Bestemmingsplan
‘Op den Dries 3 Wessem’

Gemeente Maasgouw

Vastgesteld

Ruimte | om *in* te leven

Bestemmingsplan
‘Op den Dries 3 Wessem’

Gemeente Maasgouw

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	P05164
IDN:	NL.IMRO.1641.BPL112-VG01
Datum:	22 december 2022
Datum concept:	29 april 2022
Datum ontwerp:	1 september 2022
Datum vaststelling:	18 april 2023
Opdrachtgever:	Dhr. J.P. Jorissen
Projectteam BRO:	HLe; JvGo
Trefwoorden:	Functiewijziging, reguliere burgerwoning, Op den Dries 3, Wessem, gemeente Maasgouw
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning aan Op den Dries 3 te Wessem.

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Ruimte | om *in* te leven

TOELICHTING

INHOUD

1. AANLEIDING **3**

2. GEBIEDSPROFIEL **5**

3. PLANBESCHRIJVING **9**
3.1 Projectprofiel 9
3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten 10

4. BELEIDSKADER **11**
4.1 Rijksbeleid 11
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 11
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 12
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 12
4.2 Provinciaal beleid 13
4.3 Regionaal beleid 18
4.4 Gemeentelijk beleid 20

5. OMGEVINGSASPECTEN **23**
5.1 Milieuaspecten 23
5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit 23
5.1.2 Luchtkwaliteit 23
5.1.3 Geluidhinder 25
5.1.4 Milieuzonering 26
5.1.5 Externe veiligheid 27
5.1.6 Geur veehouderijen 28
5.1.7 Milieueffectrapportage 28
5.2 Archeologie 28
5.3 Cultuurhistorie 29
5.4 Flora en fauna 29
5.5 Leidingen en infrastructuur 31
5.6 Verkeer en parkeren 31
5.7 Waterparagraaf 32

6. JURIDISCHE ASPECTEN **34**

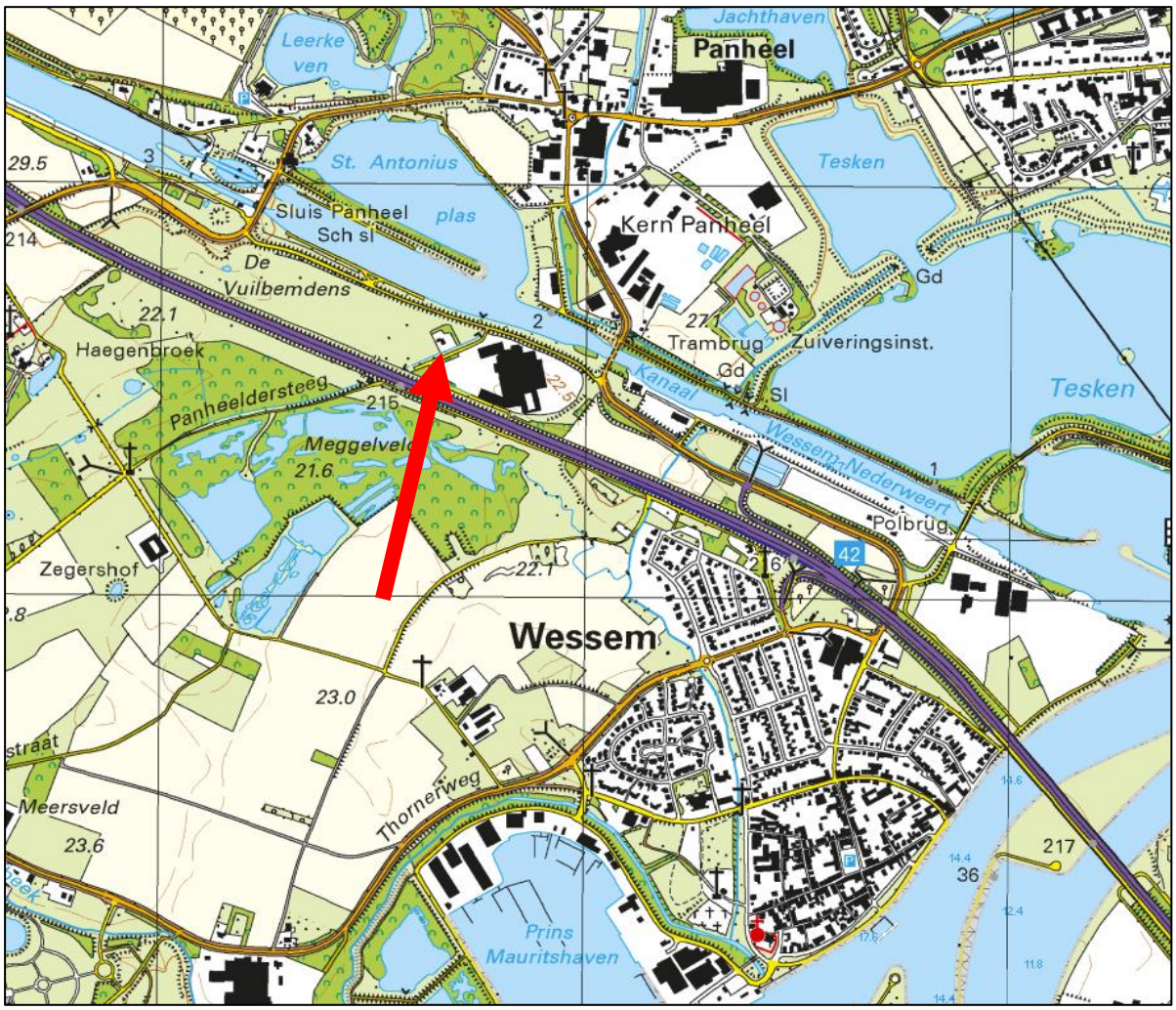
6.1 Algemeen 34
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding 34
6.3 Toelichting op de regels 34
6.3.1 Inleidende regels 35
6.3.2 Bestemmingsplanregels 35
6.3.3 Algemene regels 36
6.3.4 Overgangs- en slotregels 37

7. UITVOERBAARHEID 38
7.1 Economische uitvoerbaarheid 38

8. OVERLEG EN INSPRAAK 39
8.1 Overleg 39
8.2 Inspraak 39
8.3 Procedure 39
8.4 Zienswijzenprocedure / resultaten terinzagelegging 40

1. AANLEIDING

Het voornemen bestaat om de reeds bestaande bedrijfswoning aan het adres Op den Dries 3 te Wessem om te zetten naar een reguliere burgerwoning. Het plangebied waarbinnen deze woning zich bevindt, staat kadastraal bekend als Wessem, sectie D, nummer 811. De locatie heeft een oppervlakte van circa 2.500 m^2. De globale ligging van het plangebied is in de navolgende afbeelding weergegeven.



