Gemeente Echt-Susteren

Bestemmingsplan
"Annendaalderweg 71 te Maria Hoop"



Opdrachtgever:
BVC Boomverzorging
Kluisweg 5A
6061 NH POSTERHOLT

Status:
Vastgesteld 29 september 2022
NL.IMRO.1701.BP20210077-VG01

INHOUD

I. Regels

II. Verbeelding

III. Toelichting

I. Regels

I.

Regels deel uitmakend van het bestemmingsplan “Annendaalderweg 71 te Maria Hoop” in de gemeente Echt-Susteren

Inhoud

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**1**
Artikel 1.	Begrippen	1
Artikel 2.	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**6**
Artikel 3.	Bedrijf	6
Artikel 4.	Waarde-Archeologie 3	11
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**14**
Artikel 5.	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 6.	Algemene bouwregels	15
Artikel 7.	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 8.	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 9.	Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 10.	Algemene procedureregels	20
Artikel 11.	Overige regels	21
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**22**
Artikel 12.	Overgangsrecht	22
Artikel 13.	Slotregel	23

Bijlagen bij de regels:

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Parkeerkencijfers werken

Bijlage 3: Landschappelijke inpassing Annendaalderweg 71 Maria Hoop

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan “Annendaalderweg 71 te Maria Hoop” in de gemeente Echt-Susteren.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1711.BP20210077-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan huis verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de eigenaar/gebruiker van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals arts, notaris of advocaat; evenwel met uitzondering van prostitutie.

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

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 achtergevellijn:
gevel aan de achterkant van een gebouw.

1.7 antennedrager:
antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.8 archeologische verwachtingswaarde:
de kans (hoog, middelhoog of laag) op het aantreffen van archeologische waarden (vondsten en/of informatie) in een gebied, gebaseerd op onder andere bodemtypen, relatieve hoogtes en bekende archeologische vindplaatsen.

1.9 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingspercentage:
een percentage, dat de grootte van het bouwvlak en/of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de planregels anders is bepaald.

1.11 bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.12 bedrijfswoning:
één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

1.13 bestaand:
a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan, voor zover op een legale wijze tot stand gekomen, met dien verstande dat als bestaand bouwwerk ook worden aangemerkt bouwwerken die na dat tijdstip zijn of mogen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning waarvan de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;
b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan, voor zover op een legale wijze tot stand gekomen.

1.14 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag:
bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren).

1.17 bijbehorend bouwwerk:
functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd, op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk met een dak.

1.18 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.19 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping.

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

1.22 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel.

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

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

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

1.26 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond.

1.27 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.28 functie:
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan.

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

1.30 hoofdgebouw:
een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

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

1.32 hoveniersbedrijf:
een agrarisch verwant bedrijf gericht op het aanleggen en onderhouden van tuinen, parken, bossen en groenvoorzieningen, evenals hieraan gerelateerde infrawerkzaamheden, en op- en overslag van producten.

1.32 huishouden:

een persoon of een groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur en verhuur ten behoeve van arbeidsmigranten wordt daaronder niet begrepen.

1.33 landschappelijke waarden:

ruimtelijke objecten, structuren of gebieden in het cultuurlandschap die om esthetische, cultuurhistorische en/of ecologische redenen van waarde worden geacht.

1.34 landschapselement:

beplanting die om esthetische, cultuurhistorische of ecologische redenen van waarde en algemeen belang wordt geacht in zijn ruimtelijke context.

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

1.36 omgevingsvergunning:
omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.37 ondergronds bouwwerk:
een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil.

1.38 parkeervoorzieningen:
elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.39 perceelgrens:
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

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

1.41 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

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

1.43 voorzieningen van algemeen nut:
Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.44 Wabo:
de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.45 waterhuishoudkundige voorzieningen:
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.46 wet/wettelijke regelingen:
indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., worden de regelingen bedoeld zoals deze luidden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.47 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de loodrechte afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat perceel voorkomend bouwwerk.

2.2 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 het bebouwingspercentage:
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

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

2.5 de breedte, diepte c.q. lengte van bouwwerken:
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.6 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

2.8 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
loodrecht vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk:
a.voor bouwwerken met wanden: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
b.voor bouwwerken zonder wanden (open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde): de overdekte grondoppervlakte (gemeten loodrecht onder het dakoppervlak).

2.11 peil:
a.voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b.voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

2.12 ondergeschikte bouwdelen:
bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,50 meter bedraagt. Tevens worden hieronder gevelisolerende of andere duurzaamheidsmaatregelen verstaan, mits de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3. Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een hoveniersbedrijf ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – hoveniersbedrijf” tot en met milieucategorie 3.1, zoals vermeld in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, waarbij voor de avonduren de (sporadische) activiteiten met de tractor alleen in het eerste uur van de avond tussen 19:00 en 20:00 uur worden toegestaan;
b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1;
c. een aan huis verbonden beroep in de bedrijfswoning en/of bijbehorend bouwwerk is toegestaan met dien verstande dat:
    1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
    2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m^2;
    3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
    4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

met de daarbij behorende:

d. inritten, erven en terreinen;
e. tuinen bij bedrijfswoningen;
f. parkeervoorzieningen,
g. groenvoorzieningen;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
i. wegen en paden;
j. een geluidscherm ter plaatse van de erfgrens met Annendaalderweg 69, met een hoogte van 2 meter en een lengte van 57 meter met een specifieke functie-aanduiding geluidscherm (gs).

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bedrijfsgebouwen zijn alleen binnen de bouwvlakken toegestaan;
b. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m²**	**Maximale inhoud in m³**	**Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m**
Bedrijfsgebouwen	6,6	11	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht + nieuwbouw overkapping	Geen beperking	5
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750	5

Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m^2 bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m^2.	Geen beperking	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen achter de voor-gevelrooilijn	n.v.t.	1	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Erf- en terrein-afscheidingen achter de voor-gevelrooilijn	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Antennes,uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van de bedrijfswoning	n.v.t.	12	n.v.t	n.v.t.	n.v.t.
Overkappingen	n.v.t.	3	40	n.v.t.	n.v.t.
overige bouw-werken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	6	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:
a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
e. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
f. ter waarborging van de sociale veiligheid;
g. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
h. ter waarborging van de externe veiligheid.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van het vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen tot een maximum van 10% van de bestaande gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
a. De uitbreiding is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
b. Aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel …
c. Natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast.
d. Deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning.

e. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
1. de milieusituatie;
2. de verkeersveiligheid;
3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
4. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;
5. de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.

3.4.2 Uitbreiden bedrijfswoning ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' met ten hoogste 75 m^3 ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
a. De goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m.
b. De uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is.
c. Er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen.
d. De cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
e. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.2 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:
a. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. detailhandel, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
c. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
e. seksuele dienstverlening;
f. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;

3.5.1 Voorwaardelijke gebruiksbepaling landschappelijke inpassing

De gronden mogen alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels, binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is en in stand gehouden wordt.

3.5.2 Voorwaardelijke gebruiksbepaling geluidsscherm

Het gebruik van de tot 'Bedrijf' bestemde gronden voor de uitoefening van een hoveniersbedrijf is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidscherm' een geluidwerende voorziening is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, welke voldoet aan de navolgende voorwaarden:
a. de bouwhoogte bedraagt 2 meter;
b. de massa per eenheid van oppervlakte bedraagt tenminste 10 kg/m^2;
c. de geluidwerende voorziening bevat geen kieren of openingen ('akoestische lekken').

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Uitoefening van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in een naast-hogere categorie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van:

a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in een naast-hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als vermeld in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten.

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen in elk geval de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens wordt gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

3.6.2 Buitenopslag

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5 ten behoeve van buitenopslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. aangetoond is dat de buitenopslag noodzakelijk is voor de continuïteit van het betreffende bedrijf;
b. de belangen van de omliggende bedrijven en andere functies niet onevenredig worden aangetast;
c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
d. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel …

3.6.3 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf in de bedrijfswoning of een daarbij behorend bouwwerk onder de volgende voorwaarden:

a. De woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd.
b. Maximaal mag 1/3 van het totale vloeroppervlak van de aanwezige bebouwing worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep c.q. bedrijf, met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen.
c. Uitoefening van de activiteit vindt uitsluitend plaats op de begane grond.
d. De woning blijft voldoen aan de Woningwet, het Bouwbesluit en de bouwverordening.
e. Het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de beroeps- / bedrijfsmatige activiteit ontplooit.
f. Het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen. Ook mag de activiteit geen industriële handelingen inhouden, evenmin is een seksinrichting toegestaan.
g. Het gebruik levert geen ernstige hinder op voor de agrarische bedrijven in de omgeving.
h. Geen medewerking wordt verleend aan bedrijven, anders dan voorkomend in milieucategorie 1 of 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, danwel naar aard, omvang en invloed op de omgeving daaraan gelijkgesteld.
i. Het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten; buitenopslag is niet toegestaan.
j. Detailhandel mag niet plaatsvinden, tenzij het gaat om ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis verbonden beroep c.q. bedrijf.
k. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans.
l. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

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

3.7.1 Verbod
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 3.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
a. het verwijderen van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement'.

3.7.2 Uitzonderingen
Het bepaalde in artikel 3.7.1 is niet van toepassing:
a. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
c. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen.

3.7.3 Toelaatbaarheid
Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.7.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen en, wanneer mogelijk, een positieve bijdrage wordt geleverd aan de aanwezige cultuurhistorisch-landschappelijke waarden.

3.7.4 Advies
Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder artikel 3.7.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
Niet van toepassing voor deze bestemming.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:
a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
d. de meest recent vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving in acht wordt genomen;
e. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
f. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.5.1.

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 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 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 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.

4.3 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 lid 4.2.3 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 8.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing voor deze bestemming, behoudens de algemene gebruiksregels van artikel 7.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing voor deze bestemming, behoudens de algemene gebruiksregels van artikel 7.

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

4.7.1 Verbod
Het is verboden op de in artikel 4 lid 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 lid 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 omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. waarbij de bodemverstoring beperkt is tot maximaal 0,40 m. 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 bodemingreep 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 lid 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 lid 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

4.9.1 Verwijderen dubbelbestemming

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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5. 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 6. Algemene bouwregels

6.1 Algemene regels

6.1.1 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.

6.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

6.2.1 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.

6.2.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 6 lid 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 m. bij 5,00 m. en maximaal 3,25 m bij 6,00 m. bedragen.

6.2.3 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.

6.2.4 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.1 en artikel 6 lid 2.3 indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

6.2.5 Nadere eisen

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

6.3 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

6.3.1 Ondergrondse bouwwerken

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

a. 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 uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
b. 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.

6.4 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

6.4.1 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.

6.4.2 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.

6.4.3 (Her)oprichting
In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 6.4.1 en artikel 6.4.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7. Algemene gebruiksregels

7.1 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).

7.2 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 8. Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingsregels

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

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.er sprake is van maximaal één bouwlaag;
   3.de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
e. het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 5 m, 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 m;
g. ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 m.

Artikel 9. Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

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 sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m 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 10. Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:
a. het ontwerpbesluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 11. Overige regels

11.1 Voorrangsregels

11.1.1 Voorrangsregels
Indien bij het gebruik van de gronden voor bebouwing en anders dan voor bebouwing als bedoeld in artikel 3 op deze gronden tevens een dubbelbestemming van toepassing is, geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

11.1.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen
Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:
a. Waarde - Archeologie 3;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12. Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

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

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

12.2 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 in het eerste lid, 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 in het eerste lid, 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 eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Annendaalderweg 71 te Maria Hoop” van de gemeente Echt-Susteren”.

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW									
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:									
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50		10		50	D	3.1
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50		10		50		3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30		10		30		2
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW									
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50		0		50		3.1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN									
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:									
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50		10		50		3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50		10		50		3.1
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30		10		50		3.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:									
1581	1071	1	- v.o. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van oharge-ovens	30	10	30	C	10		30		2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30		10		30		2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10		50		3.1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0		30		2
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL									
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10		50		3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10		50		3.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10		50		3.1
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT									
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0		50		3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10		30		2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10		50		3.1
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)									
192	151		Lederwarenfabrieken (exol. kleding en schoeisel)	50	10	30		10		50	D	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50		10		50		3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.									
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:									
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50		10		50		3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30		0		30		2
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN									
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:									
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C	30	R	50		3.1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA									
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0		10		1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0		30		2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0		10		1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30		0		30		2
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10		10		30		2
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30		10		30	D	2
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0		10		1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN									
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:									
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50	R	50		3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10		30		2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:									
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50		50	R	50		3.1
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF									
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN									
261	231	0	Glasfabrieken:									
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50		10		50		3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:									
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10		30		2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:									
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50		10		50	D	3.1
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS									
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		10		30		2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30		2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0		30		2
5136	4636		Grth in suiker, chooolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30		2
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50		3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30		2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (exol. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30		2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10		1
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10		1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10		1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	D	1
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkeloentrales	10	0	30	C		10		30		2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10		1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. inol. reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. inol. reparatie	30	0	30			0		30		2
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10		1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30		2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30			0		30		2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D	3.1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50		3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50			10		50		3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30		2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10		1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50			30	R	50		3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50		3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en oonsumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10		1

Bijlage 2: Parkeerkencijfers werken

Parkeerkencijfers bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	5%
zeer sterk stedelijk	0,3	0,8	0,5	1,0	0,6	1,1	0,8	1,3	
sterk stedelijk	0,4	0,9	0,5	1,0	0,7	1,2	0,8	1,3	
matig stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	
weinig stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	
niet stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	

Opmerking
Exclusief vrachtwagenparkeren

Bijlage 3: Landschappelijke inpassing Annendaalderweg 71 Maria Hoop d.d. 16 maart 2022

