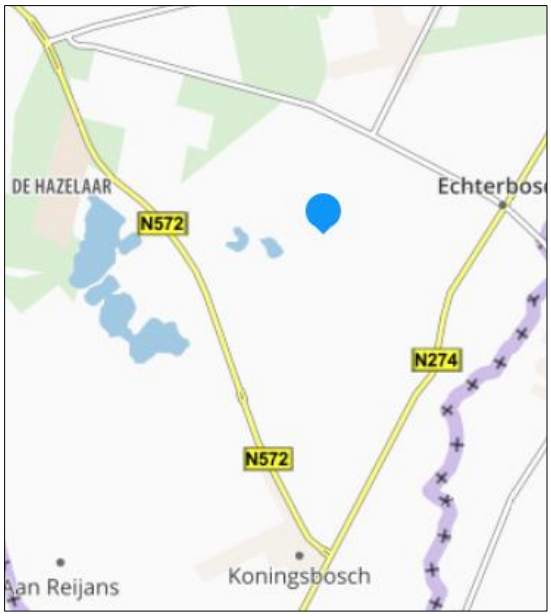
Gemeente Echt-Susteren

Bestemmingsplan
"Armenkampsweg 32, Koningsbosch"



Opdrachtgever:
De heer H.F. Paulis
Armenkampsweg 34
6104 DA KONINGSBOSCH

Status:
Ontwerp 12 april 2023
NL.IMRO.1711.BP20220089-OW01

INHOUD

I. Regels

II. Verbeelding

III. Toelichting

I. Regels

I.

Regels deel uitmakend van het bestemmingsplan “Armenkampsweg 32 Koningsbosch” in de gemeente Echt-Susteren

Inhoud

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**1**
Artikel 1.	Begrippen	1
Artikel 2.	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**8**
Artikel 3.	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	8
Artikel 4.	Wonen	11
Artikel 5.	Waarde-Archeologie 3	17
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**20**
Artikel 6.	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 7.	Algemene bouwregels	21
Artikel 8.	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 9.	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 10.	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 11.	Algemene procedureregels	26
Artikel 12.	Overige regels	27
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**28**
Artikel 13.	Overgangsrecht	28
Artikel 14.	Slotregel	29

Bijlagen bij de regels:

Bijlage 1: Lijst van aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Bijlage 2: Parkeerkencijfers wonen koop, vrijstaand

Bijlage 3: Landschappelijke inpassing Armenkampsweg 34 Koningsbosch 8 maart 2023

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan “Armenkampsweg 32 Koningsbosch ” in de gemeente Echt-Susteren.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1711.BP20220089-OW01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan huis verbonden bedrijf:
bedrijfsmatige activiteit voorkomend in milieucategorie 1 of 2 van Bijlage 1 'Staat van Bedrijfs-activiteiten' zoals opgenomen bij de regels van een bestemmingsplan, dan wel een naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de eigenaar(s)/ gebruiker(s) van de woning dan wel een persoon met een verwantschap in de eerste graad met de eigenaar(s) / gebruiker(s), met uitzondering van een seksinrichting.

1.4 aan huis verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de eigenaar(s)/ gebruiker(s) van de woning dan wel een persoon met een verwantschap in de eerste graad met de eigenaar(s)/gebruiker(s), 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, adviseur, therapeut, accountant of advocaat, evenwel met uitzondering van prostitutie.

1.5 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.

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

1.7 achtergevellijn:
gevel aan de achterkant van een gebouw.

1.8 afhankelijke woonruimte:
een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.9 agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van:
a. het telen van gewassen, waaronder mede begrepen houtteelt en/of;
b. het houden van dieren;
met dien verstande dat maneges, kennels en dierenasiels niet als agrarische bedrijven worden aangemerkt.

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

1.11 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.

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

1.13 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.

1.14 bed & breakfast:
een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid van kortdurend toeristisch verblijf inclusief het serveren van een ontbijt, niet zijnde een hotel, pension of ander bedrijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot overnachtingsmogelijkheid voor maximaal vier personen. Een bed & breakfast-voorziening is ondergeschikt aan de woonfunctie (binnen een woonbestemming of een agrarische bedrijfsbestemming), is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaar(s) en tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan het overnachten noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.15 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.

1.16 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 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).

1.19 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel 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, met uitzondering van overkappingen.

1.20 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.

1.21 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.22 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.

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

1.24 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel.

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

1.26 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.

1.27 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.

1.28 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond.

1.29 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.

1.30 evenement:
periodieke en/of incidentele manifestaties, zoals concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen en shows, waarbij sprake is van onversterkte muziek dan wel van mechanisch versterkte muziek met een versterkt geluidniveau van maximaal 70 dB(A) op de gevel van de dichtstbijzijnde woning van derden of van een ander geluidgevoelig gebouw.

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

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

1.33 GKM (Gemeentelijk Kwaliteitsmenu):
een vorm van ontwikkelingsplanologie, vastgelegd in de 'Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025', die erop gericht is om (op beperkte schaal) ontwikkelingen mogelijk te maken in het buitengebied, terwijl tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit van dat buitengebied wordt verbeterd. In Echt-Susteren is het GKM op onderdelen verbreed naar het stedelijk gebied.