Globale ligging plangebied bij rode pijl

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasgouw is in principe bereid medewerking te verlenen aan dit initiatief. Middels het voorliggende nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie wordt de functiewijziging mogelijk gemaakt.

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens het plan. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op locatie. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 7 is een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan opgenomen. Tot slot volgt in hoofdstuk 8 de uitleg van de overleg- en inspraakprocedure.

2. GEBIEDSPROFIEL

Het plangebied is gelegen aan Op den Dries 3 te Wessem in de gemeente Maasgouw. De locatie ligt in het landelijk gebied ten noorden van de kern Wessem. In een eerder stadium heeft de planlocatie onder andere gefungeerd als een fruitteeltbedrijf met een bedrijfswoning. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd. De woning is nog wel aanwezig en wordt ook bewoond. De planlocatie is ontsloten via Op den Dries en de Sluisweg. Deze staan in verbinding met respectievelijk de kernen Wessem, Thorn en Panheel.

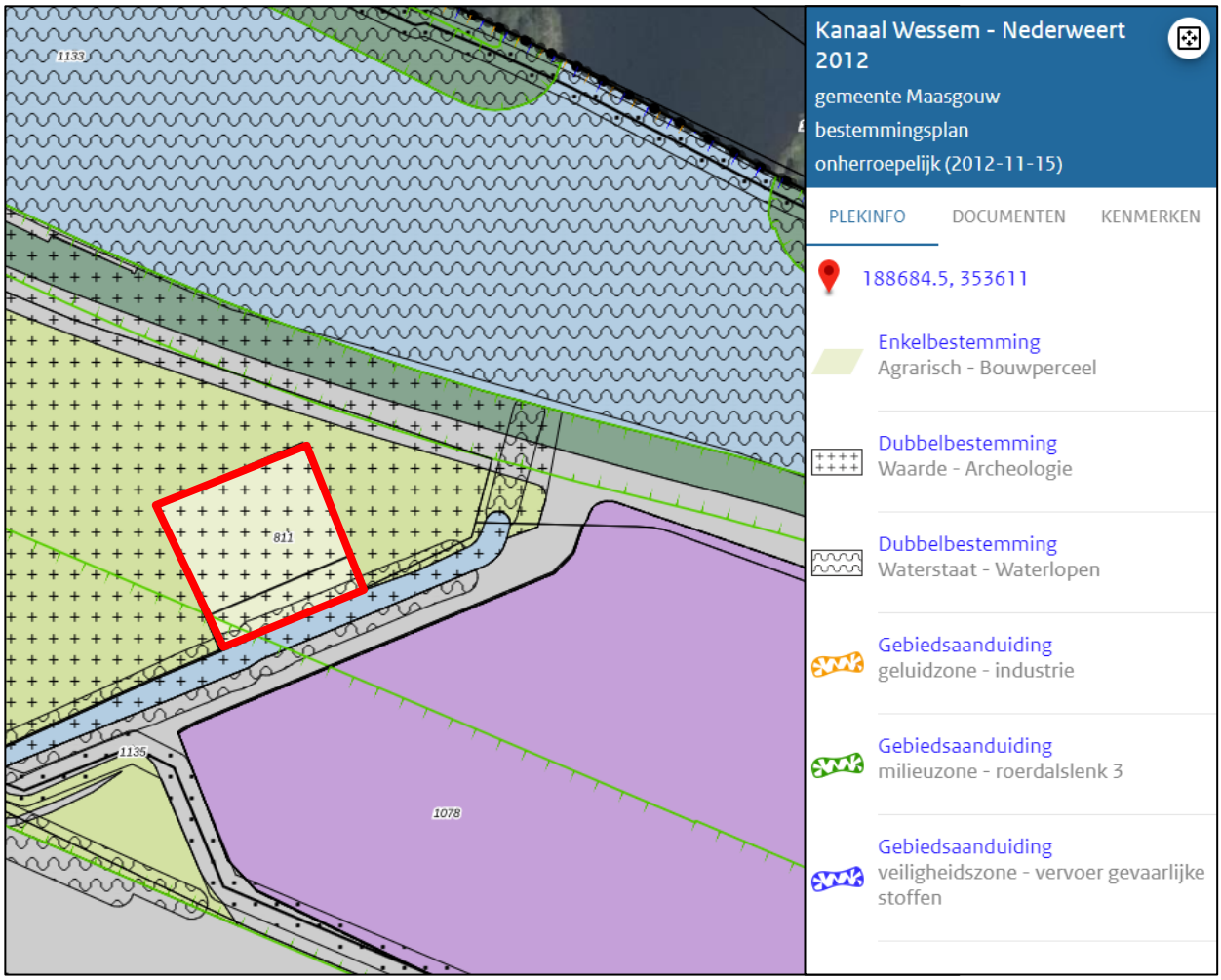
Ligging plangebied op luchtfoto (in het rode kader)

Aan Op den Dries 3 is in de huidige situatie een bedrijfswoning aanwezig. Het overige deel van het plangebied is in gebruik als tuin. Het plangebied wordt begrensd door reeds aanwezige bomen.

Globaal gezien is het plangebied gelegen ten noordwesten van de kern Wessem, in het buitengebied van de gemeente Maasgouw. Direct ten zuiden van het plangebied ligt de autosnelweg A2. Ten oosten van het plangebied ligt een groot braakliggend terrein. Ten noorden van het plangebied ligt de Sluisweg met parallel daaraan het kanaal Wessem-Nederweert. Voor het overige wordt het plangebied omgeven door akker-/ grasland.

Vigerend bestemminsplan

Binnen het besluitgebied vigeert het bestemmingsplan ‘Kanaal-Wessem – Nederweert 2012’ dat op 20 september 2012 is vastgesteld door de gemeente Maasgouw. Het besluitgebied is bestemd tot ‘Agrarisch – Bouwperceel’. Daarnaast is op onderhavig besluitgebied reeds een bouwvlak aanwezig. Verder gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ en voor het zuidelijke deel van het besluitgebied ‘Waterstaat – Waterlopen’. Ten slotte gelden de gebiedsaanduidingen ‘geluidzone – industrie’, ‘veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen’ en ‘milieuzone – roerdalslenk 3’.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met plangebied in het rode kader

De voor 'Agrarisch - Bouwperceel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. De uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
b. één bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen.

Met de daarbij behorende:

c. Tuinen, erven en terreinen;
d. wegen en paden;

e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. voorzieningen van algemeen nut;
h. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
i. bijbehorende voorzieningen ten behoeve van het agrarisch gebruik.