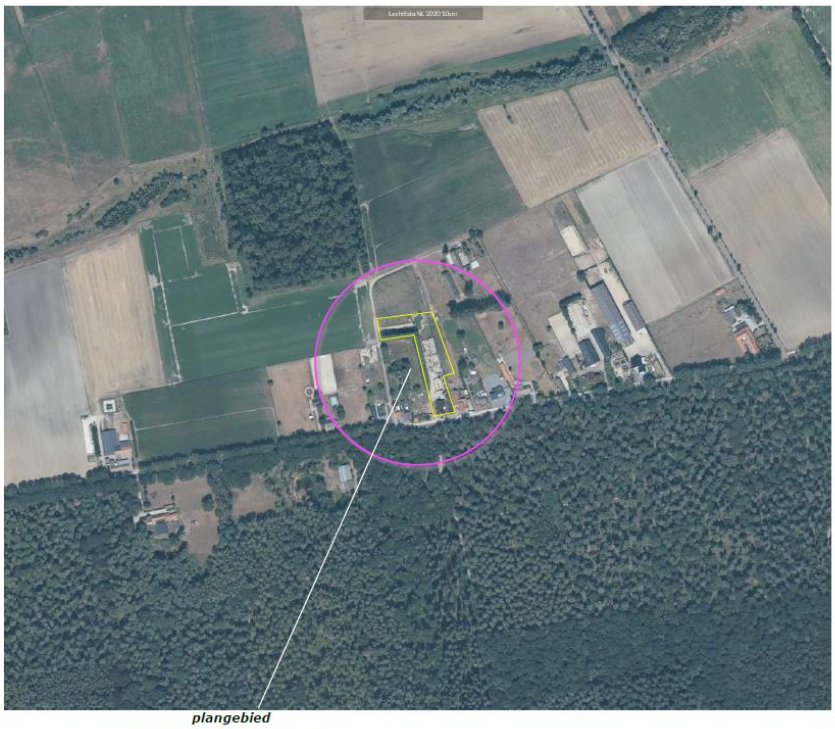
Landschappelijke inpassing 'ANNENDAALDERWEG 71'
Annendaalderweg 71, 6105 AS Maria-Hoop - PNR 6105AS71-201221/160322 *(print op A3)*

LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de bosrand in het gehucht Putbroek, ten oosten van de kern Mariahoop. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied

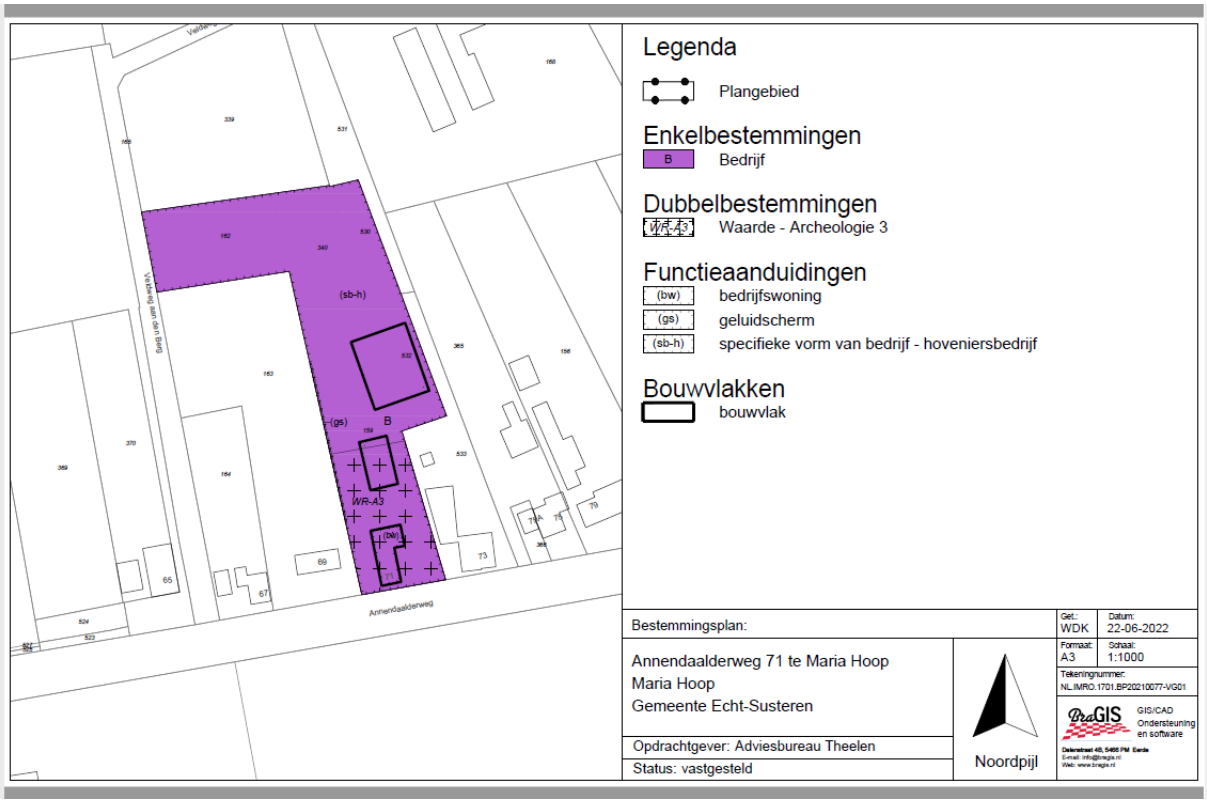


plangebied

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

II. Verbeelding

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 3
1.4. Leeswijzer 3

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING 4

2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur 4
2.2. Functionele structuur 6

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 7

3.1. Rijksbeleid 7
3.2. Provinciaal beleid 10
3.3. Regionaal beleid 14
3.4. Gemeentelijk beleid 15

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN 20

4.1. Milieuwetgeving 20
4.1.1. Bodem 20
4.1.2. Luchtkwaliteit 21
4.1.3. Milieuzonering/bedrijvigheid en geur 23
4.2. Externe veiligheid 27
4.3. Waterhuishouding 28
4.4. Archeologie 30
4.5. Cultuurhistorie 30
4.6. Flora en fauna 30
4.7. Landschapswaarden 34
4.8. Verkeer en parkeren 37
4.9. Kabels en leidingen 39
4.10. Gemeentelijk KwaliteitsMenu 39

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING 40

5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan 40
5.2. Ruimtelijke hoofdopzet 40

HOOFDSTUK 6 PLANOPZET 42

6.1. Feitelijke planopzet 42
6.2. Juridische planopzet 42
6.2.1. Planvorm 42
6.2.2. Verbeelding 42
6.2.3. Planregels 43

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID 45

7.1. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal 45
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 45
7.2.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro 46
7.2.2. Zienswijzenprocedure 46

HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN 47

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

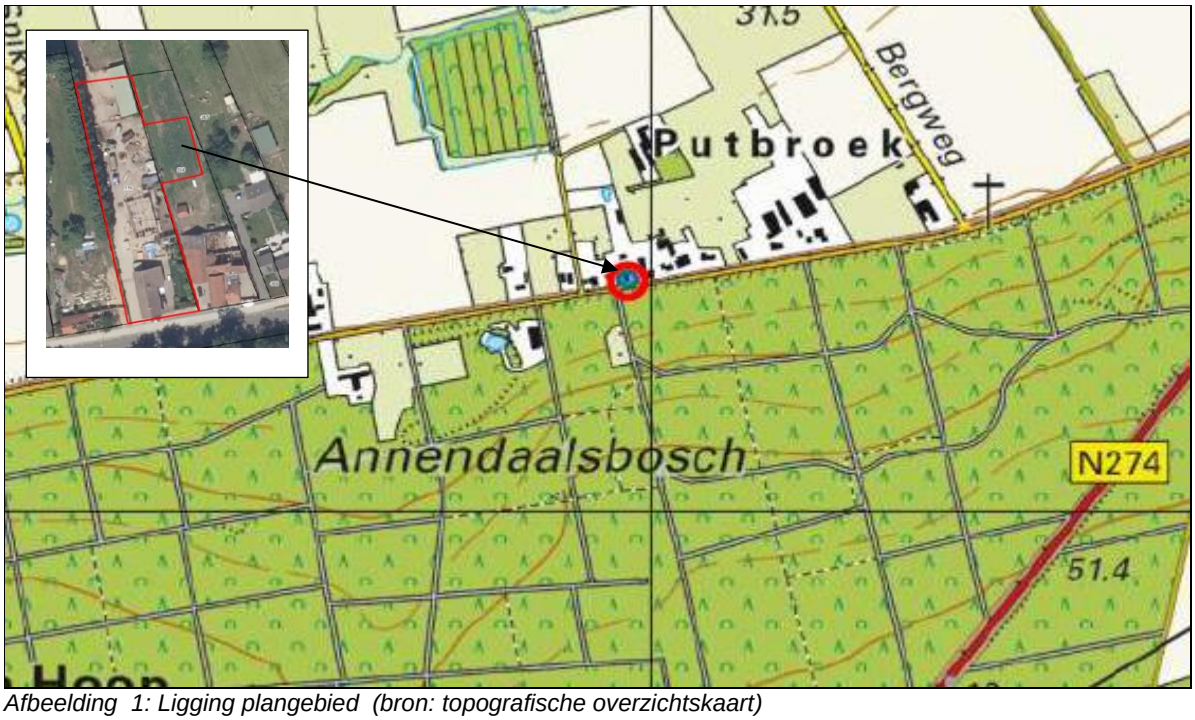
1.1. Aanleiding planherziening

Het voorliggende plan heeft betrekking op de vestiging van een hoveniersbedrijf op de locatie aan de Annendaalderweg 71 te Maria Hoop, kadastraal bekend als gemeente Echt sectie Z nummers 159, 162, 340 en nummer oud 158 (gedeeltelijk). De percelen vallen onder het bestemmingsplan “Buitengebied”, met de bestemming ‘Wonen” (het voorste deel) en “Agrarisch met waarden - landschapswaarden” (achterste deel). Tevens geldt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” volgens artikel 25. Voor het plangebied is ook het bestemmingsplan “Facet-bestemmingsplan Deregulering” van toepassing. De kadastrale grenzen en percelen zijn voor de planwijziging aangepast waarbij perceel Echt oud Z 158 opgesplitst is in de nieuwe percelen Z 532 en 533.

De brief van de gemeente Echt-Susteren d.d. 16 maart 2021, als antwoord op het ingediende principeverzoek van 23 oktober 2020, is leidend. Het plan gaat uit van een bedrijfsontwikkeling met de bouw van een overkapping (circa 500 m^2) op een nieuw naast gelegen perceel sectie Z nummer 532, gesitueerd achter de Annendaalderweg 73 (horecabedrijf “café Boszicht”) ten behoeve van het gebruik als hoveniersbedrijf en het gebruik als bedrijfswoning van de bestaande burgerwoning aan de voorzijde. Voor de ontwikkeling heeft de gemeente Echt-Susteren een aantal randvoorwaarden gesteld. De gevraagde bedrijfsontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor dient een postzegelbestemmingsplan te worden opgesteld.

1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Ligging
De locatie is gelegen aan de Annendaalderweg 71 in het buitengebied van Echt ten noorden van Maria Hoop en ten zuiden van Putbroek. Het plangebied omvat de percelen 159, 162, 340 en 532 gelegen in de sectie Z van de kadastrale gemeente Echt.



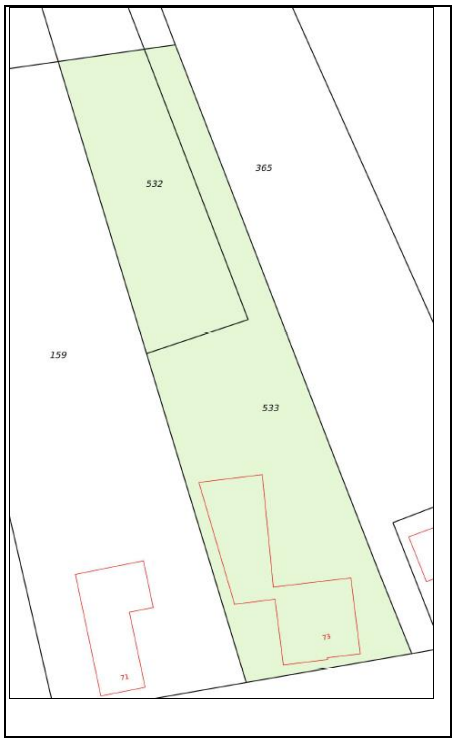
Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: topografische overzichtskaart)

Onderstaand een luchtfoto van de locatie/plangebied.



Perceel Echt Z 158 (oud) is gesplitst in de volgende nieuwe percelen:

perceelnummer	oppervlakte (in m^2)
532	678 m^2
533	1487 m^2



Afbeelding 2: Luchtfoto ligging locatie/plangebied Annendaalderweg 71 Maria Hoop (bron: Guido Paumen, 16 maart 2022)

Begrenzing

De percelen liggen in het buitengebied aan het bebouwingslint van de Annendaalderweg tussen Maria Hoop en Putbroek en werden begrensd door een burgerwoning, een horecabedrijf en agrarische gronden in een open landschap achter het bebouwingslint richting de Putbeek.

Juridische status

Het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Echt-Susteren” kent aan de locatie de bestemmingen “Wonen“ en “Agrarisch met waarden - landschapswaarden” toe, zonder een bedrijfsontwikkeling voor het hoveniersbedrijf, dat nu al gedeeltelijk gebruik maakt voor de stalling van machines op het achter terrein. De gevraagde ontwikkeling past niet binnen de regels van dit bestemmingsplan en daarom zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden.