1.34 grondgebonden agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf waarbij voor de bedrijfsvoering hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond.

1.35 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.

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

1.37 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.

1.38 internetwinkel:

Een internetwinkel is een specifieke vorm van detailhandel, waarbij verkoop van goederen plaatsvindt na bestelling op internet. Er zijn vier verschillende categorieën internetwinkels (webwinkels) te onderscheiden, waarvan twee zonder fysieke bezoekmogelijkheid en twee met fysieke bezoekmogelijkheid:

Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid

- categorie A: Een internetwinkel waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en waar alle klantcontacten en transacties digitaal verlopen en er geen fysieke opslag en verzending van goederen plaatsvindt;
- categorie B: Een internetwinkel met opslag– en verzendfunctie; een internetwinkel als bedoeld onder A, waar tevens fysieke opslag en verzending van goederen plaatsvindt. Deze verzending geschiedt uitsluitend per post.

Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid:

- categorie C: een afhaalpunt: een locatie waar een klant uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van uitsluitend bestelde goederen plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
- categorie D:een internetwinkel met afhaalmogelijkheid en de mogelijkheid om goederen uit te stallen, te passen en/of te bekijken met de daarbij behorende opslag en logistiek. Functioneel is deze internetwinkel vergelijkbaar met reguliere detailhandel.

1.39 inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken.

1.40 kamerverhuur:

het verhuren van (een) kamer(s) in een woning, waarbij de eigenaar het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de kamerverhuur plaatsvindt. Kenmerkend voor kamerverhuur is dat de bewoner/huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar/hoofdgebruiker van de woning.

1.41 landschappelijke waarden:

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

1.42 landschapselement:

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

1.43 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.
Huisvesting ten behoeve van mantelzorg vindt in of bij een woning plaats en is toegestaan voor één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.44 nevenactiviteit:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel.

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

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

1.47 ondergeschikte detailhandel:
detailhandel welke dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de detailhandelsfunctie qua oppervlak, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

1.48 ondergeschikte functie:
een functie die qua omvang en uitstraling ondergeschikt is aan een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie en daarvan ten dienste staat c.q. daar functioneel mee verbonden is.

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

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

1.51 perceelgrens:
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.52 permanente bewoning:
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

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

1.54 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.

1.55 seksuele dienstverlening:
een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

1.56 statische opslag
statische opslag is binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijnde voor handel en niet worden opgeslagen voor een niet-agrarisch bedrijf elders, zoals (seizoen)stalling van (antieke) auto’s, boten, caravans, campers en dergelijke.

1.57 voorgevelrooilijn:
denkbeeldige lijn getrokken langs de voorgevel van een gebouw en het verlengde daarvan danwel ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'.

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

1.59 Wabo:
de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.60 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.

1.61 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.

1.62 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 gevel-isolerende of andere duurzaamheidsmaatregelen verstaan, mits de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3. Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. agrarisch grondgebruik;
b. behoud en bescherming van onverharde en halfverharde wegen;
c. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
d. behoud en ontwikkeling van recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:
e. nutsvoorzieningen;
f. inritten, erven en terreinen;
g. erfbeplanting;
h. wegen en paden;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken binnen de gehele bestemming

Binnen de gehele bestemming mogen uitsluitend worden gebouwd:
a. bestaande schuilgelegenheden, met dien verstande dat de schuilgelegenheden op een legale wijze tot stand zijn gekomen;
b. andere bouwwerken, en niet zijnde de bouwwerken ten behoeve van deze bestemming zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het recreatief medegebruik (o.a. zitbanken en wegwijzers), openbaar nut en verkeersgeleiding en niet zijnde de bouwwerken zoals bedoeld in lid 3.1 onder d.

3.2.2 Bouwen

a. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de sublid 3.2.1 gelden de volgende regels:
    1. voor erf- en terreinafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 1,50 m;
    2. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het recreatief medegebruik (o.a. zitbanken en wegwijzers), openbaar nut en verkeersgeleiding geldt een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de openbare verkeersverlichting niet meer dan 6 m mag bedragen.
b. Indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Hogere bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 ten behoeve van het vergroten van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot ten hoogste 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
a. De grotere bouwhoogte is noodzakelijk in verband met de bestemming.
b. De erfafscheidingen mogen niet gesloten zijn.
c. De landschappelijke waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
d. Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 8.2 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
b. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
c. seksuele dienstverlening;
d. permanente bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken en recreatieve verblijven (bv. vakantieappartement/vakantiewoning) betreft;
e. bewoning als inwoning;
f. het gebruik van gronden als volkstuin;
g. het beoefenen van lawaaisporten;
h. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
i. het stallen van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen buiten het bouwvlak;
j. de inname van mest van derden.

3.4.2 Landschappelijke inpassing (voorwaardelijke verplichting)

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' is gebruik van gronden overeenkomstig de bepalingen in artikel 3.1 en 3.2 slechts toegestaan als de landschappelijke inpassing Armenkampsweg 34 Koningsbosch volgens bijlage 3 van de regels binnen 1 jaar na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning, of voor zover geen omgevingsvergunning in de zin van de Wabo is vereist binnen 1 jaar na realisatie van de bebouwing, is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

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

3.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 3.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
b. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
c. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
d. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas;
e. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
f. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
g. het verwijderen van half- en onverharde wegen of paden;
h. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.

