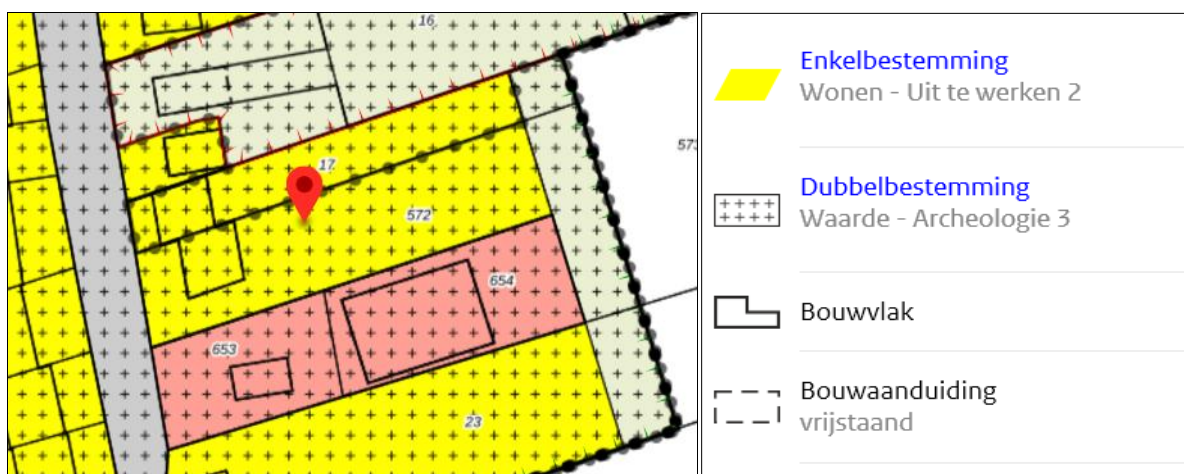
Tevens geldt de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 3” volgens artikel 32. Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Echt-Susteren op 26 mei 2016.

Volgens de bouwregels in artikel 2.3.1 mag er niet worden gebouwd op het perceel. Het verbod is niet van toepassing na het doorlopen van een uitwerkingsplan. Voor het perceel is een uitwerkingsbevoegdheid volgens artikel 27 van toepassing:

Burgemeester en Wethouders werken de in lid 27.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

- a. De regels in artikel 25 ('Wonen') zijn van toepassing.
- b. Er worden uitsluitend grondgebonden woningen gebouwd.
- c. Woningen uitsluitend binnen het 'bouwvlak' gebouwd.

- d. Ten aanzien van nieuw te bouwen woningen worden ter plaatse van de aanduiding:1. 'vrijstaand' vrijstaande woningen gebouwd.
- e. Maximaal wordt het vermelde aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gebouwd.
- f. Ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten.
- g. De woningen worden met een kap afgedekt.
- h. Er wordt in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.
- i. Er wordt voldaan aan de regels van de Wet geluidhinder.
- j. De woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.
- k. De woningen zijn inpasbaar vanuit het stedenbouwkundige beeld.
- l. Er wordt in voldoende mate in de noodzakelijk infiltratievoorzieningen voorzien ten behoeve van de infiltratie van afgekoppeld hemelwater.
- m. In het kader van de watertoets wordt advies van de waterbeheerder ingewonnen.
- n. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het uitwerkingsplan, is met noodzakelijk (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is.
- o. Bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de uitwerkingsverplichting wordt de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gevolgd.



Figuur 8: Uitsnede plankaart perceel sectie S nr. 572 vigerend bestemmingsplan "Stedelijk gebied"

Tevens is ter plekke de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van kracht. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen in droge en natte landschappen met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde; danwel een provinciaal aandachtsgebied met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Tevens is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – roerdalslenk' van toepassing. De gebiedsaanduiding 'milieuzone – roerdalslenk' is niet relevant, omdat geen sprake is van het realiseren van boorputten van meer dan 30 m beneden maaiveld bij de woning.

Ad. 4. Het (Facet)bestemmingsplan 'Deregulering'.

In het facetbestemmingsplan 'Deregulering', onherroepelijk vastgesteld op 6 november 2019, zijn een aantal regelingen opgenomen ter vervanging dan wel als aanvulling op de bestaande regelingen in de vigerende bestemmingsplannen. De locatie heeft de gebiedsaanduiding "overige zone- zone stedelijk gebied".

In de regels van voorliggend bestemmingsplan worden de relevante regelingen van het facetbestemmingsplan 'Deregulering' overgenomen, om daarmee de beoogde flexibiliteit waar de gemeente Echt-Susteren naar streeft.

Ad.5. Het paraplubestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt- Susteren'.

Ter plekke van onderhavig plangebied is tevens het paraplubestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' van kracht, onherroepelijk vastgesteld op 22 september 2016.

Het paraplubestemmingsplan bepaalt dat de regels ten aanzien van cultuurhistorie die zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Echt-Susteren vervallen en worden vervangen door de cultuurhistorieregels die zijn opgenomen in dit parapluplan.

Onderhavig plangebied is volgens het paraplubestemmingsplan mede bestemd tot 'Waarde – Cultuurhistorie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch ensemble Berkelaar'. In de paragraaf 4.5 van deze toelichting wordt hierop ingegaan.

De gemeente Echt-Susteren heeft met een principemedewerking het planverzoek onder voorwaarden positief beoordeeld. Een toets aan de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan leidt tot de conclusies dat het uitwerkingsplan in principe kan voldoen aan de gemeentelijke beleidskaders, zoals beschreven.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN

Voor het bepalen van de effecten van de wijziging 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, bedrijven en milieuzonering/geur);
- externe veiligheid;
- waterhuishouding;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- flora en fauna;
- landschapswaarden;
- verkeer en parkeren;
- kabels en leidingen;
- M.E.R. beoordeling.