Op gronden die zijn bestemd met ‘Agrarisch – Bouwperceel’ is het niet rechtstreeks mogelijk om de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning.

Verder rusten op het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ en ‘Waterstaat – Waterlopen’.

Ter plaatse van de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:
a. Waterkeringen;
b. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen;
c. waterbergingsgebieden.

Op het plangebied rusten eveneens de gebiedsaanduidingen ‘geluidszone – industrie’, ‘veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen’ en ‘milieuzone – roerdalslenk 3’.

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

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' mogen in en op de gronden, volgens de regels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, bouwwerken worden gebouwd mits deze niet kunnen worden aangemerkt als kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten in de zin van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 3' is het niet toegestaan om:
a. Boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 80 meter beneden het maaiveld;
b. de grond te roeren dieper dan 80 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
c. een bodemenergiesysteem op te richten, welke dieper reikt dan 80 meter beneden het maaiveld;

d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk de reeds bestaande bedrijfswoning om te zetten in een reguliere burgerwoning. Derhalve zal een herziening van het juridisch-planologisch kader plaats moeten vinden.

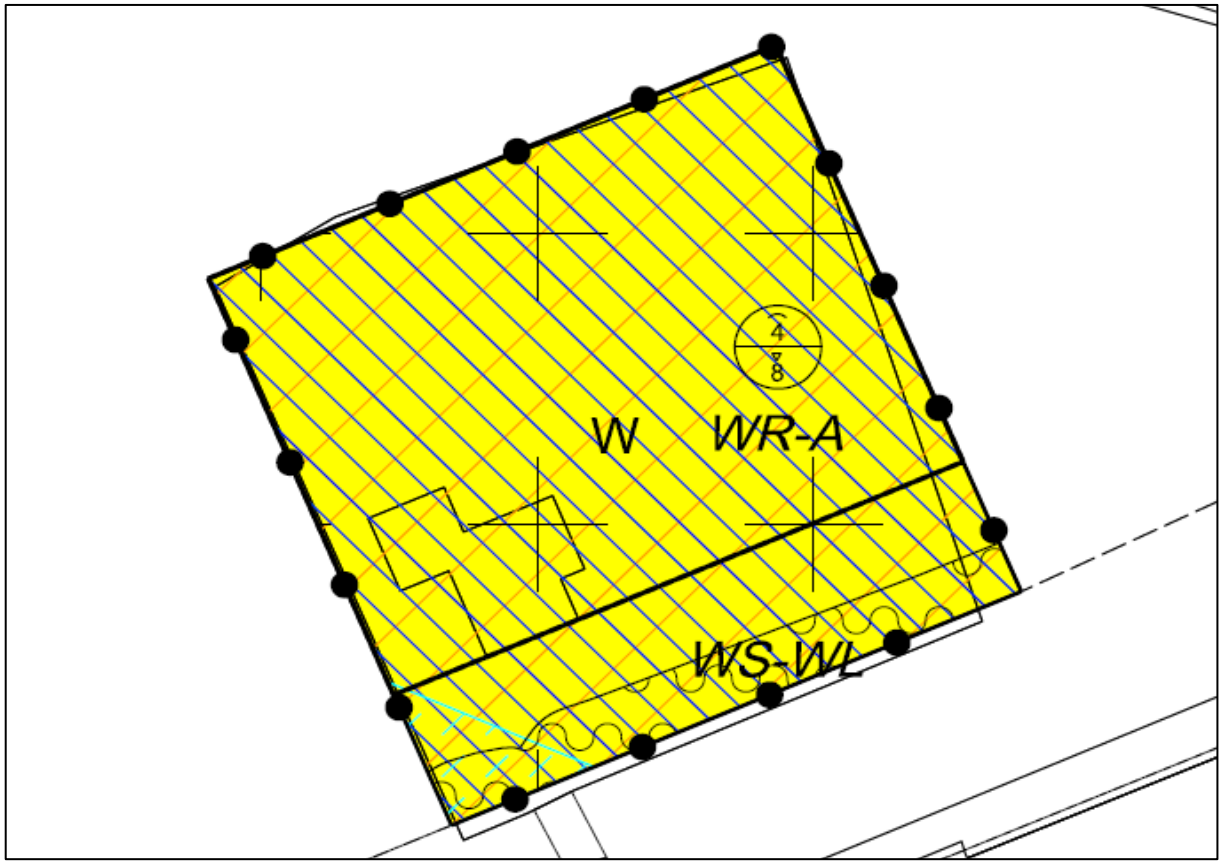
3. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

3.1 Projectprofiel

Het voorliggende plan betreft de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan Op den Dries 3 naar een burgerwoning. De bedrijfsactiviteiten op het plangebied zijn reeds in een eerder stadium beeindigd. Om die reden is de voorgestelde bestemming ‘Agrarisch - Bouwperceel’ in het vigerende bestemmingsplan niet meer passend bij de gewenste functie welke de initiatiefnemer beoogd.

De bestaande bebouwing zal met het beoogde planvoornemen niet worden gewijzigd. Ook de bestaande tuin bij de woning blijft gehandhaafd. Aan het woonperceel waarop de woning is gelegen zal de bestemming ‘Wonen’ worden toegekend. De verbeelding van de toekomstige situatie is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Uitsnede verbeelding toekomstige situatie

3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van een bestaande (agrarische) bedrijfswoning naar een burgerwoning. Doordat de bestaande bebouwing hierbij niet wordt gewijzigd, is er geen sprake van negatieve ruimtelijke of stedenbouwkundige effecten.

Voor de omzetting naar een burgerwoning zullen geen concrete ingrepen plaatsvinden in de fysieke ruimte. De huidige bebouwing zal behouden blijven, alsmede de daarbij behorende bijgebouw(en) op het achtererf. De bestaande groenstructuur rondom het perceel zal eveneens gehandhaafd blijven. Eventuele werkzaamheden zullen enkel inpandig plaatsvinden bijvoorbeeld ten behoeve van het woongenot.

Samengevat treden er geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten op voor de omgeving als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk paragrafen 4.1, 4.2, 4.3 en 4.4).

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Afweging
Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkelingen zijn dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en nadien zijn nog enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, het IJsselmeergebied en ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Afweging
Het plangebied is gelegen in de nabijheid van rivier de Maas, maar niet gelegen binnen het rivierbed, een bergend of stroomvoerend regime. De nabije ligging van de Maas is dan ook geen belemmering. Er zijn geen andere belemmeringen ingevolge het Barro waarmee rekening moet worden gehouden.

De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[1]

[1] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien*." (Artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Het voorliggende initiatief omvat de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering en omzetting van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. De ontwikkeling betreft daarmee geen stedelijk ontwikkelingsproject zoals vastgelegd in artikel 1.1.1 Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daardoor niet noodzakelijk. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen ladderonderbouwing opgesteld.