3.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 3.5.1 is niet van toepassing:

a. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk 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.

3.5.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.5.1 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.

3.5.4 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 3.5.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

Artikel 4. Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, met dien verstande dat:
   1. het aantal woningen mag niet worden uitgebreid, met uitzondering van de nieuwe woning op de Armenkampsweg 32A waardoor er maximaal 3 woningen aanwezig kunnen zijn in het plangebied waarvan 2 bestaand en 1 nieuw;
b. nevenactiviteiten, met de nadere functie welke is weergegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - caravanstalling' en specifieke vorm van wonen – machinewerkplaats/berging;
c. een aan huis verbonden beroep in de woning en/of bijbehorend bouwwerk is toegestaan met dien verstande dat:
   1. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
   2. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
   3. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
   4. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.
d. het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan met dien verstande dat:
   1. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in de 'Lijst van aan huis verbonden beroepen en bedrijven', zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;
   2. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
   3. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
   4. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
   5. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
   6. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.
e. het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   1. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
   2. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
   3. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
   4. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
   5. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
   6. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
   7. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
   8. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

9. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
10. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
11. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

f. Internetwinkels binnen woonbestemming/woonfunctie
1. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de woonbestemming met dien verstande dat:
   a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
   b. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
   c. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
   d. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
   e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
   f. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
   g. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
2. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan binnen woonbestemming en woonfuncties

g. Mantelzorg is toegestaan in bestaande bebouwing binnen woonbestemming en andere planologisch geregelde woonfuncties.
h. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
met de daarbij behorende:
i. nutsvoorzieningen;
j. inritten, erven en terreinen;
k. tuinen;
l. parkeervoorzieningen;
m. wegen en paden;
n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

a. 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
Woning	6,6	11	Geen beperking	1.000 m³	5

Bijbehorende bouwwerken	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m² bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m².	Geen beperking	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn	n.v.t.	2	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Antennes, uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning	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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

b. ter aanvulling op de bovenstaande tabel geldt dat bij de woning op Armenkampsweg nr. 34 geen nieuwe bijgebouwen meer gebouwd mogen worden;
c. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a. dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht;
d. bijbehorende bouwwerken zijn enkel toegestaan achter de voorgevelrooilijn van de woning, met dien verstande dat de afstand van de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan tot het bijbehorende bouwwerk niet minder dan 5 mag bedragen;
e. indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' dient de nieuwe woning binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
f. de afstand van de meeste nabijgelegen gevel van bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer dan 40 meter bedragen;
g. herbouw van bestaande woningen is, voor zover het de situering van de woning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

1. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenten;
2. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
3. de bouwwijze (vrijstaand of aan een gebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
4. de overige bepalingen ingevolge artikel 4 lid 2 in acht worden genomen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van waarborging van de brandveiligheid, rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen en overige nadere eisen ten aanzien van externe veiligheid in het algemeen, bijvoorbeeld ten aanzien van de oriëntatie van gebouwen en toegang en vluchtwegen, de bereikbaarheid van het perceel en bouwkundige maatregelen ter beperking van de effecten van bijvoorbeeld een ongeval met gevaarlijke stoffen, alsmede ter voorkoming van hoge personendichtheden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2 ten behoeve van het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot minimaal 2,5 m., mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de uitbreiding mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven;
b. de afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient ten minste 50 m. te bedragen.
c. de situatie is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar;
d. er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden.

4.4.2 Bouwen in de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2 ten behoeve van het bouwen in de zijdelingse perceelsgrens, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de uitbreiding mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven;
b. de afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient ten minste 50 m te bedragen;
c. de situatie is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar;
d. er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden.

4.4.3 Hogere bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2 ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. er mag geen sprake zijn aantasting van de bestaande landschappelijke waarden;
b. voor zover de erfafscheiding hoger wordt dan 1,5 m dient deze hogere maat te worden uitgevoerd in een open constructie (zoals een spijlenhekwerk).

4.4.4 Uitbreiden woning ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de woning en de bijbehorende bouwwerken met ten hoogste 75 m³ 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.

4.4.5 Herbouwen van een woning buiten de bestaande funderingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2 ten behoeve van het toestaan van het herbouwen van een woning buiten de bestaande funderingen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. er vindt op enig punt aansluiting plaats op de bestaande funderingen; dit betekent dat de nieuwe situering van de te herbouwen woning in ieder geval aan dient te sluiten op de voormalige situering;
b. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar;
c. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfs-ontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder c ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de 'Lijst van aan huis verbonden bedrijven', zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 4 bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

4.5.2 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder d ten behoeve van het toestaan van bed & breakfast voor maximaal 8 personen, uitsluitend binnen de gebiedsaanduiding 'zone buitengebied' en onder de voorwaarden zoals aangegeven in artikel 4.1 onder d.

4.5.3 Internetwinkels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.1 sub e ten behoeve van het toestaan van internetwinkels van categorie B binnen de woonbestemming onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;

h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

4.5.4 Afwijkingsbevoegdheid kamerverhuur
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur binnen de woonbestemming onder de volgende voorwaarden:
a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

4.6 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
a. afhankelijke woonruimte;
b. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
c. een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn;
d. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;
e. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
f. detailhandel;
g. horeca;
h. arbeidsmigrantenhuisvesting, behoudens waar dat in een bestemmingsplan is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend;
i. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
j. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
k. parkeren in de voortuin.