4.1. Milieuwetgeving

4.1.1. Bodem

Bij de voorbereiding en ontwikkeling van een bestemmingsplan heeft een gemeente een onderzoeksplicht naar verschillende aspecten die bij de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan een rol (kunnen) spelen, waaronder een bodemonderzoek. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro moet de toelichting bij een (ontwerp-) bestemmingsplan ook de inzichten van de uitvoerbaarheid van een plan bevatten. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan. 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.

Op basis van de onderzoeksresultaten toetst de gemeente voor bestemmingsplannen, dan wel in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan, of de bodem milieuhygiënisch geschikt is voor de geplande vorm van bodemgebruik.

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.

De bodemkwaliteitskaart in combinatie met een vooronderzoek is géén geldig bewijsmiddel in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of bestemmingsplanprocedure, wanneer uit het vooronderzoek conform NEN5725 blijkt dat de locatie of een gedeelte van de locatie verdacht is. Dan dient altijd minimaal een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd te worden.

Voor het perceel is een vooronderzoek NEN 5725 perceel sectie S, nr. 572 te Berkelaar-Echt uitgevoerd door Aeres Milieu BV onder rapportnummer AM22181 d.d. 30 juni 2022 (**zie bijlage 1**). Uit het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- Het plangebied is altijd onbebouwd geweest. Uit de verzamelde (historische) informatie en het uitgevoerde locatiebezoek is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.
- Gebaseerd op de verzamelde gegevens kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” worden beschouwd.
- De aanwezigheid van asbest verdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht).
- Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een bodemverontreiniging. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht). Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan achterwege blijven.

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. De bodemtoets is in voldoende mate uitgevoerd.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen bouw op de locatie en vormen geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en Handelingskader PFAS van toepassing.

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 geluidbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezoneerde industrieterreinen (industrialawaai).

De Wgh stelt dat de geluidbelasting 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 geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden.

1. Wegverkeerslawai.

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 artikel 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.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de A2, Maasbrachterweg en Oude Stevensweeterweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Klein Berkelaar opgenomen in het akoestisch onderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd door K+ Adviesroep en bekend onder rapportnummer Rm220275aaA0.irfe_012022 d.d. 23 mei 2022 (zie **bijlage 2**). Uit het onderzoek is het volgende gebleken:

A2

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de A2 is maximaal 51 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
- Bij de gemeente Echt-Susteren kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd op een open plek naast bestaande woningen.

Maasbrachterweg

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Maasbrachterweg is maximaal 55 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
- Bij de gemeente Echt-Susteren kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd op een open plek naast bestaande woningen.

Oude Stevensweeterweg

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 23 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wgh legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Klein Berkelaar

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wgh.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wgh. De geluidbelasting is ten hoogste 18 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 13 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

2. Railverkeerslawaaï.

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een spoorweg.

3. 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. In de directe omgeving van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat het uitwerkingsplan akoestisch niet belemmerd wordt vanuit de Wgh, mits voor het plan een hogere grenswaarde vanwege wegverkeerslawaaï van de A2 en de Maasbrachterweg wordt vastgesteld.

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.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

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 plan voorziet in de realisering van 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. Het plan is NIBM op basis van de kwantitatieve grens uit bijlage 3A van De Regeling NIBM (1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg) en op basis van de ingevulde NIBM tool berekening (10 vervoersbewegingen per weekdag). De ontwikkeling is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en is een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

4.1.4. Bedrijven en milieuzonering/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 woningen niet belemmerd worden door het plan.

Milieuzonering

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 richtafstanden van de VNG-publicatie gelden voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. 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
<i>Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk (Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)</i>	

Het uitwerkingsplan voorziet in de realisatie van één woning. De woning zelf heeft geen functies die volgens de "Editie 2009, Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten gezoneerd dienen te worden.

Verder dient nagegaan te worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven dan wel inrichtingen aanwezig zijn die het gebruik van de burgerwoning kunnen belemmeren en andersom of de aanwezige bedrijven in de omgeving niet belemmerd worden door het initiatief. Nu het plan als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling aangemerkt moet worden, dienen de richtafstanden voor de betrokken bedrijven in de omgeving van het plan bepaald te worden.

In het vigerende bestemmingsplan "Stedelijk gebied" was op de Maasbrachtweg 58 een agrarisch bedrijf aanwezig en als zodanig bestemd. Er is in 2021 een plan ontwikkeld, waarbij de agrarische bedrijfsvoering ter plekke wordt beëindigd, de milieurechten worden ingetrokken, de bestaande bedrijfsopstallen worden gesloopt en de agrarische bestemming gewijzigd zal worden naar 'Wonen'.

Naast het te bebouwen perceel is op nr. 54A een detailhandelsbestemming aanwezig met een detailhandel in witgoed. Een detailhandel betreft een milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter in een 'rustige woonwijk'. De onderneming Witgoed Outlet Limburg is gevestigd op Maasbrachterweg 54A te Echt en is actief in de branche 'Winkels in witgoed'. Het bedrijf is bij de Kamer van koophandel geregistreerd onder kvk nummer 77276930. Bij Witgoed Outlet Limburg is één persoon werkzaam. Het bedrijf handelt in de aan- en verkoop van witgoed met lichte beschadigingen. De handel vindt voor 95% online plaats. Een fysieke winkel/detailhandel is niet aanwezig, uitgezonderd een magazijn met opslag. De openingsuren zijn beperkt tot vrijdag en zaterdag. Het transport van de goederen vindt plaats door de exploitant van Witgoed Outlet Limburg met een personenauto + aanhangwagen aan de rechtervoorzijde van het perceel op nr. 54A, waarbij de afstand tot de nieuwe woning ruim 25 meter bedraagt. Er vinden geen vrachtwagenbewegingen plaats voor het laden en lossen t.b.v. de detailhandel.