1.3. Bij het plan behorende stukken

Het voorliggende plan omvat de volgende hoofdonderdelen:
1. De planregels.
2. De verbeelding.
3. Toelichting behorend bij het plan met deelonderzoeken, planbeschrijving en planmotivatie.

Als separate bijlagen zijn een bodemonderzoek, een akoestisch onderzoek, een quickscan flora en fauna en een stikstofberekening ingesloten.

1.4. Leeswijzer

Achtereenvolgens komt in de hoofdstukken het volgende aan de orde:
Hoofdstuk 2 omvat een gebiedsbeschrijving van de locatie.
Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de verschillende beleidskaders.
Hoofdstuk 4 gaat in op de onderzoeksaspecten voor de locatie, met de daarbij behorende randvoorwaarden en mogelijke belemmeringen.
Hoofdstuk 5 behandelt de toekomstige planologische situatie.
Hoofdstuk 6 omvat de juridische planopzet.
Hoofdstuk 7 handelt over de economische uitvoerbaarheid van het plan, het wettelijk overleg en de procedure.
Hoofdstuk 8 omvat de bijlagen waarin de (deel)onderzoeken zijn opgenomen.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Echt-Susteren tussen de kernen Maria Hoop en de N274. De Annendaalderweg is de ontsluitingsweg (N572) vanuit Maria Hoop richting Putbroek/Posterholt (N274).



Afbeelding 3: Ligging Annadaalderweg 71 te Maria Hoop

Uit de historische kaarten blijkt dat de gronden ter plaatse van het plangebied, alsook de directe omgeving daarvan, altijd agrarisch in gebruik zijn geweest. Uit kaartmateriaal van de geraadpleegde historische kaarten is af te leiden dat in 1900 aan de Annendaalderweg 71 en 73 reeds bebouwing aanwezig is. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd.

Onderstaand enkele afbeeldingen van de functies/bebouwing in de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 4: Zicht op bestaande woning (linksvoor) Annadaalderweg 71 en het horecabedrijf Annadaalderweg 73 Maria Hoop



Afbeelding 5: Zicht op het achterterrein met kleine loods Annendaalderweg 71 Maria Hoop



Afbeelding 6: Achteruitgang Veldweg aan den Berg



Afbeelding 7: Locatie te bouwen nieuwe loods/overkapping perceel oud nr. 532

2.2. Functionele structuur

In de omgeving van het plangebied is de hoofdfunctie hoofdzakelijk wonen aan de voorzijde in het bebouwingslint van de Annendaalderweg en agrarisch met onbebouwde gronden aan de achterzijde van het plangebied richting Putbroek. Aan de overzijde van het bebouwingslint bevindt zich het Annadaalderbos.

Het plangebied en de omgeving behoort tot de jonge ontginningen op de (droge en natte) zandgronden binnen de gemeente Echt-Susteren. Dit gebied was oorspronkelijk een moerasgebied in een restant van een oude Maasloop. Er liggen oorspronkelijk geen woningen in dit gebied. Enkel aan de rand treft met enkele grotere oude oorspronkelijke ontginnings-hoven aan zoals het Annendaal. Het gebied is relatief laat in cultuur gebracht. Tot in de 19e eeuw lagen hier uitgestrekte kwelmoerassen. De grootschalige heideontginning is vanaf 1880 opgepakt. Pas begin 20e eeuw worden er nieuwe, grote ontginningsboerderijen gesticht. Een gedeelte van dit landschap kenmerkt zich nu door een grote mate van openheid. Dit is met name het geval bij het Putbroek aan de voet van het hoogterras



Afbeelding 8: Kaartfragment landschapstype bestemmingsplan Buitengebied Echt-Susteren



Afbeelding 9: Zicht op Annendaalderweg richting Maria Hoop met links het Annadaalderbos

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1. Rijksbeleid

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 juli 2022 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 CO_2-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 in het spel 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.

Het voorliggende plan voorziet in een functiewijziging van “wonen” naar “bedrijf” om de vestiging van een agrarisch verwant bedrijf in het buitengebied mogelijk te maken. Het te vestigen hoveniersbedrijf is volgens de gemeentelijke Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 een zogenaamd “agrarisch verwant bedrijf'. Een dergelijk bedrijf is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van werktuigen en/of het leveren van dieren/goederen aan agrarische bedrijven en/of het opslaan, verwerken, vervoeren en/of verhandelen van door agrarische bedrijven afgeleverde producten.

De activiteiten van Bart van Cruchten Boomverzorging vinden plaats in de branche: Landschapsverzorging. Dit bedrijf is bij de Kamer van Koophandel bekend onder KvK-nummer 53728785. De ondernemingsvorm is een Eenmanszaak. De branche heeft als hoofdcategorie in de SBI-onderverdeling die de KVK aanhoudt: 'Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening' en is in dit geval verder onderverdeeld bij: 'Facility management, reiniging en landschapsverzorging', subcategorie 'Landschapsverzorging'. Het bedrijf is op 12 oktober 2011 opgericht en heeft als vestigingsadres Kluisweg 5a te Posterholt (gemeente Roerdalen). Door de ontwikkeling en groei van het bedrijf is er behoefte aan een opslagloods/stalling t.b.v. de machines, waaronder tractoren/aanhangers/hoogwerker/etc. Die ruimte is aanwezig op de Annendaalderweg achter de bestaande burgerwoning op nr. 71, waar de eigenaar van het bedrijf woonachtig is.

Vestiging van agrarisch-verwante bedrijven die niet veel verkeer aantrekken vindt bij voorkeur plaats in voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing met sloop van overtollige bebouwing.

Nieuwvestiging is pas toegestaan als uit onderzoek blijkt dat er geen VAB (Voormalig agrarisch bedrijf)-locatie voorhanden is, het volgens de functionele zonering mogelijk is en het past binnen het landschapsbeleid.

Nieuwvestiging vindt zoals gezegd bij voorkeur plaats in een VAB om zo nieuwe verstening in het buitengebied te voorkomen. Als hergebruik van een VAB (op korte termijn) niet tot de mogelijkheden behoort, vindt nieuwvestiging bij voorkeur plaats in of nabij een bebouwingscluster of lint. De locatie aan de Annendaalderweg ligt in een bestaand bebouwingslint.

Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) een overzichtsuitspraak gedaan over de ladder voor duurzame verstedelijking. De uitspraak bevat de hoofdlijnen van de jurisprudentie van de Afdeling over de eisen waaraan een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen. Voor een ruimtegebruik boven de 500 m^2 is het volgende bepaald:
“indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt”.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt ter plaatse van het plangebied een hoveniersbedrijf mogelijk met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 500 $m^{2.}$ Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Het vigerende planologische kader voorziet deels in een nog niet gerealiseerde bedrijfs-bestemming, deels in een agrarische bestemming en deels in een woonbestemming. De functionele wijziging en het planologische beslag van de nieuw beoogde situatie -een hoveniersbedrijf met bijbehorende bebouwing- op de ruimte maakt dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling te beschrijven. Deze verplichting geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied.

Uit de “overzichtsuitspraak” van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. De behoefte aan de verplaatsing van het bedrijf komt voort uit de groei die het bedrijf doormaakt en de wens om het machinepark op één aaneengesloten locatie te vestigen. De daarvoor benodigde ruimte is niet beschikbaar op of rondom de huidige locatie in Posterholt.

<u>Conclusie</u>
Het planvoornemen is niet realiseerbaar binnen het bestaand stedelijk gebied wegens het ontbreken van alternatieve locaties op beschikbare bedrijventerreinen in de gemeente Echt-Susteren. Het is verantwoord de buiten het bestaand stedelijk gebied gelegen gronden te Maria Hoop aan te wenden ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling als agrarisch-verwant bedrijf. De ontwikkeling is passend binnen de doelstellingen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

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 bestemmingsplan niet strijdig is met het rijksbeleid.

De planontwikkeling is geen rijksverantwoordelijkheid en er zijn geen directe rijksdoelen in het geding. Het rijksbeleid heeft geen directe doorwerking op de ontwikkeling van het plangebied, gericht op het vestigen van een hoveniersbedrijf in het buitengebied.

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).

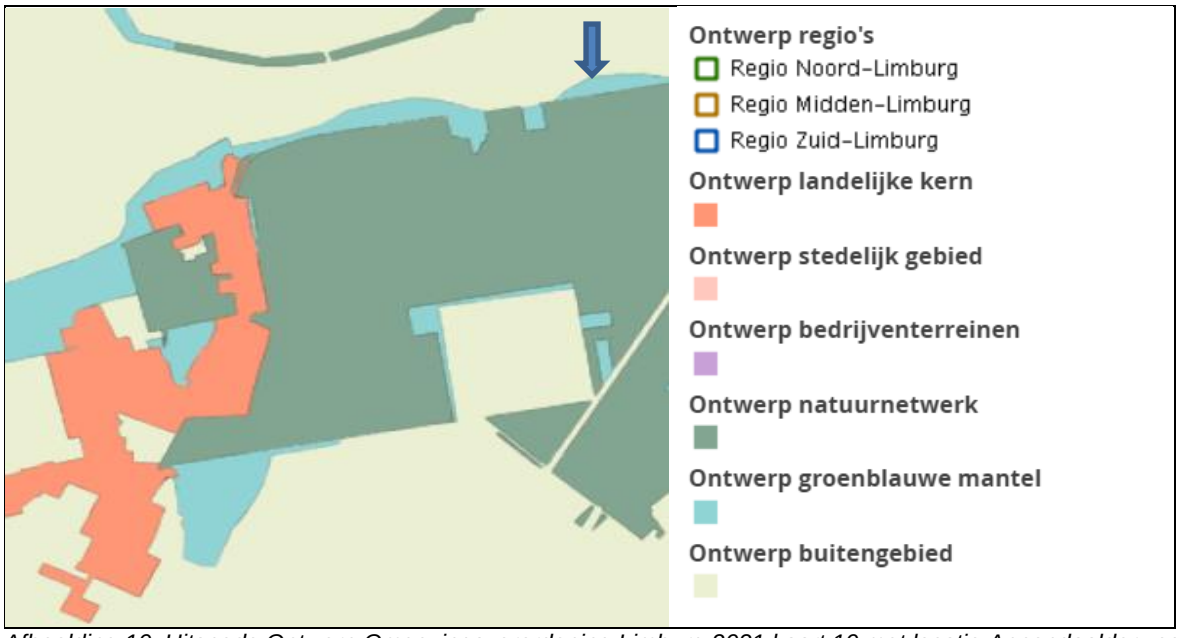
1. Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)
Voor het provinciaal ruimtelijk beleid was het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014) kaderstellend. Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het POL 2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014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

Het 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 POVI is onderhavig plangebied gelegen in het hoofdtype 'Landelijk gebieden' in de categorie 'Buitengebied'. 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.

Binnen de landelijk gebieden worden de volgende categorieën onderscheiden:
- Groenblauwe mantel (voorheen: Bronsgroene landschapszone en de Zilvergroene natuurzone).
- Natuurnetwerk Limburg incl. Natura-2000 gebied (voorheen: Goudgroene natuurzone).
- Buitengebied.

Het buitengebied in de provincie Limburg betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de droogtegevoeligheid en de kwaliteit van de grondwatervoorraden, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk, rekening houdend met de ruimteclaims vanuit de verschillende transitieopgaves. Nieuwvestiging van buitengebied-gerelateerde bedrijven is hier toegestaan onder normale landschapsvoorwaarden.



Afbeelding 10: Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021 kaart 10 met locatie Annendaalderweg 71 Maria Hoop

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. Als gevolg van de planrealisatie zal in het buitengebied ter plaatse een agrarisch verwant bedrijf gevestigd kunnen worden in een bestaan bebouwingslint. Het bedrijf heeft zijn werkterrein in het buitengebied, met boomverzorging en onderhoud in de bosbouw als kernactiviteiten. Een dergelijk bedrijf is onder voorwaarden passend binnen het gebiedstype vanuit het POL 2014 en de opvolger de POVI 2021. Vanuit de omgevingsvisie is er in principe geen belemmering voor de planwijziging, mits het plan landschappelijk ingepast zal worden. Er is een provinciaal belang bij de voorliggende planontwikkeling.

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.

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.

De functionele wijziging en het planologische beslag van de nieuwe beoogde situatie -een hoveniersbedrijf met bijbehorende bebouwing- op de locatie in het bebouwingscluster van de Annendaalderweg maakt dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.

Een herbenutting zoals hierboven genoemd is niet van toepassing op het agrarisch verwant bedrijf.

3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

De behoefte aan de verplaatsing van het agrarisch verwant bedrijf komt voort uit de groei die het bedrijf doormaakt en de wens om het machinepark op één aaneengesloten locatie te vestigen.

Voor de alternatieve huisvesting van het agrarische verwant bedrijf/hoveniersbedrijf is primair gezocht in de gemeente Roerdalen en de gemeente Echt-Susteren in een straal van 5 kilometer van de huidige locatie aan de Annendaalderweg 71 te Maria Hoop.

Algemeen
De behoefte aan de verplaatsing van het agrarisch verwant bedrijf komt voort uit de groei die het bedrijf doormaakt en de wens om het machinepark op één aaneengesloten locatie te vestigen. Het bedrijf is thans verdeeld over 2 locaties: Kluisweg 5A Posterholt en Annendaalderweg 71 Maria Hoop. De activiteiten van Bart van Cruchten Boomverzorging vinden (onder andere) plaats in de branche ‘Landschapsverzorging’. Deze branche heeft als hoofdcategorie in de SBI-onderverdeling die de KVK aanhoudt: 'Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening' en is in dit geval verder onderverdeeld bij: 'Facility management, reiniging en landschapsverzorging', subcategorie 'Landschaps-verzorging'.