Afweging
In dit geval betreft onderhavige ontwikkeling de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het is vaste jurisprudentie dat een dergelijke ontwikkeling geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. De ladder is derhalve niet van toepassing op onderhavig initiatief.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast is een nieuwe omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 4.2.3.

Hoofdopgaven
In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud
De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen;
- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving
De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen
Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Afweging
Dit bestemmingsplan voorziet in de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Er worden middels het onderhavige planvoornemen geen woningen toegevoegd. De functiewijziging is hiermee passend binnen de POVI Limburg.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het voormalige POL2014 juridische binding te geven. Tot de inwerkingtreding van de nieuwe 'Omgevingsverordening Limburg' (voorzien op 1 oktober 2022 of 1 januari 2023) blijft deze omgevingsverordening uit 2014 van toepassing.

De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Sinds december 2014 is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Het hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het voormalige POL-2014. In de provinciale verordening is bijvoorbeeld vastgelegd op welke wijze de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Daarnaast ligt in de verordening de basis voor het maken van bestuursafspraken met gemeenten. Deze bestuursafspraken gaan over uitvoering van de regionale uitwerkingen, over vervolgstappen, monitoring en evaluatie, over faciliteren en afstemming tussen de regio's. Ze gaan ook over het elkaar aanspreken op de naleving, primair door de gemeenten zelf naar elkaar toe. En er wordt in vastgelegd welke zaken de Provincie in de Omgevingsverordening zal borgen. Die borging is vooral bedoeld als vangnet. Initiatieven (niet passend binnen het geldende ruimtelijk plan en vanaf een bepaalde omvang) worden regionaal afgestemd, aan de hand van de regionale visie (inclusief daarin voorziene flexibiliteit en afwegingsruimte en protocol).

Voor de onderhavige locatie zijn de navolgende onderdelen van de omgevingsverordening relevant.

<u>Bestuursafspraken wonen</u>
Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De gemeente Maasgouw maakt onderdeel uit van de regio Midden-Limburg en binnen deze regio is de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021' vastgesteld. Deze wordt nader besproken in paragraaf 4.3.1.

<u>Specifieke bepalingen omtrent beschermingszones en beschermingsgebieden</u>
Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied ligt binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk (niveau III). Het is in het gebied Roerdalslenk verboden een

boorput of een bodemenergiesysteem te maken of te hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 20 meter in zone I tot aan de Bovenste Brunssumklei dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten.

Goudgroene natuurzone

Voor de natuurgebieden die behoren tot de Goudgroene natuurzone geldt het 'nee, tenzij'-principe. Het 'nee, tenzij'-principe betekent dat nieuwe plannen en projecten niet zijn toegestaan als deze een significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied, tenzij daarmee een zwaarwegend belang gediend is en er geen reële alternatieven voorhanden zijn. In dat geval moet de schade zoveel mogelijk beperkt worden door het treffen van mitigerende maatregelen en moet de resterende schade gecompenseerd worden.

Afweging

Gezien het feit dat geen diepe grondboringen zijn voorzien, vormt het initiatief geen belemmering voor de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Aangezien er niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot het plaatsen van een dergelijk bodemsysteem, wordt voldaan aan de vereisten van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Daarnaast ligt het plangebied in een gebied dat is aangewezen als Goudgroene natuurzone. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone, maakt geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Aangezien met het planvoornemen slechts sprake is van een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning heeft het plan geen nadelige effecten voor de goudgroene natuurzone. Vanuit dit aspect bestaan er vanuit de Omgevingsverordening Limburg dan ook geen belemmeringen.

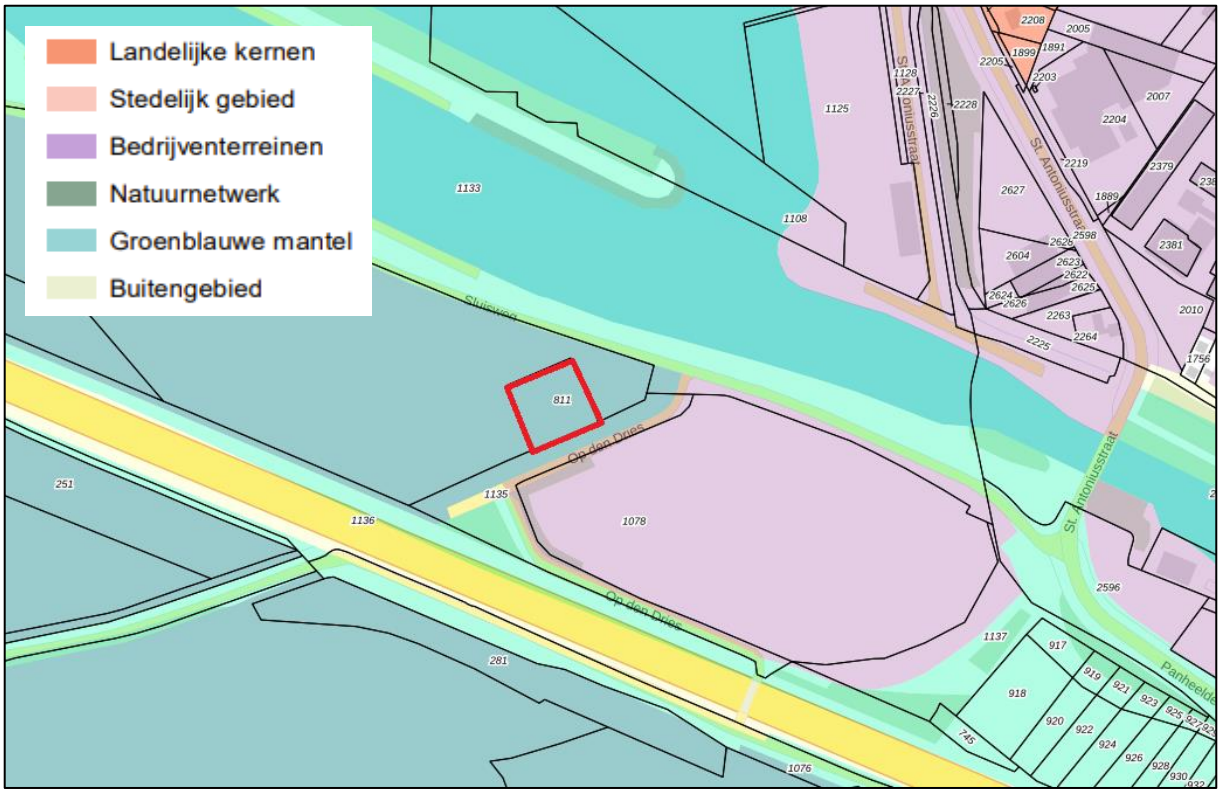
Op basis van het bovenstaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze ontwerp-omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en is in december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op 1 januari 2023, wanneer naar verwachting ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het plangebied binnen het 'Natuurnetwerk' en de regio Midden-Limburg (thema's detailhandel, kantoren, toerisme, recreatie, werklocaties, verstedelijking en wonen).



Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren 'Omgevingsverordening Limburg 2021 (plangebied rood omlijnd)

Conform artikel 8.2 van de omgevingsverordening mag een omgevingsplan dat van invloed is op het Natuurnetwerk Limburg geen nieuwe activiteiten of wijziging van bestaande activiteiten toelaten als deze:

a) Nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Limburg;
b) kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang tussen de gebieden van het Natuurnetwerk Limburg.

Het onderhavige planvoornemen voorziet slechts in een (planologische) wijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Vanuit het planvoornemen bestaan derhalve geen

negatieve effecten ten aanzien van het natuurnetwerk Limburg. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg bestaan dan ook geen belemmeringen voor het onderhavige planvoornemen.

Afweging
In deze toelichting is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 8.2 van de omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit de paragraaf 'Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI)' past deze ontwikkeling eveneens binnen de POVI Limburg. In de navolgende paragraaf volgt een onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg bestaan kortom geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (2014) geactualiseerd en dit heeft geresulteerd in de vaststelling van de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021'. Voor de periode 2018-2021 heeft de regio haar ambities om te bouwen naar behoefte geactualiseerd om ervoor te blijven zorgen dat de juiste kwaliteit woningen op de juiste plekken kunnen worden gebouwd. Hiervoor ligt aan deze actualisatie een nieuw woningmarktonderzoek ten grondslag en zijn de meest recente landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen vertaald. In de nieuwe structuurvisie zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2021 en er wordt een doorkijk gegeven op de verwachte behoefte tot 2030.

De gemeente Maasgouw heeft in de periode 2018 tot en met 2021 een opgave om maximaal 354 woningen te realiseren om de huishoudensgroei te kunnen opvangen. Deze opgave is vergeleken met de planvoorraad per 1 januari 2018, zijnde 799 woningen. Daaruit is de overcapaciteit berekend, zijnde 445 woningen. Van deze overcapaciteit wordt in de periode 2018-2021 40% gereduceerd, te weten 178 woningen.

In de kern Wessem waar ook het voorliggende plangebied onder wordt verstaan, is sprake van een huidige planvoorraad van 22 woningen. Deze dient in de periode 2018-2021 met 10 woningen te worden uitgebreid. Hierdoor mogen er in Wessem nog circa 32 woningen worden gebouwd. In kwalitatief opzicht is er in Wessem met name behoefte aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen. Verder is er behoefte aan koopwoningen in het goedkopere segment en goedkope- en middeldure huurwoningen.

Afweging
Het voorgenomen initiatief betreft de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hiermee worden geen woningen toegevoegd aan de bestaande voorraad. Verdere toetsing aan de Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg is dan ook niet nodig. Vanuit het regionaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging.

4.3.2 Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 geactualiseerd. In de Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er aandacht voor transformatie/herstructurering. Zo wordt de leefbaarheid op peil gehouden en wordt een thuis voor (toekomstige) inwoners geboden.

De bestaande woningvoorraad in Midden-Limburg bestaat voor 68% uit koopwoningen. Dit percentage ligt in plattelandsgemeenten hoger. Het woningmarktonderzoek uit 2018 geeft aan dat er regionaal behoefte is aan extra huurwoningen. Elke gemeente stuurt bij bouwplannen op het realiseren van de juiste, gevraagde woningen. De regio zet in op een aantal van 975-1.150 woningen per jaar.

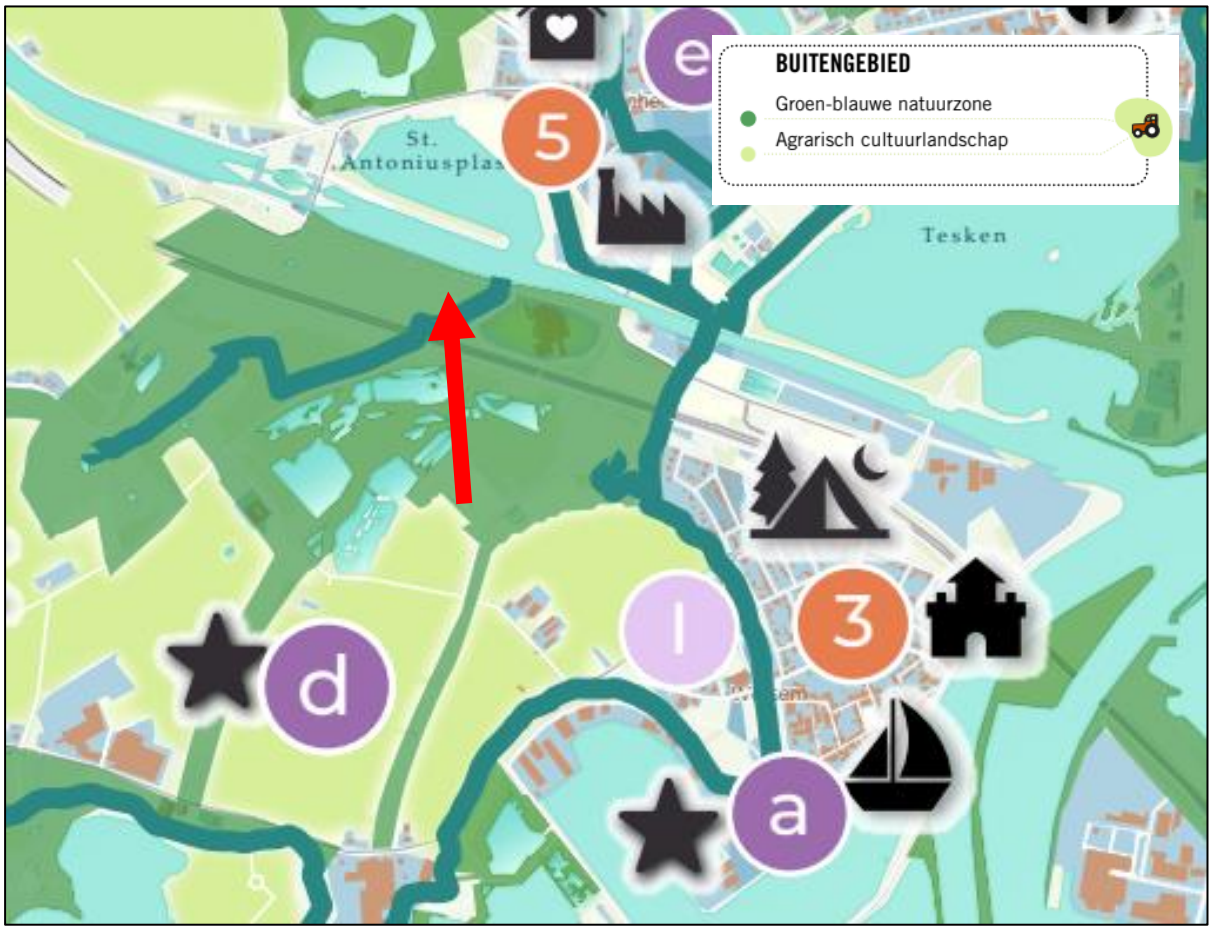
In de kern Wessem, waar ook het voorliggende plangebied onder valt, is sprake van een huidige planvoorraad van 9 woningen. De gemeente Maasgouw heeft de ambitie heeft om in de periode 2021 tot en met 2025 jaarlijks 75 tot 100 woningen te realiseren. De woningbouwproductie in Maasgouw is in 2019 en 2020 met respectievelijk 141 en 106 nieuwe woningen hoog uitgevallen. De komende jaren wordt de ingezette koers om te bouwen naar behoefte gecontinueerd onder andere met behulp van de ‘Lokale Uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0’ zoals die op 9 februari 2021 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld (zie paragraaf 4.4.3). In deze lokale uitwerking staan de mogelijkheden beschreven om –onder voorwaarden- extra woningen aan de reeds bestaande plancapaciteit toe te voegen. Zo wordt enkel medewerking verleend aan nieuwe plannen die voorzien in woningen waaraan in kwalitatieve zin op grond van de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg 2018 een tekort bestaat én in relatie tot de plannen die reeds zijn opgenomen in de huidige plancapaciteit. Op deze wijze is er voldoende aandacht voor de instandhouding van toekomstbestendige kernen, de huisvesting van specifieke doelgroepen en de vergroting van het aantal betaalbare woningen. Het reeds ingezette beleid om leegstaand vastgoed te transformeren naar woningen en de aanpak van locaties waar een kwaliteitsslag moet worden gemaakt wordt gecontinueerd. Daarnaast wordt ook de opgave met betrekking tot wonen met zorg in samenwerking met zorgaanbieders en woningcorporaties verder ingevuld.