Figuur 9: Zicht op bedrijfswoning en Witgoed Outlet Limburg met ontsluitingsweg rechtersvoorzijde nr. 54A

De in de VNG-brochure opgenomen afstanden zijn indicatief en gemotiveerd afwijken van deze afstanden is mogelijk. Gezien de zeer beperkte functie van de detailhandel op nr. 54A in relatie tot de nieuwe woning kan het volgende gesteld worden:

- De detailhandel in witgoed is gevestigd in de grote hal op nr. 54A aan de achterzijde van het perceel. Op nr. 54 bevindt zich een bedrijfswoning.
- De afstand tussen de voorgevel van de grote hal en het nieuwe bouwvlak van de woning bedraagt minimaal 25 meter.
- De daadwerkelijke afstanden tussen het bouwblok met de nieuwe woning en het gebouw waar de detailhandel plaats vindt zijn ruim boven de richtafstand van 10 meter, zonder één stap verlaging. De detailhandel is bovendien zeer beperkt qua uitstraling en milieu-effecten

De aanwezigheid van de detailhandelsbestemming op nr. 54 heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor het uitwerkingsplan, omdat de winkelfunctie op het perceel zeer beperkt is en hoofdzakelijk online plaatsvindt. Voor het aspect geluid is de toepassing van een kleinere richtafstand gerechtvaardigd. Er zal derhalve sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woning en de beperkte detailhandel wordt door de nieuwe woning niet belemmerd in zijn ontwikkelruimte.



Figuur 10: Situatie Maasbrachterweg nr. 54A en nr. 56 met luchtfoto, vigerende en nieuwe verbeelding

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

Geur

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven welke getoetst dienen te worden op het aspect geur. Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor de realisatie van de woning.

Geconcludeerd dient te 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.

4.2. Externe veiligheid

Het plan gaat uit van het realiseren van een woning, die aangemerkt dient te worden als een kwetsbaar object in het kader van de 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 invloedsgebied 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.

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water.

In het “Besluit externe veiligheid buisleidingen” (Bevb) dat op 1 januari 2011 in werking is getreden is het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, vastgelegd.

Omgeving plangebied

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

Regeling externe veiligheid inrichtingen

De ontwikkellocatie valt buiten de PR contouren van de risicovolle inrichtingen. De ontwikkellocatie valt buiten de invloed gebieden van de risicovolle inrichtingen. Deze risicobronnen vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Transport over de weg

De ontwikkellocatie valt buiten de PR contour van het wegtraject A2/knooppunt het Vonderen-Echt. De ontwikkellocatie valt binnen het invloedsgebied van het wegtraject, waardoor de toelichting op grond van artikel 7 BEVT inzicht dient te geven in de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet.

Over het wegtraject worden toxische gassen en toxische vloeistoffen vervoerd. Het risicobepalende scenario is het vrijkomen van een toxische wolk, een toxische plas en een brandbaar gas. De ontwikkellocatie valt binnen de vrijwaringszone van 200 meter, waarop op grond van artikel 8 BEVT een beperkte / volledige verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden.

Omdat de dichtheid van de personen slechts marginaal toeneemt (realisatie van slechts een woning) kan volstaan worden met een beperkte verantwoording:

- de mogelijkheden voor het voorkomen, beperken en bestrijden van het incidenten (bestrijdbaarheid);
- de mogelijkheden voor zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

Transport over de Maascorridor

Binnen een straal van 1,5 km van de ontwikkellocatie bevindt zich de Maascorridor. De ontwikkellocatie valt binnen het invloedsgebied van de Maascorridor, waardoor de toelichting op grond van artikel 7 BEVT inzicht dient te geven in de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet. Het risicobepalende scenario is het vrijkomen van een toxische wolk.

De ontwikkellocatie valt niet binnen de vrijwaringszone van 200 meter waarop op grond van artikel 8 BEVT geen volledige verantwoording maar een beperkte van het groepsrisico hoeft plaats te vinden.

- de mogelijkheden voor het voorkomen, beperken en bestrijden van het incidenten (bestrijdbaarheid);
- de mogelijkheden voor zelfredzaamheid van personen binnen het invloed gebied.

Transport over het spoor

Binnen een straal van 1,5 km bevindt zich het spoortraject Sittard-Roermond. De ontwikkellocatie valt buiten de PR contour van het spoortraject.

De ontwikkellocatie valt buiten het invloed gebied van het spoortraject, waardoor de toelichting op grond van artikel 7 BEVT geen inzicht hoeft te worden gegeven op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet.

Door het plan neemt het aantal personen en daarmee het groepsrisico zeer beperkt toe. Als gevolg van de planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Het uitwerkingsplan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Deze heeft per brief van 24 augustus 2022 (kenmerk 2022-044333) als volgt geadviseerd (**zie bijlage 3**):

- Bestrijdbaarheid

Het plangebied is goed bereikbaar en er is voldoende bluswatercapaciteit in de nabijheid om een incident binnen het plangebied te kunnen bestrijden.

- Zelfredzaamheid

Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te vergroten worden de volgende maatregelen geadviseerd:

- communiceer actief over de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de A2 en de Maascorridor met de personen in het plangebied. Daarbij geldt als handelingsperspectief: schuil in de woning of vlucht indien de overheid dit aangeeft (o.a. via NL-alert of WAS procedure) van het risico vandaan en hou rekening met de wind. Dit bevordert de zelfredzaamheid van personen in de nabijheid van risicobronnen;
- aangezien een toxisch scenario (maatgevend) zich kan ontwikkelen vanuit de A2 en de Maascorridor dient de mechanische ventilatie binnen de woning centraal afsluitbaar uitgevoerd te worden door middel van een gemakkelijk te bereiken noodschakelaar (bij voorkeur in de meterkast) zodat de bewoners deze in geval van een calamiteit kunnen bedienen.

Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor het uitwerkingsplan. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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 het “Nationaal waterplan” (NWP) van belang. Het NWP is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2022-2027. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het NWP beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de Rijkswateren en Rijkswaarswegen voor de periode 2022-2027. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterprogramma voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

In het kader van het POL 2014 en de ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021 zijn voor de locatie/perceel geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld ten aanzien van het aspect water. De locatie is gesitueerd in een grondwaterbeschermingsgebied. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal waterprogramma 2016-2021. Het Provinciaal Waterprogramma werkt door in de Provinciale Omgevingsverordening en in omgevingsvisie en plannen van gemeenten en het waterbeheerprogramma van het Waterschap Limburg.

Waterschap Limburg

Het plangebied is gesitueerd in het werkgebied van het voormalige Waterschap Roer en Overmaas. Per 1 januari 2017 is dit waterschap na een fusie opgegaan in het Waterschap Limburg.

Voor het plangebied is de leggerkaart Zuid-Limburg en Keur van het waterschap van toepassing. De leggerkaart Zuid-Limburg en de Keur betreffen de legger (december 2016) en Keur van het voormalige Waterschap Roer en Overmaas zoals die juridisch zijn vastgesteld. Waterschap Limburg werkt nog aan één nieuwe waterschapsverordening die van kracht wordt op het moment dat de nieuwe Omgevingswet in werking treedt.

Het maaiveld ter plaatse bevindt zich gemiddeld op circa 30,4 m +NAP. De stroming van het freatisch grondwater is globaal noordwestelijk gericht en bevindt zich op een hoogte van circa 27 m+ NAP (ca. 3 mmv). De onderzoekslocatie bevindt zich binnen de boringsvrije zone van de Roerdalslenk. Alle boringen dieper dan de bovenste Brunssumklei (30 meter) zijn verboden. Uit de leggerkaart Zuid-Limburg (volgens de website van Waterschap Limburg) blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen een aandachtsgebied en/of primaire watergangen.

Beleid gemeente Echt-Susteren

Het beleid van de gemeente is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden. 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). In het kader van de waterhuishouding dient nagegaan te worden hoe met regenwater en afvalwater wordt omgegaan in het plangebied. Het waterschap

Limburg en de gemeente Echt-Susteren eisen een scheiding van beide waterstromen. Voor het regenwater is het principe: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren.

Onderhavige planontwikkeling met één woning voorziet in een wijziging van het aantal m² verhard//bebouwd oppervlak van circa 250 m². Het betreft een “zogenaamd” klein plan beneden de ondergrens (toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m²) en er zijn geen directe waterbelangen, zoals primair water in of nabij het plangebied en er vindt geen lozing of diepte-infiltratie plaats.

Aan de basisprincipes van het waterbeleid van gemeente en waterschap kan worden voldaan door rekening te houden met de volgende planuitgangspunten:

1. Afvalwater

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal, net als in de huidige situatie, afgevoerd worden naar het gemeentelijke (gemengde) vuilwaterstelsel op dezelfde locatie. Hiervoor zal naderhand een aanvraag ingediend worden. Bij de uitvoering van de plannen van de nieuwbouw met bijbehorende bouwwerken zal rekening gehouden worden met de gemeentelijke uitgangspunten, zoals opgenomen in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

2. Hemelwater (dak)verhardingen

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal alle nieuwe (dak)verhardingen verwerkt kunnen worden op het eigen perceel met infiltratie ter plaatse.

3. Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem op het perceel. Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen (afgekoppeld van het riool) en naar een plek op eigen terrein worden geleid voor infiltratie. Het systeem van infiltratie dient goed onderhouden te worden.

4. Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het verharde oppervlak. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend conform T=25 (35 mm in 45 minuten) met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur en T=100 (45 mm in 30 minuten) en overloop op eigen terrein. Het ontwerp en de exacte locatie van de voorziening zal bij de aanvraag omgevingsvergunning bepaald worden. Het perceel is van voldoende omvang om de voorziening te realiseren.

Conclusie

De gewenste dimensionering van de waterhuishoudkundige voorzieningen op het perceel is goed mogelijk. De gemeente Echt-Susteren is in deze de toetsende instantie. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning wordt de infiltratievoorziening nader uitgewerkt.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen nadelige 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

De gemeente heeft op 24 februari 2011 voor het gehele grondgebied een archeologische verwachtingenkaart vastgesteld. Deze topografische kaart van het gemeentelijke grondgebied bevat de archeologische monumenten en archeologische verwachtingsgebieden. Tevens bevat de kaart ondergrenzen met betrekking tot grondroerende werkzaamheden. Afhankelijk van toegekende (verwachtings-)waarden wordt hierbij aangegeven in welke gevallen archeologisch onderzoek vereist is (diepte bodemingreep en omvang plangebied). Het onderzoekskader is een kaderstellende richtlijn voor het archeoproof maken van bestemmingsplannen. In oktober 2018 zijn de regels omtrent erfgoed in de Erfgoedverordening Echt-Susteren 2018 geactualiseerd.

Volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Echt-Susteren uit 2022 geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. Op basis van het gemeentelijk beleid (weergegeven in de Kwantitatieve normen voor archeologisch onderzoek) is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 500 m². In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3”.

De bodemingreep t.b.v. de realisering van de woning is kleiner dan 500 m². De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” blijft op het perceel behouden.

Gezien het bovenstaande kan van verder archeologisch onderzoek afgezien worden en vormt dit aspect geen belemmering voor het uitwerkingsplan.

4.5. Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt het plangebied aangemerkt als bebouwd gebied. Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de kern Berkelaar. Binnen het plangebied bevinden zich geen panden die zijn geïnventariseerd als beeldbepalend. Ook zijn er geen (rijks)monumenten aanwezig.