De bedrijfsactiviteiten worden voornamelijk elders, bij de klant, uitgevoerd of betreffen gladheids- en calamiteitenbestrijding in opdracht van de gemeenten Roerdalen en Echt-Susteren.
Ter plaatse van de bedrijfslocatie vinden de volgende activiteiten plaats:
- opslag van producten, materieel en machines;
- onderhoud aan machinepark;
- laden en lossen van producten;
- vertrek en aankomst van bedrijfsvoertuigen en personeel (ingehuurde ZZP-er);
- tijdelijke opslag van afvalstoffen;
- bedrijfsadministratie.

Er dient te worden uitgegaan van een kavel van circa 1 ha met bedrijfsgebouwen (minimaal 500 m^2) en een bedrijfswoning. De gebouwen en de ontsluiting moeten geschikt zijn voor grote tractoren en andere machines.

Roerdalen
De bestaande locatie in Posterholt aan de Kluisweg 5A Posterholt is ongeschikt om een verdere groei mogelijk te maken, aangezien de loodsen en het buitenterrein te klein zijn voor het meeste materieel. De Kluisweg 5A is bovendien een burgerwoning met de enkelbestemming “wonen-buitengebied” volgens het bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen” van de gemeente Roerdalen.

Aan de Boomstraat in Posterholt is de volgende locatie onderzocht: bedrijventerrein gevestigd achter ‘Doe het zelf’ Hubo te Posterholt. In de gemeente Roerdalen was verder geen vrijkomende agrarische bebouwing beschikbaar voor de relocatie van het hoveniersbedrijf.

Echt-Susteren
Hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing (VAB's) wordt in Echt-Susteren toegejuicht, omdat het kansen biedt om de veranderingen in het buitengebied dusdanig te sturen dat bedreigingen worden omgezet in kansen: door leegstaande (agrarische) bedrijfsgebouwen een nieuwe functie te geven wordt voorkomen dat ze verpauperen.

Er zijn locaties onderzocht in Echt (bedrijventerrein, geheel tot aan Sint Joost). De bedrijventerrein-locaties in Echt zijn ongunstig gesitueerd, omdat deze te ver van werkgebied in het buitengebied gelegen zijn. Er moet sprake zijn van een snelle inzetbaarheid (binnen half uur) in verband met gladheidsbestrijding en calamiteiten. Tevens moet er vaker materiaal worden gewisseld en is het niet mogelijk om alles op het bedrijventerrein onder te brengen. Daarnaast zijn bij reparaties niet alle voorzieningen voor handen die noodzakelijk zijn.

In de gemeente Echt-Susteren waren in 2020-2021 geen voormalige agrarische bedrijven/ bedrijfsbebouwingen beschikbaar in het zoekgebied rondom Maria Hoop bij de agrarische makelaars (Aelmans en Arvalis).

In de gemeente Echt-Susteren zijn de onderstaande bestaande agrarische bedrijven beoordeeld als mogelijke locatie:
- Waldfeuchterbaan 4, 6105 BM Maria Hoop

Deze locatie met (bedrijfs-)woning en diverse opstallen is landelijk gelegen in het buitengebied tussen Echt en Maria Hoop. Het bedrijf is momenteel in gebruik als kleinschalige veehouderij-akkerbouwbedrijf. Op de locatie rust een agrarische bestemming/bouwblok, waarvan een deel van de oppervlakte nog onbebouwd is. Sloop met nieuwbouw om de gebouwen geschikt te maken voor het hoveniersbedrijf was vanuit bedrijfs-economisch oogpunt niet haalbaar.

- Molenweg 80, 6104 RG Koningsbosch

In het buitengebied van Koningsbosch (gemeente Echt-Susteren) wordt een locatie aangeboden voor een (bedrijfs-)woning van een gemengd bedrijf, bestaande uit een pluimveetak (vleeskuikens) gecombineerd met een melkveetak. Het geheel is vrij gelegen op een kavel van ca. 3,60 ha. Op de locatie rust de bestemming 'agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en het bouwvlak is ca. 01.90.00 ha. groot. Ombouw met sloop/sanering naar een hoveniersbedrijf was financieel niet haalbaar.

Geconcludeerd moet worden dat de daarvoor benodigde ruimte niet beschikbaar is op of rondom de huidige locatie in Posterholt en/of op een bestaand bedrijventerreinen in Echt-Susteren. Het realiseren van de benodigde bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied is niet mogelijk, aangezien vergelijkbare locaties elders niet voorhanden zijn. Bovendien wordt de bestaande burgerwoning omgezet naar een bedrijfswoning, zonder extra ruimtebeslag. Een vestiging op een voormalig agrarische bedrijfslocatie is eveneens niet mogelijk. De behoefte is in te vullen binnen het plangebied in het bebouwingscluster aan de Annendaalderweg te Maria Hoop.

Volgens de Omgevingsverordening Limburg 2014 is het plangebied gesitueerd in het landelijk gebied regio Midden-Limburg. Tevens is de locatie gelegen binnen de aanduiding 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II'. Deze aanduiding heeft geen gevolgen voor het planvoornemen.



Afbeelding 11: Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014 met locatie Annendaalderweg 71 Maria Hoop.

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 juli 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

3. Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)
De oude POL-aanvulling “Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering”, met het daarbij behorende Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), gaf extra condities en voorwaarden aan, waaronder bepaalde ontwikkelingen mogelijk zijn. Het LKM is per 1 januari 2010 in werking getreden en bij ontwikkeling van functies die in beginsel niet thuishoren in het buitengebied, kan een tegenprestatie verlangd worden voor de mogelijke compensatie van de omgevingskwaliteit.

De uitwerking van het LKM is aan de gemeenten gedelegeerd. Het LKM zal in de paragraaf van het gemeentelijk beleid nader worden uitgewerkt.

Geconcludeerd moet worden dat het initiatief niet belemmerd wordt door de beleidskaders van de provincie Limburg.

Provinciaal belang
Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen bij het thema “bedrijvigheid” in het buitengebied is vooroverleg met de provincie noodzakelijk. Door de ligging binnen het “landelijk gebied“ is er een provinciaal belang bij de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.

3.3. Regionaal beleid

Voor het regionale beleid is de “Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021” en het “regionaal beleidskader werklocaties Midden – Limburg” relevant.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021
De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben in voorliggende nota de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (Structuurvisie 2014) geactualiseerd. Daartoe is een woningmarktonderzoek uitgevoerd (2018) met ondersteuning van de Provincie Limburg. Per gemeente wordt teruggekeken naar de realisaties en ontwikkelingen in de eerste vier jaar van de Structuurvisie 2014.

Doel van de Structuurvisie is dat de regio Midden-Limburg met behulp van deze visie sturing kan geven aan de woning(ver)bouwplanning en dient als kader voor het goedkeuren, veranderen, parkeren of elimineren van passend en minder passende (ontwikkel) initiatieven en waar nodig of wenselijk als kader voor de lokale uitwerking.

Het plan leidt tot het omzetten van een bestaande burgerwoning naar een bedrijfswoning. Dit onderdeel van het planvoornemen heeft geen gevolgen voor de structuurvisie, per saldo wijzigt het aantal woningen in het plangebied niet.

Regionaal beleidskader werklocaties Midden - Limburg
De vestiging van het hoveniersbedrijf is een bedrijfsmatige activiteit. Op basis van het 'Regionaal beleidskader werklocaties Midden - Limburg' van het Samenwerkingsverband Midden-Limburg (SML) dienen nieuwe bedrijfslocaties met een oppervlakte van meer dan 1.500 m^2 bruto vloeroppervlak afgestemd te worden in het regionaal overleg voor Midden-Limburg. De gewenste overkapping/loods heeft een oppervlakte van ca. 500 m^2 en valt onder de drempelwaarde. Regionale afstemming van het plan is dus niet aan de orde.

3.4. Gemeentelijk beleid

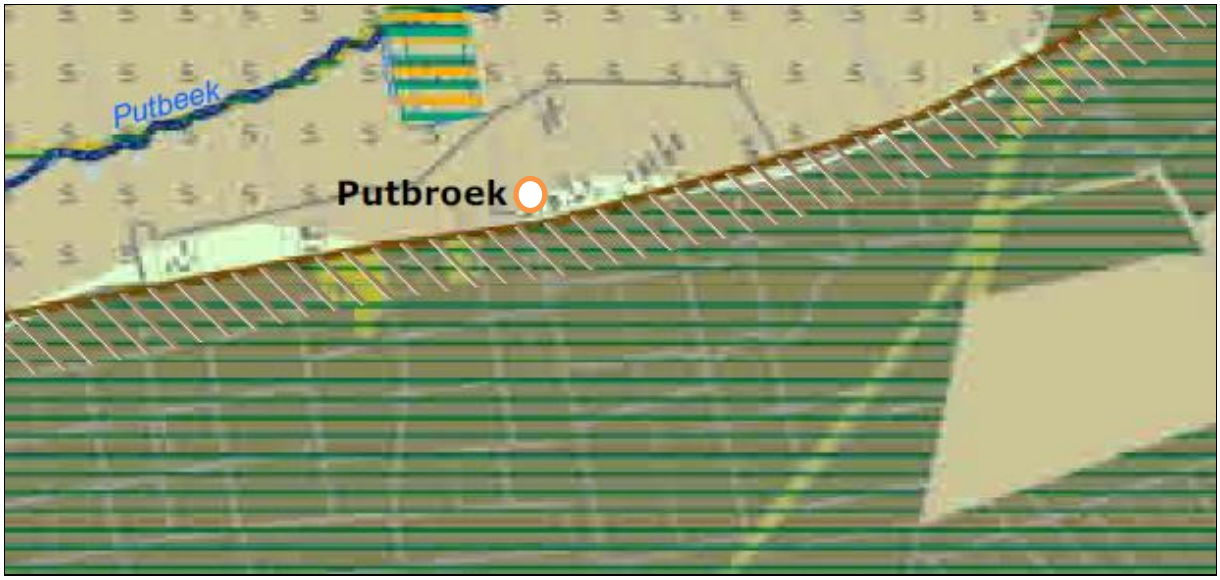
Voor het gemeentelijk beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:
1. Structuurvisie Echt – Susteren, Ontwikkelen met kwaliteit 2012 – 2025.
2. Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM).
3. Vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Echt-Susteren”.

Ad. 1. Structuurvisie Echt – Susteren, Ontwikkelen met kwaliteit 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 bedrijvigheid in het buitengebied.

De gemeente Echt-Susteren hanteert bij het maken van ruimtelijke (locatie)keuzes een zestal leidende principes:
1. Meer aandacht voor de onderste lagen.
2. Zorgvuldig ruimtegebruik (met oog voor beeldkwaliteit én economie).
3. Grensoverschrijdend denken en handelen.
4. Tegengaan van verdere verstening van het buitengebied.
5. Kwaliteit is belangrijker dan kwantiteit.
6. Bereikbaarheid is belangrijker dan aanwezigheid of nabijheid.

Algemeen beleidsuitgangspunt bij het toelaten van bedrijvigheid in het buitengebied is waar de functionele zonering het toelaat de agrarische sector ontwikkelingsmogelijkheden heeft, mits rekening wordt gehouden met het landschap. Een hoveniersbedrijf is volgens de Structuurvisie een “agrarisch verwant bedrijf” (begrippen pag. 138 Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025):

“een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van werktuigen, en/of het leveren van dieren/goederen aan agrarische bedrijven en/of het opslaan, verwerken, vervoeren en/of verhandelen van door agrarische bedrijven afgeleverde producten. Bijvoorbeeld dierenasiels, dierenklinieken, hondenkennels, hoveniersbedrijf”.



Afbeelding 12: Fragment kaart zonering Buitengebied Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 met locatie

Voor het plangebied is het principe 4 (tegengaan van verdere verstening) relevant. Volgens de kaart “Functionele Zonering van het buitengebied” van de Structuurvisie is de locatie gesitueerd op de rand van het hoogterras rond een jongere ontginningsenclave.

Het doel van het ontwikkelen van het hoogterras is behoud en ontwikkeling van het karakteristieke rechtlijnige patroon van wegen en kavelgrenzen en het behoud c.q. accentuering van de steilrand. De steilrand vormt de markante overgang tussen het hoogterras en het lagere Maasterras.

De gewenste ontwikkeling wordt gezien als een nieuwvestiging van een aan het buitengebied gerelateerd bedrijf in het bebouwingscluster aan de Annendaalderweg, omdat een geschikte VAB-locatie ontbreekt in de omgeving.



Afbeelding 13: Zicht op bedrijfsontsluiting achterzijde Veldweg aan de Berg

De ruimtelijke uitstraling van een hoveniersbedrijf (groene sector) vertoont grote overeenkomsten met de agrarische sector. Er is veel groen op en om het bedrijfsterrein, er vindt opslag plaats van losse materialen, zoals zand, compost, grond en er worden vergelijkbare machines gebruikt, zoals tractoren en maaimachines.

Met het plan wordt beoogd een hoveniersbedrijf planologisch te regelen onder nadere voorwaarden op een perceel in het buitengebied van Echt-Susteren. Het plan is passend binnen de algemene uitgangspunten van de structuurvisie.

Ad. 2. Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM).
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. Het LKM is uitgewerkt in een Gemeentelijk KwaliteitsMenu voor Echt-Susteren en is onderdeel van de structuurvisie.

Het LKM stelt voorwaarden aan de gemeentelijke uitwerking. Deze voorwaarden zijn:
- De gemeente werkt het LKM als gemeentelijk beleid uit en verankert dit in de gemeentelijke structuurvisie.
- De gemeente respecteert de in het LKM opgenomen drempelwaarden.
- De gemeente maakt gebruik van een regionale kwaliteitscommissie.
- De gemeente rapporteert aan de provincie.