4.7 Specifieke gebruiksregels

De gronden mogen alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien het landschappelijke inpassingsplan Armenkampsweg 34 Koningsbosch, zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels, binnen één jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is en in stand gehouden wordt.

Artikel 5. Waarde – Archeologie 3

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Binnen de dubbelbestemming

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

5.2.2 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.

5.2.3 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.

5.2.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in 5.2.2 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.

5.3 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing voor deze bestemming, behoudens de algemene afwijkingsregels van artikel 9.

5.5 Specifieke gebruiksregels

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

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

5.7.1 Verbod

Het is verboden op de in artikel 5 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, dan wel het rooien hiervan waarbij stobben worden verwijderd.

5.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 5 lid 7.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. die reeds in uitvoering zijn, dan wel 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.

5.7.3 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.

5.7.4 Uitzonderingen op de onderzoeksplicht

Het indienen van een ingevolge artikel 5 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.

5.7.5 Regels omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 5 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.

5.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing voor deze bestemming.

5.9 Wijzigingsbevoegdheid

5.9.1 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 6. Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7. Algemene bouwregels

7.1 Algemene regels

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

7.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

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

7.2.2 Afmetingen parkeerruimte
De in artikel 7 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.

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

7.2.4 Omgevingsvergunning
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2.1 en artikel 7 lid 2.3 indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

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

7.3 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

7.3.1 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.

7.4 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

7.4.1 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.

7.4.2 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.

7.4.3 (Her)oprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 7.4.1 en artikel 7.4.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 8. Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit plan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

8.2 Voorbeelden van strijdig gebruik

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

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

Artikel 9. Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingsregels

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

1. 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;
2. voor het in geringe mate overschrijden van het bouwvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. ten behoeve van het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 20 m;
7. ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40
8. ten behoeve van het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein.

Artikel 10. Algemene wijzigingsregels

10.1 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 11. 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 12. Overige regels

12.1 Voorrangsregels

12.1.1 Voorrangsregels

Indien bij het gebruik van de gronden voor bebouwing en anders dan voor bebouwing als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 15 op deze gronden tevens een dubbelbestemming van toepassing is, geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

12.1.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op het in standhouden 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 13. Overgangsrecht

13.1 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.

13.2 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 14. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Armenkampsweg 32 Koningsbosch” van de gemeente Echt-Susteren”.

Bijlage 1: Lijst van aan huis verbonden beroepen en bedrijven

LIJST VAN AAN HUIS VERBONDEN BEDRIJVEN
1. Schoonheidsspecialist
2. Nagelstudio
3. Kapper
4. Pedicure en/of manicure
5. Hondentrimmer
6. Fotograaf
7. Cateringbedrijf.

Bijlage 2: Parkeerkencijfers wonen koop, vrijstaand

6. Wonen

Parkeerkencijfers koop, vrijstaand

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

Bijlage 3: Landschappelijke inpassing Armenkampsweg 34 Koningsbosch d.d. 8 maart 2023

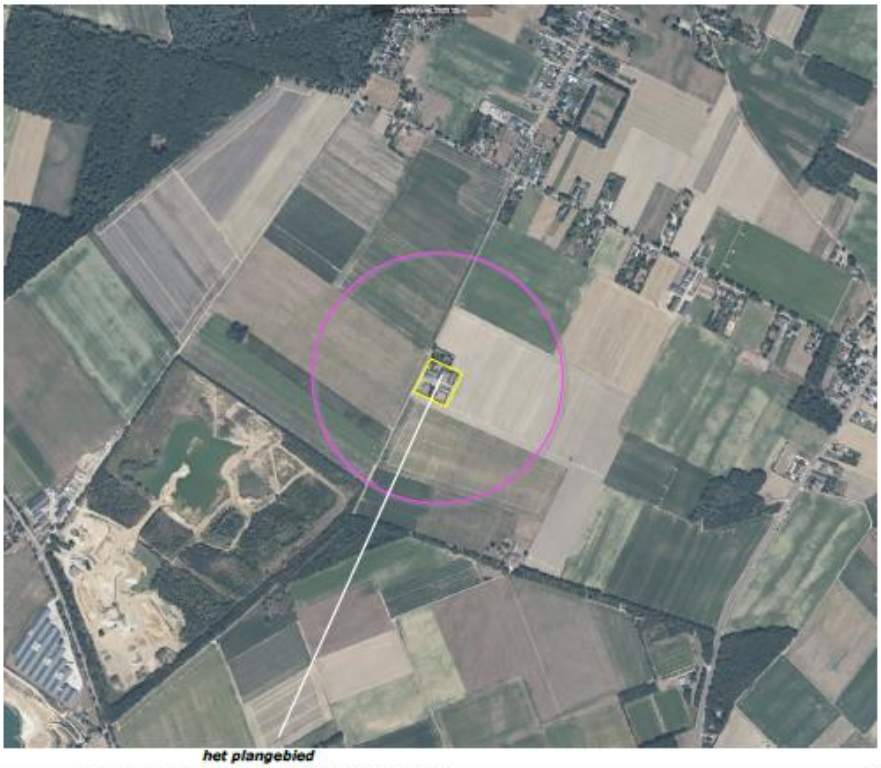
Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'ARMENKAMPSWEG 32-34'
Armenkampsweg 32-34, 6104 DA Koningsbosch - PNR 6104DA32/34-240222/110322/160822/090922/080323 (print op A3)