Berkelaar heeft een middeleeuwse oorsprong en ontstond op de overgang van terras naar Maasdal. Het plangebied is tevens gelegen binnen het paraplubestemmingsplan “Cultuurhistorie Echt-Susteren” met een dubbelbestemming “Waarde-cultuurhistorie” ter bescherming van cultuurhistorische waarden. Tevens is in het paraplubestemmingsplan ‘Cultuurhistorie Echt-Susteren’ opgenomen dat de jonge bebouwing op omliggende percelen geen cultuurhistorische waarden hebben. Er worden derhalve geen cultuurhistorische waarden aangetast als gevolg van de realisering van de woning.

De planlocatie maakt deel uit van het cultuurhistorisch ensemblegebied “Berkelaar. De belangrijkste cultuurhistorische waarden zijn de bebouwing in de vorm van een lint langs de Kapelstraat-Heiweg en het begin van de Swaantjesweg, waarbij vooral de haaks op de weg staande langgevelboerderijen karakteristiek zijn.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

4.6. Flora en fauna

Voor het uitwerkingsplan is het noodzakelijk na te gaan welke natuurwaarden (flora en fauna) aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied. Door BNL-advies is een QuickScan flora en fauna Maasbrachterweg 56, Echt uitgevoerd onder rapportnummer 22109.QFF d.d. 19 mei 2022 (zie bijlage 4).

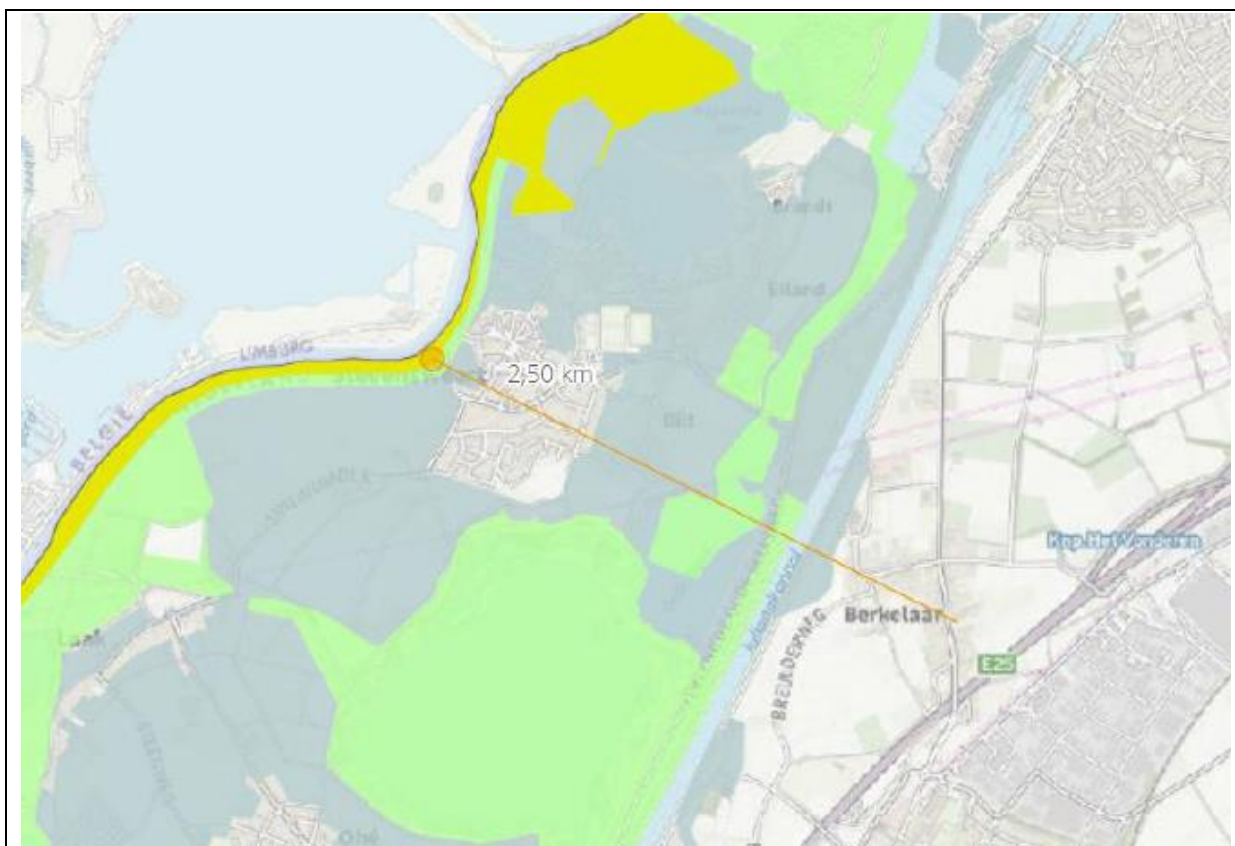
Nagegaan dient te worden of er zich belemmeringen voordoen op grond van de Wet Natuurbescherming (Wn), die per 1 januari 2017 is ingegaan. De Nederlandse natuurbescherming kent drie aspecten: gebiedsbescherming, inclusief stikstofdepositie, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming is een aantal afwegingskaders relevant:

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

Projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten, waarvoor het gebied is aangewezen, mogen niet plaatsvinden zonder vergunning.



Figuur 11: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied "Grensmaas" (Bron: Atlas Limburg)

Voor het plangebied is het volgende Natura 2000-gebied relevant:

- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied genaamd 'Grensmaas' ligt op een afstand van circa 2500 meter westelijk van het plangebied. Eventuele nadelige effecten op een Natura 2000 gebied in de aanlegfase zijn door middel van het uitvoeren van een Aerius berekening uit te sluiten.
- Alle overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand.
- Het plangebied ligt buiten de goudgroen natuurzone en bronsgroene landschapszone (zie afbeelding 10). Nadelige effecten op deze gebieden worden door de grondgebonden activiteiten binnen de te ontwikkelen kavel niet verwacht.