Grondprincipe van het kwaliteitsmenu is, dat bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteit verbeterende maatregel en/of financiële bijdrage.

Uit het GKM volgt dat voor de herontwikkeling van de planlocatie zowel een ruimtelijke-landschappelijke inpassing als een landschappelijke kwaliteitsverbetering geleverd moet worden. Het landschapsplan, inclusief een stedenbouwkundige schets voor de gewenste inpassing/nieuwbouw, voorziet hierin.

De ontwikkeling valt binnen de categorie "Basiskwaliteit”. Dit betekent dat de nieuwe verharding en de plek waar de functiewijziging plaatsvindt goed ingepast moet worden. De minimale oppervlakte hiervoor komt overeen met 10% van de uitbreiding van het bestemmingsvlak en de oppervlakte waar de functiewijziging plaatsvindt. De landschappelijke inpassing wordt toegelicht in paragraaf 4.7.

Uit het gemeentelijk principebesluit van 16 maart 2021 volgt dat voor de ontwikkeling geen GKM-bijdrage noodzakelijk is.

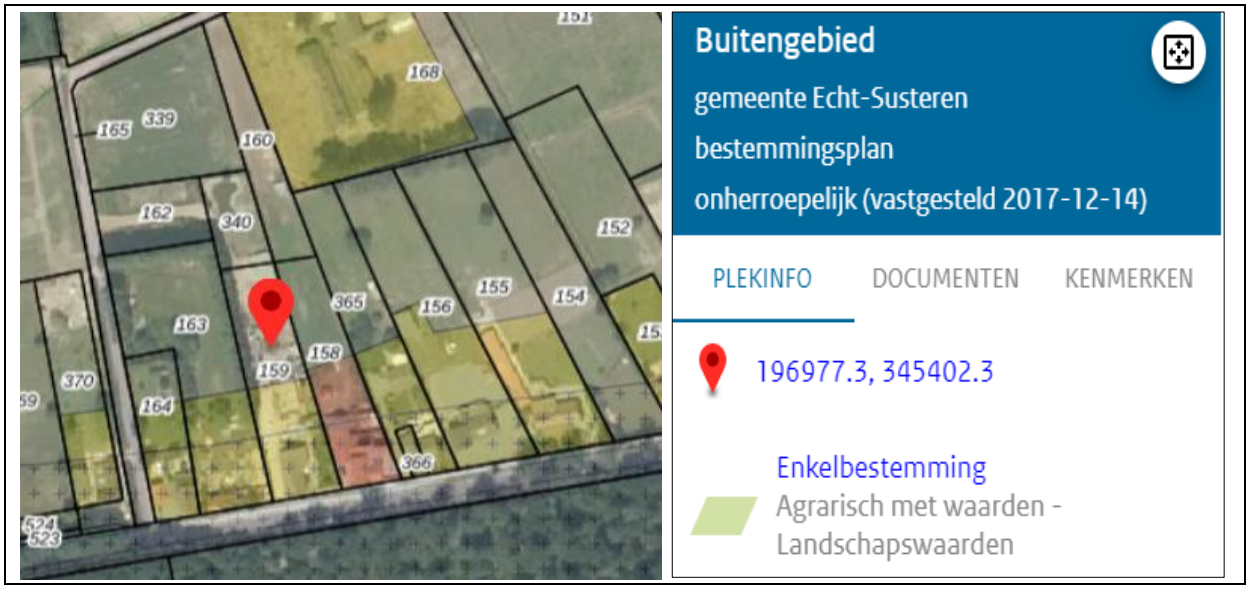
In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is de landschappelijke inpassing vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting.



Afbeelding 14: Ontwikkeling Annendaalderweg 71 Maria Hoop (bron: Landschappelijke inpassing Guido Paumen 16 maart 2022)

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan voldoet aan de gemeentelijk KwaliteitsMenu, zoals verankerd in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025.

Ad. 3. Vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Echt-Susteren"
Het plangebied is gelegen in het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied" (raadsbesluit 14 december 2017). Voor het perceel geldt de enkelbestemming "Wonen" artikel 19 en "Agrarisch met waarden - landschapswaarden "volgens artikel 4, waarbij volgens de bouwregels artikel 4.2 de gewenste bedrijvigheid niet toegestaan is. De bestaande burgerwoning is niet te combineren met de vestiging van het hoveniersbedrijf. Tevens is de aanduiding "Boringsvrije zone Roerdalslenk" van toepassing. Dit heeft geen verdere consequenties voor het planvoornemen. Een deel van de woonbestemming heeft tevens de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" volgens artikel 25 van de regels.



Afbeelding 15: Kaartfragment verbeelding vigerend bestemmingsplan "Buitengebied " met plekinfo

Geconcludeerd kan worden dat het plan passend is binnen de beschreven gemeentelijke beleidskaders, uitgezonderd het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" wegens strijdigheid voor het uitoefenen van de gewenste bedrijfsmatige activiteiten.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN

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

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:
- milieuwetgeving (bodem, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering/bedrijvigheid);
- externe veiligheid;
- waterhuishouding;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- flora en fauna;
- landschapswaarden;
- verkeer en parkeren;
- kabels en leidingen;
- gemeentelijk KwaliteitsMenu

4.1. Milieuwetgeving

4.1.1. Bodem

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

Met uitzondering van de voorwaarden genoemd in Module 2, paragraaf 2.4.1 van de Nota Bodembeheer Limburg Noord 2020-2029 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. Conform de richtlijnen van de NEN 5725 wordt een vooronderzoek verricht naar de gebruikshistorie en bodemopbouw van de onderzoekslocatie.

Het vooronderzoek NEN 5725 is uitgevoerd door Aeres Milieu BV en bekend onder rapportnummer AM21410 definitief (versie 1) d.d. 13 december 2021. Het uitgevoerde vooronderzoek is ingesloten als **bijlage 1** met de volgende conclusies:
- gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” worden beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging.
- er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse van de planlocaties sprake is van een bodemverontreiniging.
- de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (niet verdacht).
- de verwachte bodemkwaliteit (landbouw/natuur) vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik (overkapping voor opslag goederen).

- Als de bodem van de locatie op basis van de verkregen informatie uit het vooronderzoek “onverdacht” lijkt, dan kan in principe een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 achterwege blijven.

In plaats van een bodemonderzoek uit te moeten voeren kan dan gebruik gemaakt worden van de gegevens zoals vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart van de gemeente.

De resultaten van het vooronderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

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 (industrielawaai).

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. Achtereenvolgens zal ingegaan worden op het wegverkeer, het railverkeer en industrielawaai in de omgeving van het plangebied.

Wegverkeerslawaai
Voor het plan wordt een bestaande burgerwoning omgezet naar een bedrijfswoning. De Wgh kent het begrip bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning is gewoon een woning, waarvoor het mogelijk is een hogere waarde (als nodig) te verlenen. Dit geldt natuurlijk alleen voor bedrijfswoningen die zijn gelegen in een geluidzone. In het voorliggende geval ligt de woning in de geluidzone van de Annadaalderweg die 2 rijstroken heeft en buitenstedelijk is gelegen met een zone breedte van 250 meter. Die situatie wijzigt niet. Het plan heeft geen betrekking op de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object. Voor de bestaande woning is toetsing aan de Wgh niet aan de orde.

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

Industrielawaai
De planlocatie is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein.

Geconcludeerd kan worden dat de planwijziging akoestisch niet belemmerd wordt.

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 (Wm) spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, de bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer. De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 (titel 5.2) van de Wet milieubeheer (Wm). Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in besluiten (AMvB's) en ministeriële regelingen. De kern van titel 5.2 Wm bestaat uit luchtkwaliteitsnormen, gebaseerd op de Europese richtlijnen

Draagt een project “niet in betekenende mate” (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging dan is geen toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit nodig. Wel moet altijd sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. De uitvoeringsregels voor NIBM staan in de Algemene Maatregel van Bestuur `Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). De Regeling NIBM geeft voor specifieke projecten kwantitatieve grenzen. Zo is een nieuwbouwproject met maximaal 1500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) per definitie NIBM.

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 PM_{10} en NO_2 als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is.
NIBM-grens woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2):
3% criterium:
- woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het plan voorziet niet in de realisering van een extra woning. Het plan voorziet in de vestiging van een hoveniersbedrijf met de volgende extra verkeersbewegingen:
- Verkeer personeel per dag 12 voertuigbewegingen;
- Verkeer tractoren per dag 6 voertuigbewegingen;
- Verkeer woning per dag 8,6 voertuigbewegingen.

Zowel uit bovenstaande bijlage 3A als het invullen van de NIBM tool berekening (27 vervoersbewegingen met 22% aandeel vrachtverkeer per weekdag) blijkt dat het plan NIBM is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	27
	Aandeel vrachtverkeer	22,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,06**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		

De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;
geen nader onderzoek nodig

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

4.1.4. Milieuzonering/bedrijvigheid met geluid, geur en stof

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient nagegaan te worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven dan wel inrichtingen aanwezig zijn die het realiseren van de woning kunnen belemmeren en andersom of de aanwezige bedrijven in de omgeving van de nieuw op te richten woning niet belemmerd worden door het plan. Het onderhavige bestemmingsplan maakt de vestiging van een hoveniersbedrijf mogelijk. Een hoveniersbedrijf met een bebouwd oppervlak groter dan 500 m² betreft een inrichting van milieucategorie 3.1, waaraan een tot gevoelige functies aan te houden richtafstand is verbonden van 50 meter.

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

Milieuzonering/bedrijvigheid
In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat indien geen sprake is van een rustige woonwijk, maar een gemengd gebied, de genoemde richtafstanden met één stap kunnen worden verkleind

Het nieuw te vestigen bedrijf betreft een hoveniersbedrijf. De richtafstand voor een hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlak > 500 m^2 (plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven) bedraagt 30 meter voor geur, 10 meter voor stof en 50 meter voor geluid (milieucategorie 3.1) uitgaande van een rustige omgeving. Woonpercelen van derden zijn binnen deze richtafstanden gelegen. Ondanks dat er sprake is van een lintbebouwing in het buitengebied, is er vrij weinig agrarische bedrijvigheid en maar 1 andere horecabestemming in de omgeving die het rechtvaardigen om de situatie als gemengd gebied te typeren. Er is dus sprake van een rustige omgeving.

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

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m

Milieu categorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Gezien de ligging van het hoveniersbedrijf en het feit dat woonbestemmingen van derden binnen de richtafstanden zijn gelegen, dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderbouwd te worden dat de bestaande woonbestemmingen, na het realiseren van het plan, nog steeds een goed woon- en leefklimaat hebben. Dit geldt voor de aspecten geur, stof en geluid.

De VNG-publicatie “Handreiking bedrijven en milieuzonering” is een instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar bedrijven dicht bij woningen worden voorzien. Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van editie 2009. De VNG-publicatie geeft richtafstanden per bedrijfscategorie en omgevingstype. De afstanden worden gegeven voor een aantal milieuaspecten, met name geur, stof, geluid en gevaar. In de voorliggende situatie is sprake van omgevingstype rustig gebied. In de onderstaande tabel is een overzicht opgenomen aan de gegeven richtafstanden uit de VNG-publicatie voor bedrijvigheden bij rustig gebied.

Tabel 2.1: Richtafstanden VNG-publicatie rustig gebied.

SBI-2008	Omschrijving	Afstanden in meters				
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
016	Plantsoenendienst en hoveniersbedrijven: b.o > 500m^2	30	10	50	10	50

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. Uit tabel 2.1 blijkt dat in de voorliggende situatie het aspect geluid bepalend is. Het toetsingskader voor geluid bestaat uit een 4-tal stappen.

Tabel 2.2: Toetsingskader geluid.

Stap	Toelichting
1	Indien de richtafstanden voor geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: buitenplanse inpassing is mogelijk.
2	Indien stap 1 niet toereikend is: Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in een rustige omgeving van maximaal: • 45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (etmaalwaarde); • 65 dB(A) maximaal (piekgeluiden) (etmaalwaarde); • 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde); • is buitenplanse inpassing mogelijk.
3	Indien stap 2 niet toereikend is: Geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in een rustige omgeving van maximaal: • 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (etmaalwaarde); • 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden) (etmaalwaarde); • 65 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde); Is buitenplanse inpassing mogelijk. Het bevoegd gezag dient echter te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht. Hierbij dient tevens de cumulatie van eventueel reeds aanwezige geluidbelasting worden betrokken. Het bevoegd gezag kan daarbij gebruik maken van gemeentelijk geluidbeleid, indien de te verwachten geluidbelasting voldoet aan de in dat gemeentelijk geluidbeleid vastgestelde grenswaarden.
4	Bij een hogere geluidbelasting zal buitenplanse inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient dit grondig te worden onderzocht, onderbouwd en gemotiveerd worden. Cumulatie van reeds aanwezige geluidbelasting moet worden meegenomen.

Geluid

Om de impact van het bedrijf op de omgeving te toetsen is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd door K+ Adviesgroep en bekend onder rapport "Akoestisch onderzoek BVC Boomverzorging locatie Annendaalderweg 71 in Maria Hoop" Rapportnummer: Rm210367aaA0_03 d.d. 8 december 2021. Het rapport is ingesloten als **bijlage 2.**

De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

- Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de gemiddelde geluidsbelasting bij de omliggende woningen zonder maatregelen voldoet aan de richtwaarden voor een goed woon- en leefklimaat.
- De indirecte geluidhinder vanwege de verkeersaantrekkende werking voldoet eveneens aan de normwaarden.
- De hoogste gevelbelasting bedraagt 45 dB(A). Deze waarde voldoet aan de richtwaarde van 45 dB(A) van stap 2 van de VNG. Voor wat betreft de langtijdgemiddelde geluidniveaus is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
- De piekgeluidniveaus voldoen niet aan de richtwaarden. In de dagperiode treedt er in de tuin van de naastgelegen woning aan de Annendaalderweg 69 een overschrijding van de richtwaarde van het piekgeluidniveau op. In de avondperiode treedt in meerdere waarneempunten en in de achtertuinen een overschrijding op van het piekgeluidniveau. In de nachtperiode treedt geen overschrijding op.