LIGGING

Het plangebied maakt deel uit van een kleine bebouwingscluster, gelegen in een open landschap ten noordwesten van Koningsbosch, ten zuidwesten van de kern Echterbosch. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied

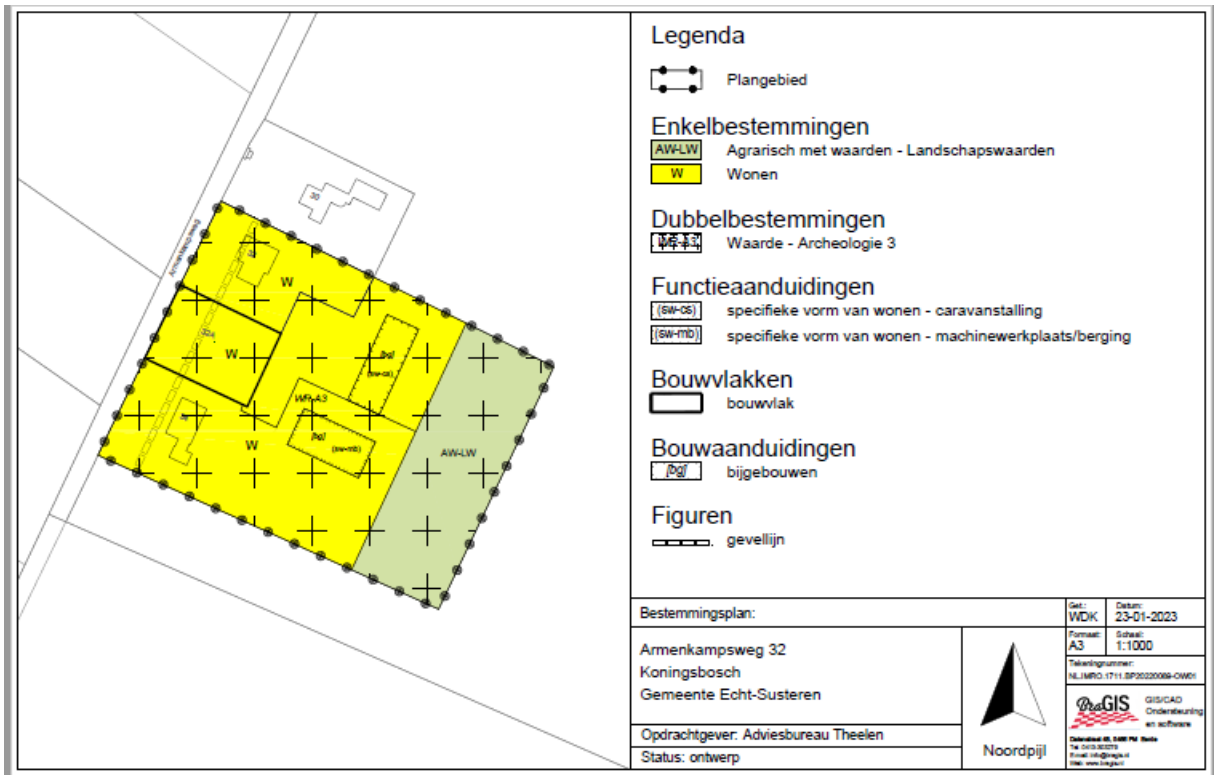


het plangebied

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 5

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 5

3.1. Rijksbeleid 6
3.2. Provinciaal beleid 8
3.3. Regionaal beleid 11
3.4. Gemeentelijk beleid 12

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN 16

4.1. Milieuwetgeving 16
4.1.1. Bodem 16
4.1.2. Luchtkwaliteit 18
4.1.3. Milieuzonering/bedrijvigheid en geur 20
4.2. Externe veiligheid 21
4.3. Waterhuishouding 22
4.4. Archeologie 24
4.5. Cultuurhistorie 25
4.6. Flora en fauna 25
4.7. Landschapswaarden 29
4.8. Verkeer en parkeren 33
4.9. Kabels en leidingen 34
4.10. Gemeentelijk KwaliteitsMenu 34

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING 35

5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan 35
5.2. Ruimtelijke hoofdopzet 35

HOOFDSTUK 6 PLANOPZET 37

6.1. Feitelijke planopzet 37
6.2. Juridische planopzet 37
6.2.1. Planvorm 37
6.2.2. Verbeelding 37
6.2.3. Planregels 38

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID 40

7.1. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal 40
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 40
7.2.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro 41
7.2.2. Zienswijzenprocedure 41

HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN 42

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Aanleiding planherziening

Het voorliggende plan heeft betrekking op de herontwikkeling van de voormalige intensieve veehouderij aan de Armenkampsweg 32 te Koningsbosch, kadastraal bekend als gemeente Echt sectie T nummers 759, 760, 853 en 854 (gedeeltelijk). De percelen vallen onder het bestemmingsplan “Buitengebied” met de bestemming “Agrarisch met waarden – landschaps-waarden” volgens artikel 4 met een bouwvlak met de aanduiding “intensieve veehouderij”. Tevens geldt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” volgens artikel 25. Voor het plangebied is ook het bestemmingsplan “Facet-bestemmingsplan Deregulering” van toepassing. De percelen hebben een totale oppervlakte van circa 12.393 m^2 en waren deels bebouwd met agrarische bebouwing en twee bedrijfswoningen.