Stikstofdepositie

In het kader van de planontwikkeling aan de Maasbrachterweg 56 te Echt is een stikstof-onderzoek uitgevoerd t.b.v. de toets vergunningplicht Wet natuurbescherming met betrekking tot de gebruiksfase van de ter plaatse te realiseren woning.

De sloopwerkzaamheden alsook de bouw/aanlegfase zijn met ingang van de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn), samen met het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn), d.d. 1 juli 2021, vrijgesteld van de Natura 2000-vergunningplicht en zijn derhalve niet opgenomen in dit onderzoek. De vrijstelling geldt niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase of voor andere emissies dan stikstof.

Omdat stikstofemissie in de gebruiksfase mogelijk een effect kan veroorzaken op Natura-2000 gebieden, dient een toets te worden uitgevoerd of het gebruik van de woning mogelijk vergunningplichtig is in het kader van de Wet natuurbescherming.

Het onderzoek is uitgevoerd door Aelmans BV en bekend onder project M222561 d.d. 18 augustus 2022 en ingesloten als **bijlage 5.1** (memo/advies) en **5.2** (Aeriusberekening). In de nieuwe woning zijn geen bronnen aanwezig die NOx- en/of NH3-emissies veroorzaken (gasloos). De enige bron die vervolgens wel nog NOx- en NH3- emissie veroorzaakt is het verkeer van en naar de woning.

Ten aanzien van de stikstofemissie in de nieuwe situatie kan het volgende worden aangehouden:

- de woning zelf veroorzaakt geen NOx- en NH3 emissies;
- ten aanzien van de woning bedraagt volgens de Crow kencijfers ("Rest bebouwde kom" en "Weinig – of niet stedelijk") het maximaal aantal motorvoertuigbewegingen van en naar de locatie 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal;
- gelet op de ligging t.o.v. Maasbracht en Echt zijn voor het verkeer van en naar de woning een noordelijke route en een zuidelijke route aangehouden. Het aantal voertuigbewegingen per etmaal en per route is hierbij gelijk verdeeld, dus 4,3 motorvoertuigbewegingen per etmaal in noordelijke richting en 4,3 motorvoertuigbewegingen per etmaal in zuidelijke richting. Gelet op het geringe aantal voertuigbewegingen mag gesteld worden dat het extra verkeer als gevolg van het gebruik van de nieuwe woning op deze punten opgaat in het heersende verkeersbeeld.

Bovenstaande verkeersgegevens zijn vervolgens als lijnbronnen ingevoerd in de meest recente versie van Aerius calculator (2021.1.1_20220705_74979f573b).

Op basis van de resultaten uit de Aeriusberekening kan geconcludeerd worden dat voor de gebruiksfase van de woning negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden (Nederlands en buitenlands) ten gevolge van NOx- en NH3 uitstoot door het verkeer uitgesloten kunnen worden.

De uitkomsten geven derhalve geen aanleiding tot het aanvragen van een Wnb-vergunning of een verklaring van geen bedenkingen vanwege mogelijke effecten door NOx- en NH3-emissies op Natura 2000-gebieden.

Op basis van het bovenstaande blijkt dat er voor het aspect stikstof geen belemmeringen zijn voor het vaststellen en realiseren van het plan.

Soortenbescherming

De kavel en omliggende gronden zijn geïnspecteerd en gecontroleerd op de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten of de nesten/ verblijfslocaties daarvan. Op de kavel zelf en aangrenzend aan de kavel en aangrenzende tuinen zijn landschapsbomen, heesterbeplanting en diverse kruidachtige begroeiing aanwezig.

Tijdens de quickscan is vooral gelet op/ gezocht naar de volgende soorten:

- Nesten in bomen/ beplantingen van vogels in de directe omgeving van het projectgebied;
- Holtes en spleten/ scheuren in bomen welke door vogels gebruikt worden;
- Holtes en spleten/ scheuren in de aangrenzende bebouwingen welke door vogels en vleermuizen gebruikt worden;
- Mogelijke verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen onder het dak of achter gevelbekleding van aangrenzende bebouwingen;
- Beschermde plantsoorten op de kavel;
- Mogelijke verblijfplaatsen en holen van marterachtigen.

In de QuickScan flora en fauna worden twee concrete aandachtspunten benoemd, naast de algemene zorgplicht voor de soortenbescherming:

- het wordt aanbevolen om de (werk)verlichting tijdens- en na de bouw van de woning af te wenden van bebouwingen en groenstructuren, welke gebruikt kunnen worden als vliegroute en foerageerplaats van vleermuizen; als er toch verlichting richting de bebouwingen en groenstructuren gericht wordt dienen er vervolgstappen ondernomen te worden om mogelijk nadelige effecten te voorkomen;
- tijdelijke schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord met broedvogelcontrole vooraf.

Het plangebied is enkel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Limburg een vrijstelling geldt: egel, konijn verschillende soorten (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op soorten zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden betreft voornamelijk een voortzetting van de Boswet en richt zich op de instandhouding van het bosareaal. Dit aspect is niet relevant voor de planontwikkeling.

Effecten

In het kader van de Wet natuurbescherming (Wn) 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 in de omgeving en dat er derhalve geen belemmering voor het onderhavig plan te verwachten zijn.

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om direct een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Er kan op dit moment zonder voorziene problemen begonnen worden de geplande werkzaamheden, het bouwrijp maken van de kavel en het bouwen van de nieuwe woning.

4.7. Landschapswaarden

Het plangebied is gesitueerd in het bebouwde gebied van de kern Berkelaar. Zoals uit de paragraaf 4.6 is gebleken vormt het plangebied geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000-gebieden. Als zodanig heeft het uitwerkingsplan geen negatieve invloed op de bestaande landschapswaarden ter plaatse.