De conclusies van het onderzoek m.b.t. te nemen maatregelen zijn als volgt:

- Om in de avondperiode te kunnen voldoen aan de richtwaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde voor de piekgeluiden zijn 2 schermen nodig. Scherm 1 tussen de nieuwe overkapping en de werkplaats dient 3 meter en circa 8 meter lang te worden. Scherm 2 langs de perceelgrens met de woning aan de Annendaalderweg 69 dient 4 meter en circa 57 meter lang te worden, hier is de woning aan de Annendaalderweg 67 maatgevend.
- In overleg met de omgevingsdienst is op grond van de resultaten van hoofdstuk 5 en het bovenstaande een zogenaamde voorkeursvariant bepaald. De voorkeursvariant behelst dat scherm 1 komt te vervallen en scherm 2 ter plaatse van de erfgrens met Annendaalderweg 69 krijgt een hoogte van 2m hoog en mag reflecterend worden uitgevoerd. Met deze gegevens is een aanvullende berekening uitgevoerd.

Met een scherm van 2 meter hoogte en circa 57 meter lengte langs de perceelsgrens van de woning aan de Annendaalderweg 69, en om de (sporadische) activiteiten met de tractor in de avondperiode alleen in het eerste uur van de avond tussen 19:00 en 20:00 uur toe te staan (aansluitend aan de dagperiode), waarbij een overschrijding van het piekgeluidniveau in de avondperiode van 1 à 4 dB(A), kan een aanvaardbaar situatie worden geschapen. Voor de avonduren worden de (sporadische) activiteiten met de tractor in de avondperiode alleen in het eerste uur van de avond tussen 19:00 en 20:00 uur toegestaan, dit wordt als een maatwerkvoorschrift opgenomen in de regels van de bestemming "Bedrijf".

Het geluidscherm dient een massa te hebben van tenminste 10 kg/m^2 met een bouwhoogte van 2 meter en kan bestaan uit houten overlappende delen. De overlappende houten delen dienen wel een gesloten geheel te vormen en mag geen akoestische lekken hebben. Het geluidscherm is geborgd in de regels van het bestemmingsplan onder de paragraaf "specifieke gebruiksregels" met een voorwaardelijke verplichting en vastgelegd op de verbeelding.

In onderstaande afbeelding is de locatie van de maatregel (scherm 2) opgenomen.



Afbeelding 16: Voorkeursvariant scherm 2 (bron: K+ Adviesgroep 8 december 2021)

Geconcludeerd kan worden dat het hoveniersbedrijf akoestisch inpasbaar is. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in de woningen in de directe omgeving.

Geur
Bij de gewenste functieverandering naar hoveniersbedrijf moet worden aangetoond dat de verandering passend is voor wat betreft het milieuaspect geur. Er mogen geen negatieve effecten op de omgeving optreden qua geur. De ontwikkeling moet in de omgeving aanvaardbaar zijn, waarbij omliggende bedrijven en woningen niet mogen worden geschaad.

Het gebruik van de betreffende percelen door het hoveniersbedrijf zal niet leiden tot meer en/of onevenredige geuremissies, omdat er alleen sprake is van de opslag en stalling van machines en materieel. Er vinden aldus geen activiteiten plaats die een geurbelastend effect kunnen opleveren op de directe omgeving zoals mestopslag. Mest wordt in kleine hoeveelheden, veelal verpakt in zakken, opgeslagen waardoor er geen sprake is van geuroverlast door de opslag van mest.

Stof
De mogelijke afvalstoffen die worden meegenomen vanuit de werklocaties door het bedrijf, al dan niet met tussenopslag op de eigen bedrijfslocatie, worden zo snel mogelijk afgevoerd, of zelf of door erkende afvalinzamelaars. De opslag van dergelijke stoffen vindt plaats aan de achterzijde van het bedrijf aan de Veldweg aan den Berg. Hier bevinden zich geen gevoelige bestemmingen en aan de richtafstand van 10 meter voor stof wordt ruimschoots voldaan. Resumerend kan gesteld worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

4.2. Externe veiligheid

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

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

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

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

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

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

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

Volgens de risicokaart van de Provincie Limburg ligt het plangebied niet binnen de invloedsgebieden van transportroutes gevaarlijke stoffen zoals wegen en buisleidingen. Het plangebied ligt eveneens niet binnen het invloedgebied van Bevi-bedrijven.

Het plan is aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord voor advies voorgelegd. Het advies is ingesloten als **bijlage 3 PM.**

Conclusie
Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen aanwezig voor de planwijziging.

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 2016-2021. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan.

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.

Bij het opstellen en uitvoeren van het waterbeleid wordt gewerkt volgens de stroomgebiedsbenadering. De wateropgaven worden beschouwd binnen een natuurlijke en geografische eenheid, waarbij bestuurlijke grenzen ondergeschikt zijn.

Provinciaal beleid
Voor het aan de orde zijnde plangebied geldt conform de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) de zone buitengebied binnen het landelijk gebied. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied volgens het POL 2014.

Provinciale Staten van Limburg hebben op 11 december 2015 het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 vastgesteld. Onder het motto ‘Samen werken aan water’ wordt gedurende een periode van 6 jaar meer dan een half miljard euro geïnvesteerd in de ontwikkeling van een klimaatbestendig en ecologisch gezond watersysteem en een duurzame watervoorziening voor de Limburgse samenleving. Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende 6 jaar worden uitgevoerd.

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.

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 de bouw van een open overkapping voorziet in een wijziging van het aantal m^2 verhard//bebouwd oppervlak van circa 500 m^2, waarbij er een vrijstelling van de vergunningplicht is wanneer het totaal aaneengesloten verhard oppervlak niet meer bedraagt dan 2.000 m^2. Het betreft een “zogenaamd” klein plan beneden de ondergrens (toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m^2) en er zijn geen directe waterbelangen, zoals primair water in of nabij het plangebied en er vindt geen lozing of diepte-infiltratie plaats.

Ter hoogte van de geplande berging zal een recenter geplant stuk meidoornhaag worden gerooid. Het van het dak vrijkomende hemelwater zal worden afgevoerd naar de aanwezige poel en daar infiltreren.



De infiltratie-en bergingsvoorziening in het plan dient gedimensioneerd te worden bij het plan met de bouw van de overkapping met een bui van 100 mm in 24 uur.

De open loods wordt enkel gebruikt voor het stallen van materiaal zonder vrijkomend afvalwater.
Reparaties etc. worden in de bestaande loods uitgevoerd.

Het van het dak vrijkomende hemelwater zal worden afgevoerd naar de aanwezige poel en daar infiltreren.

Voor het omzetten van de burgerwoning naar bedrijfswoning zijn er geen gevolgen voor het aspect water.

Afbeelding 17: Infiltratie (bron: Landschappelijke inpassing Guido Paumen 16 maart 2022)

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de overkapping zal de infiltratievoorziening nader uitgewerkt worden.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen nadelig gevolgen heeft voor het aspect water.

Het plan is vanwege de beperkte omvang niet voorgelegd aan het Waterschap Limburg voor een verplichte watertoets.

4.4. Archeologie

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

De gemeente Echt-Susteren 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 verwachtings-gebieden. 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.

De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Echt-Susteren (2010) in een zone met een lage archeologische verwachting voor droge landschappen. Binnen het bestemmingsplan Buitengebied (2017) geldt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” volgens artikel 25 uitsluitend voor een deel langs het bebouwingslint van de Annendaalderweg indien de omvang van de bodemingreep groter is dan 500 m². De locatie voor de bouw van de overkapping kent geen dubbelbestemming archeologie.

Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect archeologie geen nader onderzoek noodzakelijk is.

4.5. Cultuurhistorie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig welke geschaad kunnen worden door de planwijziging. De cultuurhistorische landschapstypen, inclusief bijzondere cultuurhistorische ensembles, zijn in de gemeente Echt-Susteren geïnventariseerd en planologisch beschermd. Voor het plangebied is dit niet van toepassing.

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

4.6. Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse van het plangebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming, soortenbescherming (flora en fauna) en bescherming van houtopstanden. Inzichtelijk moet gemaakt worden of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden en soorten en wordt aangegeven welke stappen doorlopen dienen te worden als natuurwaarden mogelijk in het geding komen.

Het plan dient derhalve getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming (Wn) en het provinciale gebiedsbeschermingsregime in de Omgevingsverordening Limburg 2021. Voor het plan is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd door BNL-advies d.d. 2 december 2021 zie **bijlage 4.**

Gebiedsbescherming

Afwegingskader Wet natuurbescherming

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied genaamd 'Abdij Lilbosch & voormalig Klooster Mariahoop' ligt op een afstand van 1.26 km westelijk van het plangebied. Andere Natura 2000 gebieden (De Meinweg) liggen op nog grotere afstand. Door de aard van de grondgebonden activiteiten, diverse activiteiten op de bestaande kavels en de afstand en inrichting van het tussenliggende gebied, is het optreden van externe storingsfactoren door de grondgebonden activiteiten, op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied in de gebruiksfase uit te sluiten.



Abeelding 18: Ligging Natura 2000 gebieden rondom het plangebied (Bron: Atlas Limburg)

Ten aanzien van de Natura 2000 gebieden dient zekerheid geboden te worden omtrent het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel de verstoring van soorten.

Verstoringsfactoren als gevolg van de werkzaamheden in het plangebied en het gebruik die mogelijk reiken tot aan het Natura 2000 zijn op voorhand uitgesloten. Hiernaast worden indirecte effecten, zoals een mogelijke toename van stikstofdepositie nader onderbouwd.

Gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de planwijziging. De beleidsregel natuurcompensatie is niet aan de orde.

Afwegingskader Omgevingsverordening Provincie Limburg 2021

In de Omgevingsverordening Limburg is het Natuurnetwerk Nederland (NNN) vastgelegd. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van groene gebieden, voorheen bekend als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In Limburg het natuurnetwerk, de groenblauwe mantel of het Nationaal Landschap Zuid-Limburg genaamd. De gebieden worden beschermd via het planologisch kader. Dit alles is verankerd in de bestemmingsplannen waarin de regels uit de Omgevingsverordening Limburg zijn verwerkt. Het ruimtelijke beleid van het natuurnetwerk kent het "nee, tenzij" principe en is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke waarden en kenmerken van het natuurnetwerk.

Het plangebied ligt binnen de groenblauwe mantel en aangrenzend aan het natuurnetwerk (zie afbeelding 18). Negatieve effecten op het natuurnetwerk worden niet verwacht, aangezien hier geen werkzaamheden in verricht gaan worden. De groenblauwe mantel richt zich op het versterken van natuur en landschapswaarden.

Door de aanplant van inheemse beplantingen in de vorm van (meidoorn)hagen en landschapsomen op de kavels wordt hierdoor aan bijgedragen. Verdere negatieve effecten worden niet verwacht.

Stikstofdepositie
Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 dient het effect van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt te worden. Na de uitspraak van de Raad van State mag het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis voor toestemming voor activiteiten die stikstof uitstoten worden gebruikt. Daarom moet per activiteit duidelijk worden gemaakt dat beschermde natuurgebieden daardoor niet worden aangetast.

De aanlegwerkzaamheden alsook de bouwfase 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 hoeven derhalve niet nader onderzocht te worden. 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 locatie als hoveniersbedrijf mogelijk vergunningplichtig is in het kader van de Wet natuurbescherming.

Effecten kunnen in beginsel alleen optreden door zogenaamde externe werking, waarbij veranderingen en activiteiten binnen het plangebied kunnen leiden tot veranderingen van de milieusituatie in de natuurgebieden. Voor het hoveniersbedrijf betreft het de uitstoot van stikstof als gevolg van het gebruik van de locatie. Dit betekent dat moet worden beoordeeld of een natuurvergunning is vereist als gevolg van de uitstoot van stikstof tijdens de gebruiksfase.

Het stikstofonderzoek is uitgevoerd door Aelmans en bekend onder memo/advies M219587 d.d. 15 oktober 2021 **zie bijlage 5** met de volgende conclusies:
- Binnen de gebouwen zijn geen bronnen aanwezig die NOx- en/of NH3-emissies veroorzaken (gasloos).
- Conform het akoestisch onderzoek worden binnen de inrichting wel gedurende een korte periode per dag tractoren gebruikt voor diverse activiteiten, die daarmee ook NOx- en NH3-emissie veroorzaken;
- Daarnaast veroorzaakt ook het verkeer van en naar de locatie NOx- en NH3-emissie.

De verkeersgegevens zijn ingevoerd in de Aerius calculator en gebleken is dat er in de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden (binnen 5 km van de locatie: het Roerdal). De depositie is er nergens hoger dan 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar.

Als er op Natura 2000-gebieden binnen de 5 km al geen sprake is van stikstofdepositie, dan is er op gebieden binnen de 25 km ook geen sprake van stikstofdepositie als gevolg van het verkeer van en naar de locatie Annendaalderweg 71 te Maria-Hoop.