Afweging
Het onderhavige planvoornemen voorziet in de omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Netto worden er met het planvoornemen geen nieuwe woningen toegevoegd. Vanuit de Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 bestaan dan ook geen belemmeringen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Maasgouw

Maasgouw heeft de afgelopen jaren gewerkt aan haar positie als aantrekkelijke woon- en recreatiegemeente. Op- en aan de Maasplassen vindt veel toerisme en recreatieve bedrijvigheid plaats. De historische kernen en natuurgebieden zijn trekpleisters voor recreanten, zowel uit Maasgouw als daarbuiten. In de dorpen is het goed wonen en werken, in een landschappelijk fraaie omgeving en de natuur dichtbij. In de omgevingsvisie wordt nader de koers voor de toekomst van Maasgouw beschreven voor de gehele fysieke leefomgeving.



Ligging plangebied op visiekaart Omgevingsvisie Maasgouw 2030 bij rode pijl

Op basis van de visiekaart behorende bij de Omgevingsvisie Maasgouw 2030 ligt het plangebied in het buitengebied en meer specifiek in de groen-blauwe natuurzone. Het landelijk gebied van Maasgouw is een belangrijke kwaliteit die door haar inwoners hoog wordt gewaardeerd. Naast fraaie natuurgebieden is de landbouw een belangrijke gebruiker. Het landelijk gebied functioneert als ‘de tuin’ van Maasgouw, waar burgers, recreanten en toeristen graag verblijven en hun rust zoeken. Daarnaast

speelt het landelijk gebied een rol in de economie van Maasgouw. Zowel de landbouw als recreatie en toerisme dragen daaraan bij.

Het landelijk gebied kent een tweedeling:

- De groen-blauwe natuurzone, met als doel bescherming en verbetering van natuur;
- Het agrarisch cultuurlandschap, met diverse gebruiksvormen waarbij behoud en versterking van de kenmerken van het cultuurlandschap uitgangspunt zijn.
- Behoud van duurzame vitale agrarische bedrijven die een belangrijke rol spelen in het beheer en behoud van het waardevolle cultuurlandschap, waarmee de sector direct (landbouw) en indirect (recreatie en toerisme) bijdragen aan de economie van het landelijk gebied.

Afweging
Het onderhavige planvoornemen voorziet in het omzetten van een agrarische bedrijfswoning in een reguliere burgerwoning. Het planvoornemen oefent hierbij geen effecten uit op het landelijk gebied in de gemeente Maasgouw. Vanuit de omgevingsvisie 2030 bestaan kortom geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

4.4.2 Lokale Uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0

Op 3 december 2019 is de ‘Lokale Uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0’ als resultaat van de ‘Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021’ vastgesteld door het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Maasgouw. Deze lokale uitwerking geldt daarmee als het nieuwe gemeentelijke kader op het gebied van volkshuisvesting.

In de lokale uitvoeringsstrategie wordt gesteld dat de huidige demografische ontwikkelingen, zoals een krimpede bevolking, beperkte huishoudensgroei en een verandering van kwalitatieve woonbehoefte als gevolg van een andere bevolkingssamenstelling, vragen om enerzijds transformatie en anderzijds een beperkte uitbreiding van de bestaande woningvoorraad. Met aanpak van overtollige plancapaciteit en de bestaande ‘mismatch’ tussen vraag en aanbod op de (lokale) woningmarkt wordt in combinatie met het realiseren van voldoende kwalitatieve nieuwbouwwoningen, op een verantwoorde wijze regie gevoerd en sturing gegeven. Nieuwe woningbouwinitiatieven worden aan de door de raad vastgestelde beleidskaders en de in deze lokale uitwerking opgenomen uitgangspunten getoetst. Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is een terughoudende opstelling voor wat betreft het toevoegen van nieuwe woningen aan de plancapaciteit omdat deze nog altijd niet in overeenstemming is met de behoefte op basis van de huishoudensprognoses.

Binnen de Midden-Limburgse regio is enige speelruimte overeengekomen. De harde koppeling met planreductie is losgelaten en er kunnen extra woningen worden gerealiseerd mits er sprake is van:

1) Nieuwe woningplannen die worden voorzien met een duidelijke actuele behoefte;
2) Er zijn onvoldoende plannen in het bestaande segment voorhanden;
3) De extra toevoegingen kunnen binnen de huidige planperiode worden gecompenseerd door een aanvullende reductie.