4.8. Verkeer en parkeren

Het aspect infrastructuur valt uiteen in de volgende elementen:

1. Bereikbaarheid
2. Parkeren

Ad. 1

De bereikbaarheid van de nieuwe woning levert in de nieuwe situatie geen problemen op. De locatie is voor de diverse verkeersdeelnemers normaal toegankelijk vanaf de Maasbrachterweg.

Ad. 2

Een van de randvoorwaarden bij de uitwerkingsbevoegdheid is dat er voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de woning dienen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Deze parkeereis is afgeleid van bijlage 8 van de regels van het bestemmingsplan “Stedelijk gebied”. Voor het parkeren t.b.v. een vrijstaande koopwoning in een weinig stedelijk gebied rest bebouwde kom dient op basis van de parkeernormering minimaal 1,9 parkeerplaats en maximaal 2,7 parkeerplaats per woning aanwezig te zijn. Met 2 parkeerplaatsen met de afmetingen 2,00 bij 5,00 meter voor de woning zal in de parkeerbehoefte worden voorzien.

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering opleveren.

4.9. Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat kabels en leidingen geen belemmering opleveren voor het uitwerkingsplan.

4.10. M.E.R. Beoordeling

De in het plangebied voorgenomen ontwikkeling ziet op het realiseren van een nieuwe woning. Dit kan leiden tot een m.e.r. (beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is opgenomen.

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename van één wooneenheid. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied.

Onderhavig initiatief kan niet worden aangemerkt als een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van maximaal één vrijstaande woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Echt, sectie S, nr. 572 binnen de bestemming "Wonen" aan de Maasbrachterweg 56 te Echt.

Aan de uitwerkinsgbevoegdheid van Burgemeester en wethouders is voor het perceel in artikel 27.1 "Uit te werken 2" onder a t/m o een aantal voorwaarden gesteld.

5.2. Ruimtelijke hoofdropzet

Bij het plan is rekening gehouden met de randvoorwaarden uit het moederplan en het principebesluit van de gemeente Echt-Susteren d.d. 29 oktober november 2019 met de volgende kenmerken:

- a. De regels in artikel 16 ('Groen'), 23 ('Verkeer') en 25 ('Wonen') zijn van toepassing. Voor het uitwerkingsplan zijn alleen de regels volgens artikel 25 Wonen overgenomen. Tevens zijn de regels van het facetbestemmingsplan "Deregulering" van de gemeente Echt-Susteren opgenomen.
- b. Er worden uitsluitend grondgebonden woningen gebouwd.
De woning is grondgebonden.
- c. Woningen uitsluitend binnen het 'bouwvlak' gebouwd.
De woning is binnen het bouwvlak gesitueerd.
- d. Ten aanzien van nieuw te bouwen woningen worden ter plaatse van de aanduiding:1. 'vrijstaand' vrijstaande woningen gebouwd.
Deze aanduiding is van toepassing op het uitwerkingsplan.
- e. Maximaal wordt het vermelde aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gebouwd.
Het maximum is vastgelegd in de verbeelding op 1 wooneenheid.
- f. Ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten.
De maatvoering van 7 meter en 10 meter is in de regels opgenomen.
- g. De woningen worden met een kap afgedekt.
Er is nog geen ontwerp of schetsplan van de woning beschikbaar.
- h. Er wordt in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.
Er worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.
- i. Er wordt voldaan aan de regels van de Wet geluidhinder.
Uit de toelichting in paragraaf 4.1.2. blijkt dat de woning voldoet aan de normen van de Wet geluidhinder.

j. De woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Uit de toelichting op het regionaal beleid in paragraaf 3.3. en het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.4 is gebleken dat de woning passend is in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

k. De woningen zijn inpasbaar vanuit het stedenbouwkundige beeld.

De woning is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt passend binnen de omgeving.

l. Er wordt in voldoende mate in de noodzakelijk infiltratievoorzieningen voorzien ten behoeve van de infiltratie van afgekoppeld hemelwater.

Aan de eisen om het afgekoppeld hemelwater te infiltreren op het perceel kan worden voldaan.

m. In het kader van de watertoets wordt advies van de waterbeheerder ingewonnen.

Een verplichte watertoets is vanwege beperkte omvang van de totale verharding niet noodzakelijk.