De brief van de gemeente Echt-Susteren d.d. 6 oktober 2020, als antwoord op het ingediende principeverzoek, is leidend. Het plan gaat uit van een planologische beëindiging (weg bestemmen) van de intensieve veehouderij, een gedeeltelijke sanering (minimaal 1.000 m^2) van de diverse bedrijfsgebouwen, in ruil voor de extra bouw van één nieuwe woning, het omzetten van de twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het gebruik van bedrijfsgebouwen als caravanstalling en hobbyruimte, behorende bij de woning op nr. 34. Voor de ontwikkeling heeft de gemeente Echt-Susteren een aantal randvoorwaarden gesteld. De gevraagde herontwikkeling 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 Armenkampsweg 32-34 in het buitengebied van Echt, ten noorden van Koningsbosch en ten zuidwesten van Echterbosch. De percelen met de nummers 759, 760, 853 en 854 (gedeeltelijk) hebben een oppervlakte van circa 12.393 m².

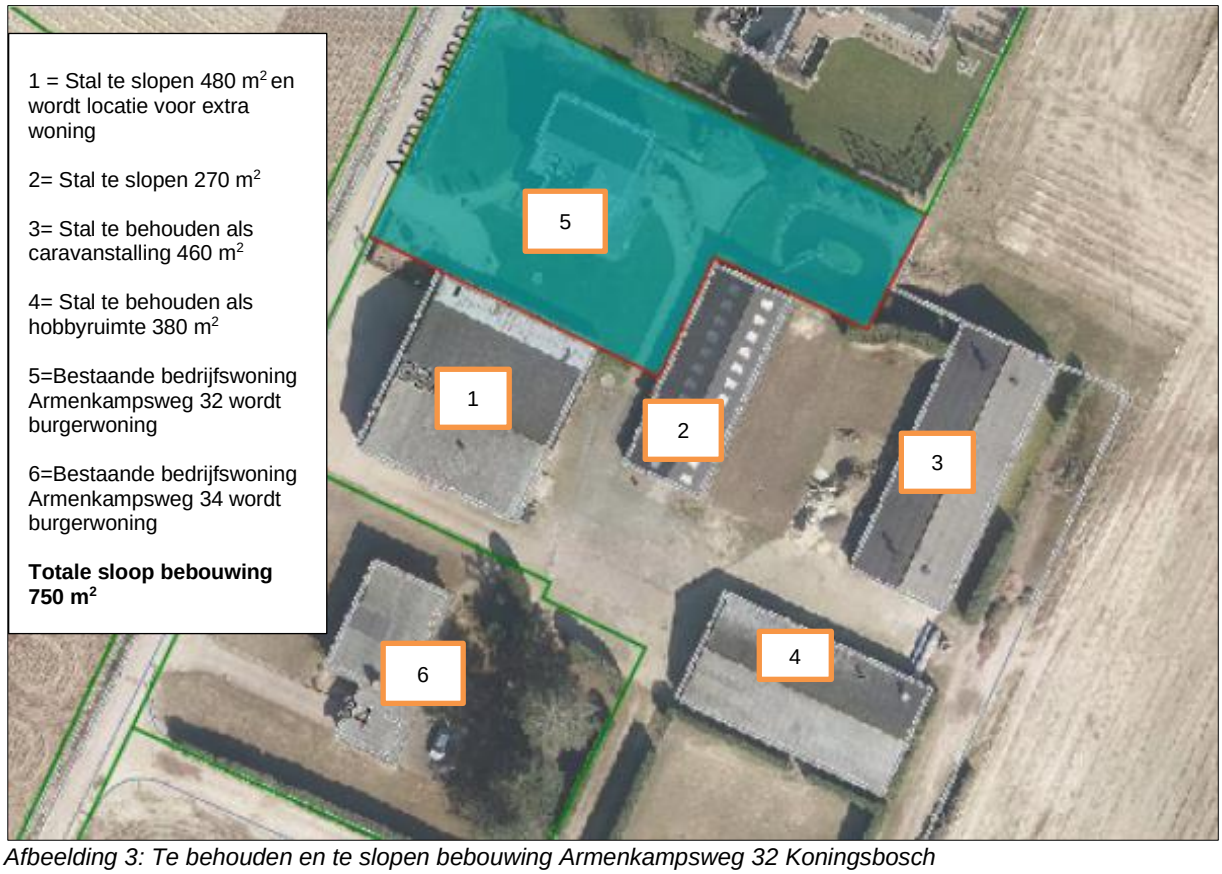


Afbeelding 1: Topografische overzichtskaart

Onderstaand een luchtfoto van de locatie/plangebied voor de sloop.