Er ligt geen buitenlands Natura 2000-gebied op kortere afstand van de locatie aan de Annendaalderweg 71 dan Nederlandse gebieden. Gesteld mag worden dat wanneer de depositie op de Nederlandse gebieden nergens hoger is dan 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar, deze op de buitenlandse gebieden ook nergens hoger is dan 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Derhalve is voor de invloed op buitenlandse Natura 2000-gebieden geen Aeriusberekening meer uitgevoerd.

Op basis van de resultaten uit de Aeriusberekening kan geconcludeerd worden dat voor de gebruisfase van het hoveniersbedrijf aan de Annendaalderweg 71 te Maria-Hoop, negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van NOx- en NH3 uitstoot uitgesloten kunnen worden.

Deze 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.

Er is voor de voorgenomen ontwikkeling m.b.t. stikstofdepositie derhalve geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd. Op basis van het bovenstaande blijkt dat er voor het aspect stikstof geen belemmeringen zijn voor het vaststellen en realiseren van het plan. Voor het planvoornemen is geen natuurvergunning vereist.

Soortenbescherming
De kavels en omliggende gronden zijn op woensdag 10 november 2021 visueel geïnspecteerd en gecontroleerd op de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten of de nesten/ verblijfslocaties daarvan. Waar tijdens de quickscan vooral op gelet/ naar gezocht is zijn de volgende soorten:

- <u>Nesten in bomen/ beplantingen van vogels in de directe omgeving van het projectgebied:</u>

De directe omgeving van het plangebied is mogelijk geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in (aangrenzende) gebouwen, bomen en beplantingen.

Binnen het plangebied zelf en in de omgeving van het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen jaarrond beschermde nesten- of sporen van boombewonende broedvogels waargenomen.

De aanwezigheid van steenuil of kerkuil is in de aangrenzende bebouwingen en bomen binnen de kavels niet mogelijk, door de afwezigheid van geschikte holen in bomen en openingen naar mogelijk geschikte verblijfruimten in gebouwen.

Het plangebied is geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten in bomen, bebouwingen en nestkasten, zoals spreeuw, koolmees en pimpelmees.

Het plangebied is potentieel geschikt als voortplantingsplaats voor algemene vogels. De beplantingen binnen het plangebied zijn een geschikte nestplaats. Dit betreft soorten als zanglijster, houtduif en merel.

- <u>Holtes en spleten/ scheuren in bomen welke door vogels en vleermuizen gebruikt worden:</u>

De aangrenzende, te behouden bebouwingen zijn mogelijk geschikt voor vaste rust-, voortplantings- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Gezien de geplande werkzaamheden hebben deze geen invloed wanneer overdag bij licht gewerkt wordt. Nader onderzoek naar vleermuizen in bebouwingen wordt dan ook niet nodig geacht.

In de beplantingen/ bomen op- en direct grenzend aan de kavels zijn geen geschikte openingen/ holen/ spleten en scheuren in bomen aangetroffen welke de aanwezigheid van vleermuizen mogelijk zou maken. Nader onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

Het plangebied is ongeschikt voor overige habitatrichtlijnsoorten die volgens de Habitatrichtlijn beschermd zijn. Gezien de geplande werkzaamheden en de afwezigheid van een geschikt habitat is nader onderzoek op overige habitatrichtlijn soorten niet nodig.

- Mogelijke verblijfplaatsen en holen van marterachtigen:

Het plangebied is na het bouwrijp maken/ tijdens de bouw van de nieuwe overkapping potentieel geschikt voor marterachtigen. Volgens de verspreidingsatlas is deze soort ook binnen 5x5 km-hok van het plangebied eerder waargenomen.

- Groeiplaatsen van beschermde soorten flora:

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.

Bescherming van houtopstanden
De bescherming van houtopstanden betreft voornamelijk een voortzetting van de Boswet en richt zich op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en gelegen buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Deze bescherming is niet relevant voor het plangebied.

Conclusies
In het kader van de Wn zijn er, uitgaande van het bovenstaande, geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen plan te verwachten. Negatieve effecten op het Natura 2000-gebied “Voormalig Klooster Mariahoop” en het Natuurnetwerk Nederland worden uitgesloten.

Tenslotte kan geconcludeerd worden dat op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, er geen aanleiding is om een aanvullend onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna. Er kan zonder voorziene problemen gestart worden met het bouwrijp maken van de kavels en de bouw van de machineberging/ overkapping ten behoeve van de vestiging van een hoveniersbedrijf.

Het zou voor mogelijk aanwezige soorten in de directe omgeving goed zijn om maatregelen mee te nemen in de ontwikkeling van de bebouwing behorend bij het nieuwe hoveniersbedrijf. Het is heel eenvoudig om soorten een kans te bieden zich te vestigen/ uit te breiden binnen een gebied zonder afbraak te doen aan het ontwerp.

Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecoloog ingeschakeld te worden.

4.7. Landschapswaarden

Volgens de kaart “Natuur” van de Omgevingsverordening Limburg 2021 komen in het plangebied geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden voor. Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied regio Midden-Limburg en is gelegen aan de bosrand in het gehucht Putbroek, ten oosten van de kern Mariahoop.

De open berging en de loods worden ontsloten via een inrit aan de 'Veldweg aan den Berg' en de ten westen van en tussen de gebouwen gelegen verhardingen. Het gebied rond de hoeve is in gebruik als tuin. De hoeve wordt ontsloten via een ten westen hiervan gelegen inrit en oprit. De overige delen van het plangebied zijn te kenschetsen als huisweitjes. In het huisweitje aan de noordoostkant is een poel gesitueerd.

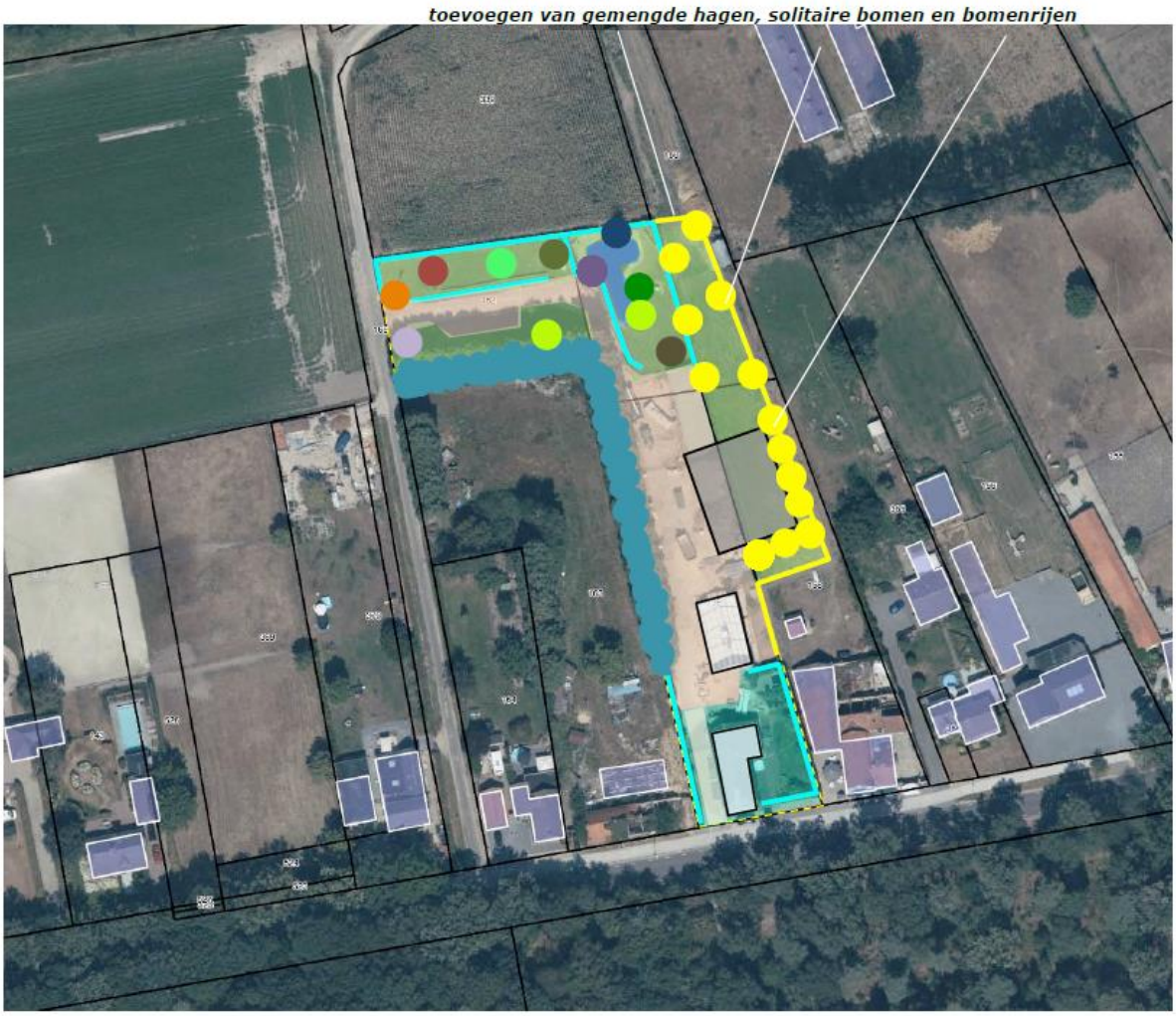


Afbeelding 19: Zonering en ontsluiting volgens landschappelijke inpassing Guido Paumen 16 maart 2022

De landschappelijke inpassing als onderdeel van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu is onderstaand weergegeven en ingesloten als bijlage 3 van de regels.

Bovenstaande voert naar het navolgende concept voor de inpassing van het plangebied in het landschap:

- instandhouden aanwezige meidoornhagen en bomen,
- toevoegen van gemengde hagen, bomenrijen en solitairen aan de oostkant.

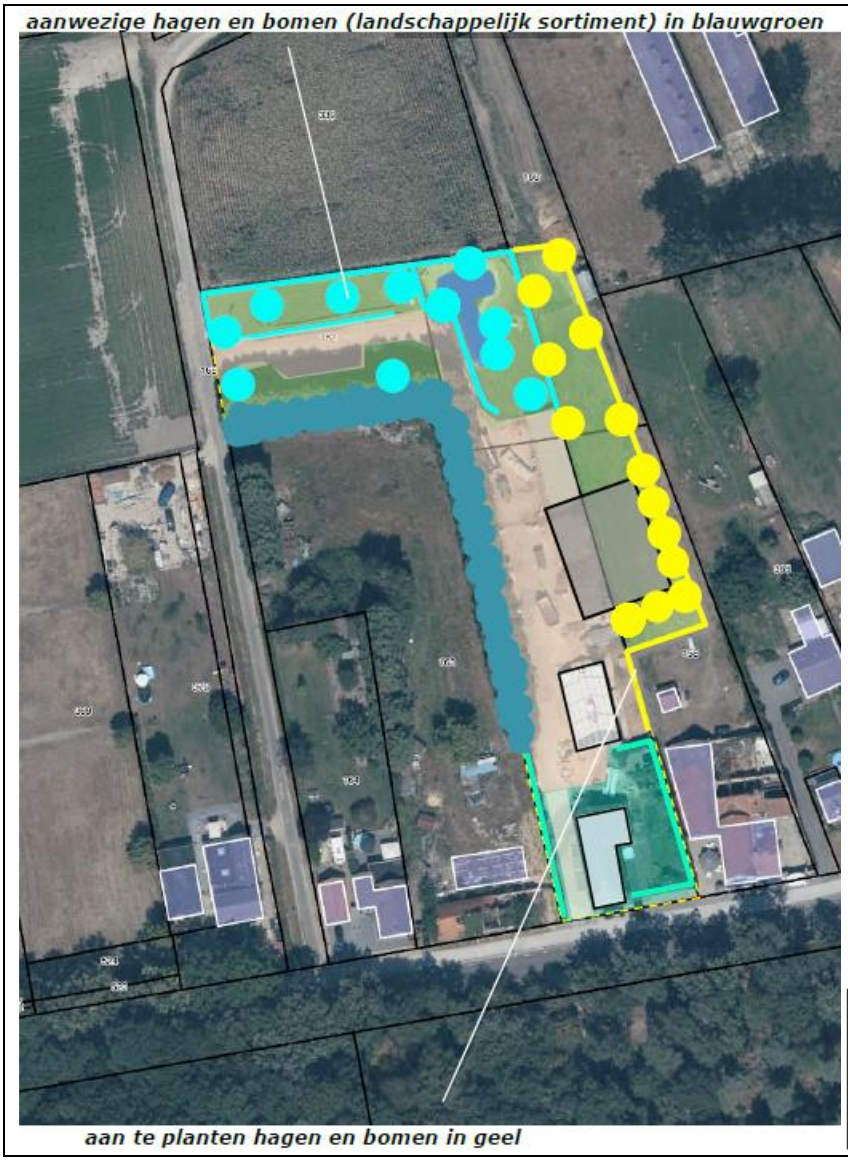


Afbeelding 20: Landschappelijke inpassing (bron: Guido Paumen 16 maart 2022)

<u>Beplantingsplan</u>
Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van:
H1 gemengde hagen,
B1 een bomengroep bestaande uit soorten als
esdoorn, lijsterbes, berk, haagbeuk en es,
B2 bomenrijen bestaande uit haagbeuk.

<u>Richtlijnen aanleg en beheer</u>
Betreffende de aanleg en het beheer is het navolgende vast te leggen:
H1 De gemengde hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 110/120 cm.
B1 De bomengroep is aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen zich parkachtig ontwikkelen.
B2 De haagbeuken zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen zonodig worden opgekroond tot goothoogte.

Het nieuwe bestemmingsvlak is 5964 m^2 groot. Conform de regelgeving is minimaal 10% te benutten voor de inpassing, cq voor landschappelijke beplanting. De omvang van de aanwezige en geplande landschappelijke beplanting bedraagt 855 m^2 en voldoet daarmee ruimschoots aan de norm.