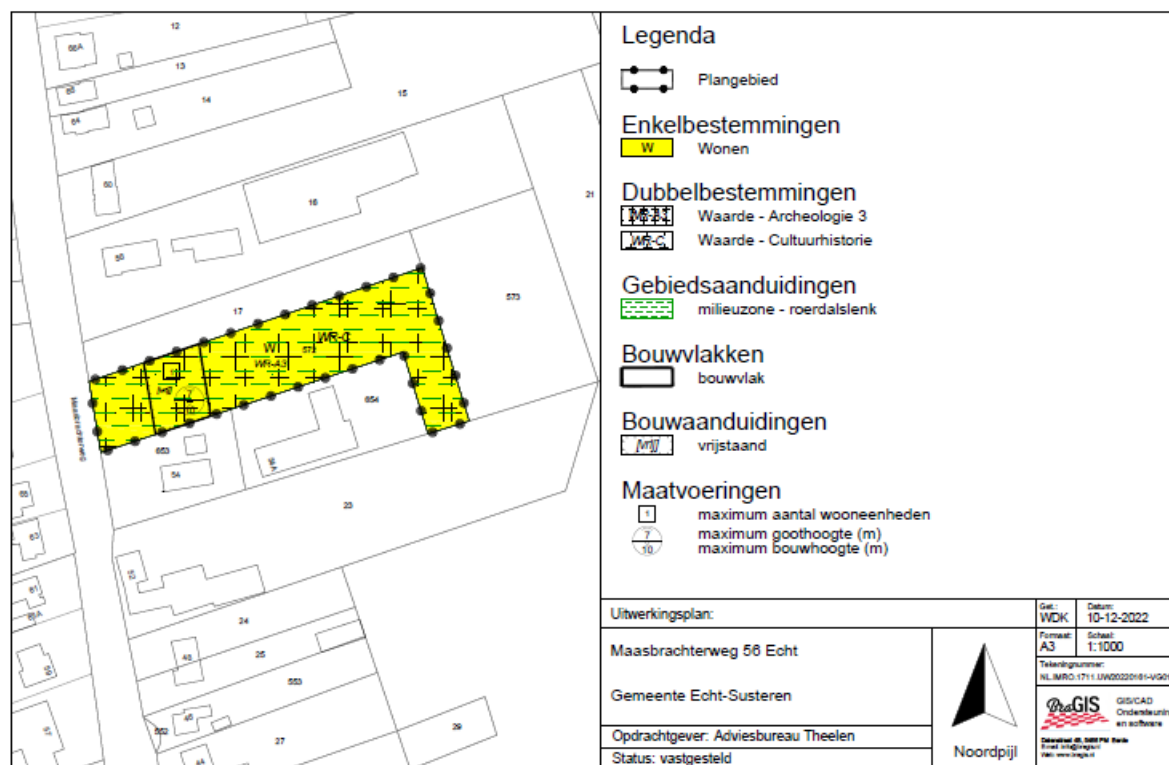
n. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het uitwerkingsplan, is met noodzakelijk (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is.

Er zijn blijkens de toelichting geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de realisering van het uitwerkingsplan.

o. Bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de uitwerkingsverplichting wordt de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gevolgd.

De wettelijke voorbereidingsprocedure zal worden gevolgd.

Onderstaand is de verbeelding van het uitwerkingsplan opgenomen.



Figuur 12: Verbeelding uitwerkingsplan Maasbrachterweg 56 Echt

HOOFDSTUK 6 PLANOPZET

Het uitwerkingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend.

6.1. Toelichting bij regels

Het voorliggende uitwerkingsplan betreft een binnenplanse uitwerkingsbevoegdheid, waarbij de regels van het moederplan “Stedelijk gebied” primair intact blijven. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken en kunnen als volgt toegelicht worden:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Begrippen:

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

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 bestemmingen gegeven met twee bestemmingen:

- Artikel 3: Wonen
- Artikel 4: Waarde - Archeologie – 3
- Waarde Cultuurhistorie

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat algemene regels over het plan met acht artikelen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen.

De regels en de verbeelding regelen het gebruik van de gronden, de bouwmogelijkheden en het gebruik van de bebouwing. Het uitwerkingsplan voorziet in de bestemming “Wonen” met een aangepast bouwvlak uit het moederplan. Tevens zijn de regels van het facetbestemmingsplan “Deregulering” en van het bestemmingsplan “Cultuurhistorie” van de gemeente Echt-Susteren opgenomen.

6.2. Toelichting bij verbeelding

De verbeelding is bekend onder nr. NL.IMRO.1711.UP2022-VG01, met de bijbehorende regels en 2 bijlagen. De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen, waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Als ondergrond voor de verbeelding is een BGT-bestand van de gemeente Echt-Susteren gebruikt met de opgegeven plangrenzen.

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.

Ten behoeve van de plankosten en het risico op planschade is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

In artikel 6.1 sub 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat indien een belanghebbende ten gevolge van een planologische wijziging schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding kan toekennen. In de anterieure overeenkomst is het aspect planschade vastgelegd, waarin bepaald is dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangenomen moet worden dat vanuit de directe omgeving van het plangebied tegen de planwijziging geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan. De initiatiefnemer heeft recentelijk met de betrokken omwonenden van de Maasbrachterweg 54/54A, 65 en 67 mondeling contact gehad over het plan. De bewoners hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling van een woonhuis op het adres Maasbrachterweg 56. Met de bewoners van Maasbrachterweg 58 is na enkele bezoeken geen contact gekregen. Op basis van het overleg kan geconcludeerd worden dat het plan voldoende draagvlak heeft in de omgeving.

7.2.1. Terinzagelegging

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen vanaf 28 oktober 2022 na de gebruikelijke publicatie en langs elektronische weg. Gedurende de termijn van de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend. Na de ter inzage termijn van zes weken is het uitwerkingsplan vastgesteld op 20 december 2022. Het Collegebesluit is als **bijlage 6** opgenomen.

7.2.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Met de provincie Limburg is geen vooroverleg gepleegd, omdat bij het plan geen provinciale belangen aan de orde zijn.

7.2.3. Zienswijzenprocedure

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

HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN

Bijlage 1:

Vooronderzoek NEN 5725 kadastraal perceel sectie S, nr. 572 Maasbrachterweg 56 Echt, Aeres Milieu bv onder rapportnummer AM22181 d.d. 30 juni 2022

Bijlage 2:

Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Wegverkeerslawaaï, K+ Adviesroep rapportnummer Rm220275aaA0.irfe_012022 d.d. 23 mei 2022

Bijlage 3:

Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord d.d. 24 augustus 2022

Bijlage 4:

Quickscan flora en fauna, Maasbrachterweg 56 Echt, BNL-advies 19 mei 2022

Bijlage 5:

5.1 Stikstofonderzoek gebruiksfase woning Maasbrachterweg 56 Echt Aelmans BV project M222561 d.d. 18 augustus 2022;

5.2 Aeriusberekening versie Aerius calculator (2021.1.1_20220705_74979f573b) d.d. 17 augustus 2022

Bijlage 6:

Vastgesteld collegebesluit d.d. 20 december 2022 uitwerkingsplan “Maasbrachterweg 56 te Echt”