Afweging

Ten aanzien van het onderhavige planvoornemen wordt slechts de functiewijziging mogelijk gemaakt van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Er is derhalve geen sprake van toevoeging van woningen aan het plangebied. Vanuit de Lokale Uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0 bestaan dan ook geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

5. OMGEVINGSASPECTEN

Bij de voorgenomen functiewijziging dient rekening te worden gehouden met (milieu)invloeden vanuit de omgeving op het plangebied zelf en met invloeden vanuit het plangebied op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid, geur en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Tevens wordt ingegaan op de eventuele m.e.r.-(beoordelings)plicht van het plan. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie, cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

In onderhavige situatie blijft de bodem haar gevoeligste (bodem-)functie (Wonen) behouden. De functie wonen blijft namelijk op het perceel gehandhaafd, met dien verstande dat de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Ook zijn er geen aanwijzingen dat op de locatie een bodemverontreiniging aanwezig is, of een calamiteit is gebeurd. Het uitvoeren van een bodem is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie
Vanuit het aspect bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Algemeen
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen be-

paalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	**Toetsing van grenswaarde**
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie 25 µg/m³

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)
In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³).

In het voorliggende geval is sprake van een functiewijzing van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Het aantal verkeersbewegingen zal hierbij niet wijzigen. Deze ontwikkeling is dan ook niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden
Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) was de concentratie $PM_{2,5}$ in 2017 ter plaatse gelegen tussen de 8 en 10 µg/m³, de concentratie PM_{10} tussen de 14 en 16 µg/m³ en de concentratie NO_2 tussen de 10 en 15 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

Conclusie
Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast

draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen functiewijziging niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.1.3 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Wegverkeerslawaai
In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzones van Op den Dries, de Sluisweg en de A2.

Een woning is volgens de Wet geluidhinder een geluidgevoelig object. In het voorliggende geval vindt uitsluitend een functiewijziging plaats van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning, waarbij geen uitbreiding van de woning plaatsvindt. Volgens de Wet geluidhinder geldt voor een dergelijke functiewijziging geen onderzoeksverplichting en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai derhalve niet noodzakelijk.

Railverkeerslawaai
Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een spoorlijn. Een onderzoek naar railverkeerslawaai is in het kader van het nieuwe bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

Industrielawaai
Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van het industrieterrein ‘Kanaal Wessem-Nederweert’. De actuele waarde op basis van het actuele zonemodel is in de huidige situatie 45 dB(A). Voor de wet geluidshinder wijzigt de status van de woning niet. Vanuit de Wet geluidhinder is derhalve geen onderzoeksverplichting en bestaan er dan ook geen belemmeringen.

Conclusie
De beoogde functiewijziging is wat betreft wegverkeerslawaai ruimtelijk inpasbaar op deze locatie. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet vereist. Ook vanuit railverkeerslawaai en industrielawaai zijn er geen belemmeringen.

5.1.4 Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[2]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Een woning is een milieugevoelige functie. Daarom dient bekeken te worden welke milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied plaatsvinden die het woon- en leefklimaat in de woningen kunnen beïnvloeden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat slechts sprake is van de functiewijziging van een reeds bestaande woning. Er wordt geen woning toegevoegd en de woning komt ook niet dichter bij milieubelastende functies te liggen.

Toetsing
Tegenover de reeds bestaande woning is een bedrijventerrein gelegen, waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan. Verder in oostelijke richting zijn bedrijven tot en met milieucategorie 5.2 toegestaan. De richtafstanden betreffen respectievelijk 200 en 700 meter en het onderhavige plangebied is daarmee gelegen binnen deze richtafstanden.

[2] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Het betreffende bedrijventerrein moet in de huidige situatie al rekening houden met de bestaande agrarische bedrijfswoning. Het omzetten naar een reguliere burgerwoning vormt geen extra belemmering voor het bedrijventerrein, omdat de reeds bestaande agrarische bedrijfswoning al de beperkende woning is. In de woning moet ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Dat is in de huidige situatie reeds het geval. De functiewijziging heeft geen invloed op het woon- en leefklimaat in de woning.

Verder is het plangebied, zoals omschreven in paragraaf 5.1.3 gelegen binnen de geluidszone van het industrieterrein 'Kanaal Wessem-Nederweert'. Nu in de huidige situatie reeds sprake is van een woning, behoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

Voor het overige vinden er in de omgeving van het plangebied geen activiteiten plaats die een nadelige invloed zouden kunnen uitoefenen op het woon- en leefklimaat in de woning. Door de functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning ontstaat er geen extra milieubelasting op omliggende woningen. Ook beïnvloedt de woning geen omliggende bedrijven in hun bedrijfsactiviteiten.

Conclusie
Er kan geconcludeerd worden dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het voorgenomen initiatief.

5.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet worden getoetst aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van nieuwe risicovolle activiteiten (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

In het voorliggende geval is echter reeds sprake van een bestaande woning, waarvan uitsluitend de functie wijzigt van agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Hierbij verandert de

personendichtheid niet en komt de bebouwing ook niet dichter bij risicovolle inrichtingen of transportroutes te liggen. Vanuit wet- en regelgeving voor externe veiligheid zijn er derhalve geen bezwaren tegen de beoogde functiewijziging en is nader onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie
Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de functiewijziging in het plangebied.

5.1.6 Geur veehouderijen

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Hierdoor is er in het plangebied geen sprake van geurhinder van intensieve veehouderijen.

5.1.7 Milieueffectrapportage

Toets m.e.r.-plicht
In het plangebied wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere burgerwoning. Hierbij is geen sprake van bouw- of sloopwerkzaamheden en er worden geen woningen toegevoegd. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht
In bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd.

De voorgenomen functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning komt niet voor in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt voor dit plan dus ook geen m.e.r.-beoordelingsplicht.

Conclusie
Doordat de voorgenomen activiteit niet voorkomt op de C-lijst en ook niet op de D-lijst en daarnaast uit hoofdstuk 5 van deze toelichting blijkt dat geen sprake is van ligging in een kwetsbaar gebied, is er geen sprake van de verplichting om een m.e.r.-procedure of een m.e.r.-beoordelingsprocedure uit te voeren.

5.2 Archeologie

Op het plangebied rust de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Voor de met 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Maasgouw heeft het plangebied een onbekende archeologische waarde. Ter

plaatse geldt (worst-case) een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m^2.

Bij de voorgenomen functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning is sprake van reeds bestaande bebouwing waarbij geen uitbreiding plaatsvindt. Er vinden derhalve geen grondwerkzaamheden plaats, waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De gebiedsaanduiding 'Waarde - Archeologie' wordt overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan voor het plangebied.