AAN TE PLANTEN		M2
H1 hagen	135 x 1	135
B12 bomen	13 x 20	260
AANWEZIG		
hagen	185 x 1	185
bomen	11 x 25	275
		855

Afbeelding 21: Beplantingsplan (bron: Guido Paumen 16 maart 2022)

De beplanting dient binnen drie jaar na de ingebruikname van overkapping te zijn aangeplant, onderhouden en duurzaam in stand te worden gehouden overeenkomst het inpassingsplan opgenomen in bijlage 3 van deze regels.

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

4.8. Verkeer en parkeren

Verkeer
Het plangebied met de nieuwe overkapping wordt ontsloten via de Veldweg aan de Berg aan de achterzijde. De bestaande infrastructuur ter plaatse is van voldoende omvang om de extra verkeersbewegingen naar het bedrijf op te vangen. Er treden geen negatieve gevolgen op voor de verkeersafwikkeling in de omgeving.

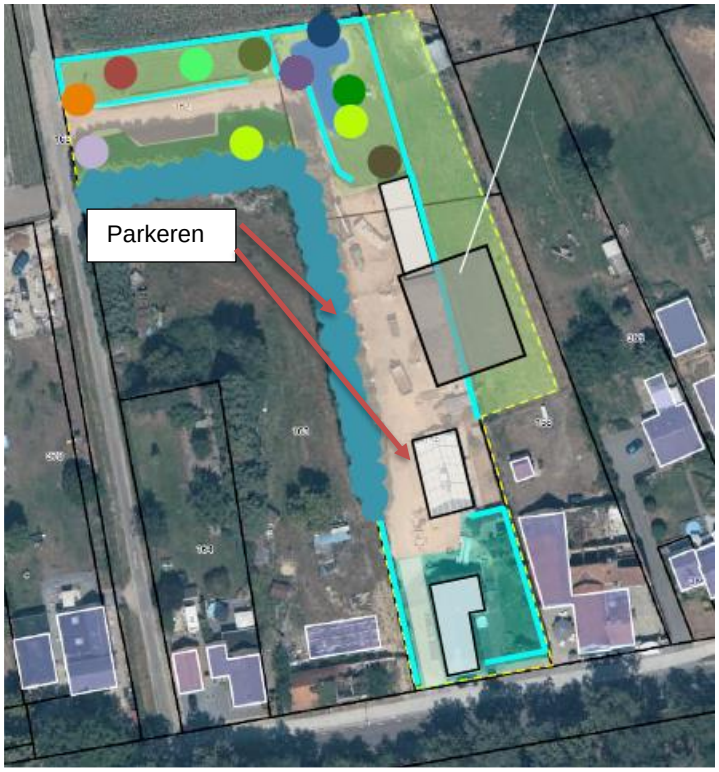
Parkeren
Het parkeren voor de woning dient overeenkomstig het gemeentelijk beleid ingevolge “Parkeerkencijfers” primair op eigen terrein plaats te vinden. Voor de bedrijfswoning wordt aan de rechtervoorzijde van de bestaande woning geparkeerd op 2 parkeerplaatsen. Dit is in de hudige situatie reeds het geval.

In de nieuwe loods zullen de grote machines, zoals tractor met dieplader, versnipperaar, containerwagen, hoogwerkers en bedrijfsbussen met aanhangwagens worden geparkeerd. In de reeds gebouwde loods komt het kleine materiaal, kleine tractor, rijdende grasmaaier, graafmachine en loader.

De parkeereis voor de bedrijvigheid is afgeleid van bijlage 13 van de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied”. Voor het parkeren t.b.v. de functie arbeidsextensief/bezoekersextensief met een loods van 500 m^2 in een weinig stedelijk gebied in het buitengebied dient op basis van de parkeernormering minimaal 4,0 parkeerplaatsen en maximaal 6,5 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. De parkeernorm is als bijlage 2 bij de regels ingesloten.

De bestaande kleine loods (voor onderhoud aan machinepark) heeft een oppervlakte van 150 $m^{2,}$ waarbij met dezelfde parkeernormering een behoefte van minimaal 1 parkeerplaats en maximaal 2 parkeerplaatsen benodigd zijn. De totale parkeerbehoefte vanuit de bedrijvigheid bedraagt daarmee minimaal 5 en maximaal 8 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte wordt afgewikkeld aan de linkerkant voor het groenvak met legoblokken (4 pp) en langs de kleine loods (2 pp). Het perceel is van voldoende omvang om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.



Afbeelding 22: Parkeren

Parkeerkencijfers bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	5%
zeer sterk stedelijk	0,3	0,8	0,5	1,0	0,6	1,1	0,8	1,3	
sterk stedelijk	0,4	0,9	0,5	1,0	0,7	1,2	0,8	1,3	
matig stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	
weinig stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	
niet stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	
Opmerking Exclusief vrachtwagenparkeren									

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 de planwijziging.

4.10. Gemeentelijk KwaliteitsMenu

De initiatiefnemer is met de gemeente Echt-Susteren overeengekomen dat voor de planontwikkeling geen GKM-bijdrage aan de orde is.

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de vestiging van een hoveniersbedrijf mogelijk. Het plangebied omvat de percelen 159, 162, 340 en delen van 158 en 160 gelegen in de sectie Z van de kadastrale gemeente Echt.

Het plan gaat uit van een bedrijfsontwikkeling voor de vestiging van een hoveniersbedrijf met de bouw van een nieuwe overkapping (circa 500 m^2) op een naast gelegen perceel sectie Z nummer 532, gesitueerd achter de Annendaalderweg 73 (horecabedrijf “café Boszicht”) ten behoeve van het gebruik als hoveniersbedrijf en het gebruik als bedrijfswoning van de bestaande burgerwoning aan de voorzijde van de Annendaalderweg 71.

De gevraagde ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Voor het plan wordt uitgegaan van een plangebied met de enkelbestemming “Bedrijf”.

5.2. Ruimtelijke hoofdopzet

De locatie van de nieuwe overkapping is aangegeven. De gemeente Echt-Susteren heeft geen stedenbouwkundig kader opgesteld. Er zal daarom worden aangesloten op de bouwregels van de bestemming “Bedrijf” uit het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied” vastgesteld in 2017.

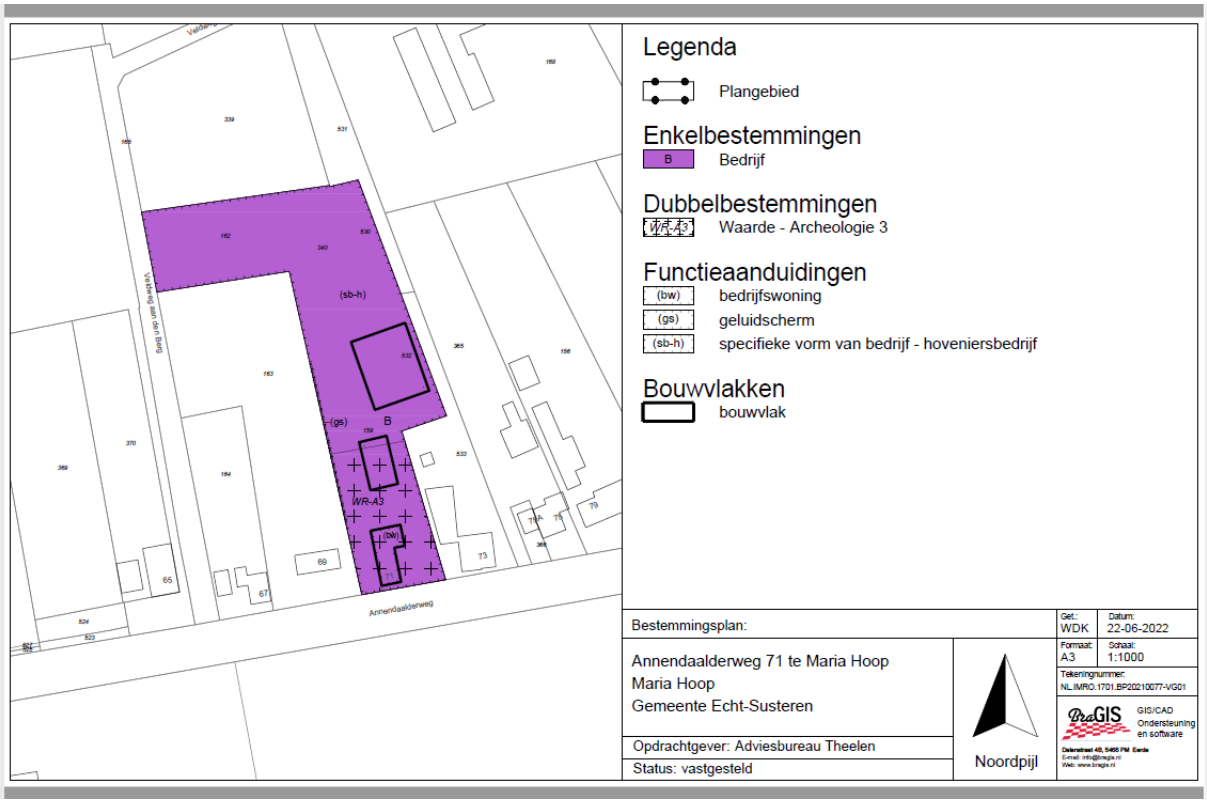
Binnen de bedrijfsbestemming zijn 2 bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen (bestaande kleine dichte loods en nieuwe open loods/overkapping) mogen worden gebouwd. Voor de bedrijfswoning is een apart bouwvlak met functieaanduiding opgenomen. In de bouwregels is de maatvoering van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bedrijfswoning vastgelegd.

Voor de overige maatvoering en situering van hoofdgebouwen en bijgebouwen wordt aangesloten bij de bestemming “Bedrijf” uit het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” waarbij het volgende van toepassing is:

- de bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak opgericht worden;
- de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6,6 meter;
- de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 11 meter;
- de maximale goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt 6 meter;
- de maximale bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt 1 meter.

Overige planregels zijn conform het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” en het facetbestemmingsplan “Deregulering” van Echt-Susteren.

Onderstaand is de verbeelding weergegeven.



Afbeelding 23: Verbeelding Annadaalderweg 71 Maria Hoop

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

HOOFDSTUK 6 PLANOPZET

6.1. Feitelijke planopzet

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

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

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

6.2. Juridische planopzet

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

Als ondergrond voor de verbeelding is een uitsnede van de GBK-Nederland gebruikt. De regels en de verbeelding regelen het gebruik van gronden, de bouwmogelijkheden en het gebruik van de bebouwing. De indeling is conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP 2012.

6.2.1. Planvorm

De planvorm betreft een herziening.

6.2.2. Verbeelding

De plankaart is bekend onder nr. NL.IMRO.1711.BP20210077-VG01.

6.2.3. Planregels

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

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

2. Wijze van meten
In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk worden de bepalingen en regels voor de afzonderlijke bestemming gegeven met zes artikelen:

3. Bedrijf
Dit betreft de hoofdbestemming met een 3 bouwvlakken waarbinnen de bedrijfswoning en de gebouwen opgericht kan worden.

4. Waarde-Archeologie 3
Dit betreft een dubbelbestemming voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Dit hoofdstuk omvat algemene regels over het plan, met acht artikelen:

5. Anti-dubbeltelregel
Met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels te voorkomen.

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

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

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

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

10. Algemene procedureregels
In dit artikel is een regeling voor de procedure opgenomen.

11. Overige regels
Deze bepaling verwijst naar overige wettelijke en gemeentelijke regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

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

13 Slotregel
Dit artikel geeft aan hoe de regels kunnen worden aangehaald.

Bij de regels zijn 3 bijlagen ingesloten:
Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2: Parkeerkencijfers werken
Bijlage 3: Landschappelijke inpassing Annendaalderweg 71 Maria Hoop d.d. 16 maart 2022
.

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, de landschappelijke inpassing 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.

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

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

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien de kleinschaligheid van het plan wordt de gemeentelijke inspraakprocedure niet gevolgd. De kennisgeving van het bestemmingsplan ex artikel 1.3.1. Bro zal plaatsvinden door middel van een publicatie via www.echtsusteren.nl

De procedure van het bestemmingsplan is in het kort als volgt:
1. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt ter visie gelegd.
2. Een ontwerp-bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Iedereen kan zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad.
3. Binnen 12 weken na afloop van de termijn van tervisielegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.
4. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage met de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
5. Inwerkingtreding vindt plaats op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

Door de initiatiefnemer is met de direct belanghebbenden in de omgeving het ontwerp-bestemmingsplan voor besproken en toegelicht.

7.2.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de Provincie Limburg
Reactie provincie:
De Provincie Limburg heeft niet gereageerd.

7.2.2. Zienswijzenprocedure

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 april 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN

Bijlage 1:
Vooronderzoek NEN 5725 Annendaalderweg 71 te Maria-Hoop, Aeres Milieu BV rapportnummer AM21410 definitief (versie 1) d.d. 13 december 2021

Bijlage 2:
Akoestisch onderzoek BVC Boomverzorging locatie Annendaalderweg 71 in Maria Hoop" K+ Adviesgroep, rapportnummer Rm210367aaA0_03 d.d. 8 december 2021

Bijlage 3:
Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord, d.d. ….2022

Bijlage 4:
QuickScan flora en fauna Annendaalderweg 71 Maria Hoop, BNL-advies d.d. 2 december 2021

Bijlage 5:
Stikstofonderzoek gebruiksfase hoveniersbedrijf Annendaalderweg 71 Maria Hoop, Aelmans, project M219587 d.d. 15 oktober 2021