Conclusie
Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen monumenten of overige cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid.

Conclusie
Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging.

5.4 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de goudgroene en zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het Omgevingsverordening

Limburg 2014. De goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust en verblijfplaats te garanderen.

Toetsing gebiedsbescherming
Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebieden betreffen het op circa 2,3 kilometer gelegen gebied 'Grensmaas' en het op circa 2,5 kilometer gelegen Belgische 'Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stramprooierbroek en Mariahof'. Gezien deze afstanden en het feit dat uitsluitend sprake is van een functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning, zijn negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 ligt het plangebied in een goudgroene natuurzone. Aangezien uitsluitend sprake is van een functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoningen naar een reguliere burgerwoning, zijn negatieve effecten op deze provinciaal beschermde natuur op voorhand uit te sluiten.

Toetsing Houtopstanden
Gezien er binnen het plangebied geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Toetsing soortenbescherming
In het plangebied ligt een bestaande agrarische bedrijfswoning inclusief een groene tuin. Bij de voorgenomen functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning is sprake van reeds bestaande bebouwing en begroeiing. Er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats en er wordt geen groen verwijderd. Een onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten is hierdoor niet noodzakelijk.

Conclusie
Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging.

5.5 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de Risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij de voorgenomen functiewijziging belemmeren.

5.6 Verkeer en parkeren

Verkeer
Het plangebied is ontsloten via Op den Dries en vervolgens via de Sluisweg. De ontsluiting wijzigt niet als gevolg van de functiewijziging. Ook wordt de verkeersaantrekkende werking door de functiewijziging niet gewijzigd. Er is en blijft sprake van een woning. Op den Dries en omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

Parkeren
De parkeerbehoefte wijzigt niet als gevolg van de functiewijziging. Uitgaande van de kencijfers als genoemd in publicatie 317 ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ van het CROW ligt de parkeerbehoefte voor een vrijstaande koopwoning tussen de 2 en 3 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat er minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig moeten zijn. In de huidige inrichting is hierin al voorzien. Voor wat betreft parkeren is er geen bezwaar tegen de functiewijziging.

Conclusie
Vanuit het aspect ‘verkeer en parkeren’ bestaat geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging.

5.7 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

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

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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

Kenmerken van het watersysteem
De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Grondwater
Op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Binnen het plangebied zullen geen diepe grondwaterboringen plaatsvinden.

Oppervlaktewater
Ten zuiden van het plangebied ligt de primaire watergang Baarstraatlossing. Binnen het plangebied ligt als gevolg van de ligging van deze waterlopen de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterlopen’. Aangezien met onderhavig planvoornemen slechts sprake is van een functiewijzing en er geen gebouwen worden aangebouwd of bijgebouwd heeft het planvoornemen geen invloed op de primaire watergangen. Met het vigerende bestemmingplan zal de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterlopen’ worden overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan.

Afvalwater en hemelwater
Als gevolg van de functiewijziging vinden geen wijzigingen plaats in de omgang met afvalwater. Het afvalwater is en blijft aangesloten op de bestaande riolering. Binnen het plangebied is evenwel genoeg ruimte om infiltratievoorzieningen ten behoeve van de opvang van hemelwater te realiseren. Verder wordt er geen bebouwing of verharding toegevoegd en hoeven hiervoor dus geen aanvullende maatregelen genomen te worden.

Overleg waterbeheerder
Aangezien uitsluitend sprake is van een inpandige functiewijziging en er geen waterschapsbelangen in het geding zijn, is vooroverleg met het Waterschap Limburg niet nodig. Desalniettemin is het plan voorgelegd aan het Waterschap. De uitkomsten hiervan worden nader besproken in paragraaf 8.1.

Conclusie
Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan ‘Op den Dries 3, Wessem’ is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000). De bestemmingen ‘Wonen’ is weergegeven. Binnen de bestemming ‘Wonen’ is een bouwvlak ingetekend waarbinnen het gebouw is toegestaan.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en recente bestemmingplannen uit de omgeving van het plangebied.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

6.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen
In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP2012.

Artikel 2 Wijze van meten
Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

6.3.2 Bestemmingsplanregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

1 Bestemmingsomschrijving
2 Bouwregels
3 Nadere eisen
4 Afwijken van de bouwregels
5 Specifieke gebruiksregels
6 Afwijken van de gebruiksregels
7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9 Wijzigingsbevoegdheid

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

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. In de nadere eisen wordt bepaalde welke aanvullende eisen het bevoegd gezag kan stellen aan de bebouwing. Van de bouwregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning (afwijken van de bouwregels).

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

In de regels omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, is een vergunningplicht opgenomen voor bepaalde werkzaamheden. De regels omtrent een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bepalen in welke gevallen het slopen van een bouwwerk vergunningplichtig is.

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2012, een alfabetische volgorde aangehouden.

Artikel 3 Wonen
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen van algemeen nut, groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en speelvoorzieningen.

Artikel 4 Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'
De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Artikel 5 Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen'
De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor waterkeringen, watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen en waterbergingsgebieden.

6.3.3 Algemene regels

In artikel 6, de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 7 zijn algemene bouwregels opgenomen, met daarin regels voor bestaande afstanden en maten. In artikel 8 zijn de algemene gebruiksregels, in artikel 9 de algemene aanduidingsregels, in artikel 10 de algemene afwijkingsregels en in artikel 11 de algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag c.q. burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In artikel 12 zijn de algemene procedureregels en in artikel 13 de overige regels opgenomen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 14) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 15) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Indien het de beoogde ontwikkeling geen bouwplan is in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro dan hoeven de kosten niet te worden verhaald.

Bij de voorliggende functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning, is er geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro. Hierdoor is een verplichting tot kostenverhaal niet aan de orde. Wel zullen de initiatiefnemers en de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst afsluiten.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

In onderhavige situatie zijn er geen Rijks-, provinciale- of waterschapsbelangen in het geding, waardoor overleg met deze instanties niet nodig is. Desalniettemin is het plan voorgelegd aan de provincie Limburg, Rijkswaterstaat en het Waterschap. Vanuit de provincie en Rijkswaterstaat zijn geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen aangegeven. Vanuit het waterschap wordt geadviseerd om het hemelwater af te koppelen van het afvalwater. In principe is er genoeg ruimte binnen het plangebied om een infiltratievoorziening te realiseren.

8.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. De gemeente Maasgouw volgt voor dit bestemmingsplan geen inspraakprocedure.

8.3 Procedure

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;

- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** 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 bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4 Zienswijzenprocedure / resultaten terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken vanaf vrijdag 14 oktober 2022 t/m donderdag 24 november 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.BRO.nl