Afbeelding 2: Luchtfoto ligging locatie/plangebied Armenkampsweg 32 Koningsbosch



Afbeelding 3: Te behouden en te slopen bebouwing Armenkampsweg 32 Koningsbosch

Begrenzing
De percelen liggen solitair in het buitengebied aan de Armenkampsweg en worden begrensd door agrarische gronden in een open landschap. De dichtstbijzijnde bebouwing ligt aan de Waldfeuchterbaan en aan de Blauwe Steenweg. Bovenstaande afbeelding geeft een beeld van de te behouden en te saneren bebouwing.

Juridische status
Het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Echt-Susteren” kent aan de locatie de bestemming “Agrarisch met waarden - landschapswaarden” toe, zonder bouwtitel voor burgerwoningen. De gevraagde ontwikkeling past niet binnen de regels van dit bestemmingsplan, 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 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 buiten de bebouwde kom in het buitengebied van de gemeente Echt-Susteren tussen de kernen Koningsbosch en Echterbosch. De Armenkampsweg is een lokale weg uitsluitend bestemd voor bestemmingsverkeer tussen de Waldfeuchterbaan en de N572 Echt-Koningsbosch, dit zijn doorgaande wegen.



Afbeelding 4: Ligging Armenkampsweg Koningsbosch

Uit de historische kaarten (bron: bodemonderzoek Aeres juni 2022) blijkt dat de locatie al in de jaren twintig van de 20ste eeuw bebouwd is met noordelijk van de onderzoekslocatie een woonhuis dat dateert van 1932. De gronden ter plaatse van het plangebied, alsook de directe omgeving daarvan, zijn altijd agrarisch in gebruik geweest. De 1e landbouwloods met varkensstal dateren uit 1951. De stallen op de locatie zijn de laatste jaren niet meer bedrijfsmatig in gebruik.

In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven meer gevestigd. Op grote afstand zijn enkele burgerwoningen aanwezig. De agrarische functies in de omgeving van het plangebied lopen terug door de ontwikkelingen in de agrarische sector, met enerzijds schaalvergroting en anderzijds sanering.

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



Afbeelding 5: Armenkampsweg vanaf de Waldfeuchterbaan



Afbeelding 6: Zicht op het inmiddels gesloopte gebouw 1 en de bedrijfswoning Armenkampsweg 34

2.2. Functionele structuur

In de omgeving van het plangebied is de hoofdfunctie agrarisch met onbebouwde gronden. De locatie wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde begrensd door agrarisch bouwland en aan de westzijde door de Armenkampsweg.

De dichtstbijzijnde woonbebouwing ligt aan de Waldfeuchterbaan en aan de Blauwe Steenweg op circa 500 meter. De kalkzandsteengroeve van Sanders & Geraedts Koningsbosch BV is gelegen op ruim 400 meter van het plangebied.

In december 2021 is gebouw 1 (locatie nieuwe woning) gesloopt (kadastraal perceelnummer 853).



Afbeelding 7: Zicht op locatie gesloopt gebouw 1 en nieuwe kadastrale kaart

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 is per 11 januari 2020 in werking getreden. 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. Dit komt samen 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 geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen, zoals verwoord in de Novi.

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 (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 ‘agrarisch’ naar ‘wonen’, met sloop van circa 750 m^2 overtollige oude bebouwing, waarbij het ruimtebeslag aanzienlijk vermindert. De intensieve veehouderij wordt planologisch beëindigd. Daarnaast is, gelet op de kleinschaligheid van het nieuwe plan, geen sprake van een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1. Bro. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan voor de realisering van één woning dient op grond van de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 28 juni 2017 (uitspraak 201608869/1/R3) niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd te worden.

Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling een overzichtsuitspraak gedaan over de ladder voor duurzame verstedelijking. De uitspraak bevat de hoofdlijnen van de jurisprudentie van de Afdeling over de eisen waaraan een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen. Voor woningbouw is het volgende bepaald:
“*Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt”.*

Een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk nu het handelt om slechts één nieuwe woning.

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

3.2. Provinciaal beleid

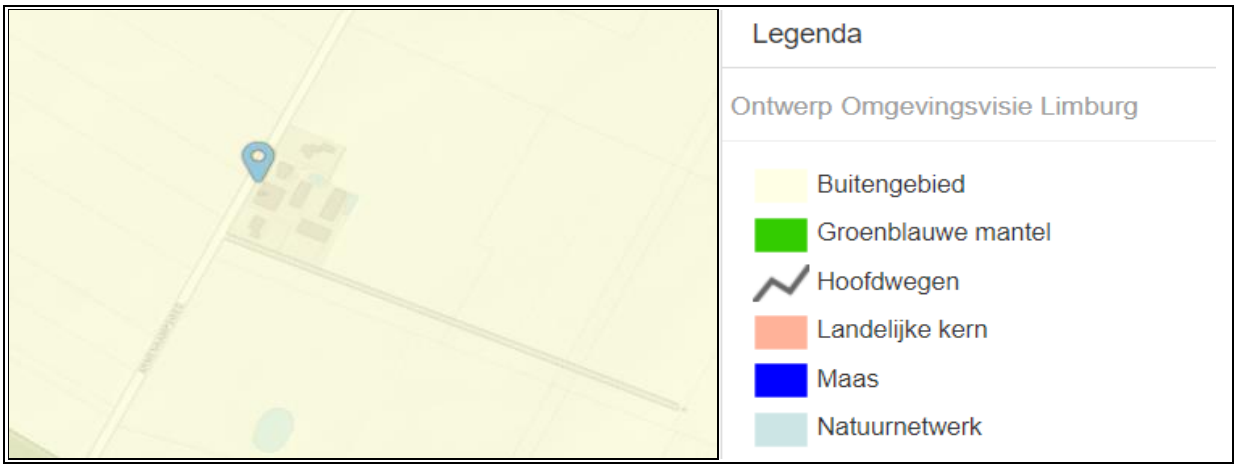
Voor de provinciale beleidskaders zal ingegaan worden op de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI). De POVI vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014). Tevens wordt ingegaan op de ontwerp-Omgevingsverordening Limburg 2021 en het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

1. Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)
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.



Afbeelding 8: Uitsnede Ontwerp Omgevingsvisie Limburg 2021 met locatie Armenkampsweg 32 Koningsbosch

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. De landbouw als sector wordt als een provinciaal belang aangemerkt. Een groot aantal agrariërs zal stoppen, mede als gevolg van het ontbreken van opvolging. Er is sprake van een toename aan vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), waarbij de mogelijkheden voor herbestemming van diezelfde VAB's zeer beperkt zijn. Om landschappelijke kwaliteit te behouden en verrommeling te voorkomen, stimuleert de provincie ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's): 1) agrarisch hergebruik, 2) herbestemmen buiten sector, 3) sloop, waarbij de mogelijkheden worden bepaald door het potentieel van het vastgoed en de omgeving, vanuit het principe juiste ontwikkeling op de juiste locatie.

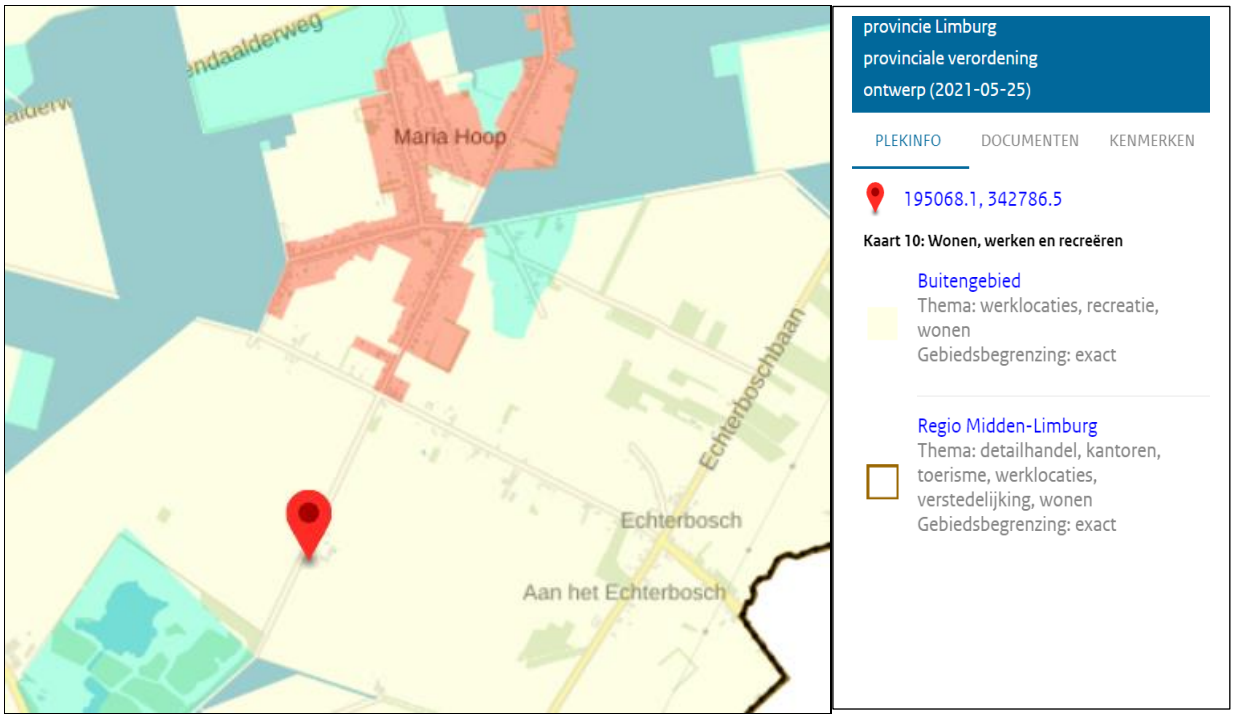
Als gevolg van de planrealisatie zal het buitengebied ter plaatse een kwaliteitsverbetering ondergaan. Een nieuwe functie, zoals het realiseren van een woning, is onder voorwaarden passend binnen het gebiedstype vanuit het POL 2014 en de opvolger de POVI 2021. Vanuit de omgevingsvisie is er in principe geen belemmering voor de planwijziging. Er is een provinciaal belang bij de voorliggende planontwikkeling.

2. Omgevingsverordening Limburg (OVL) 2021

De OVL 2021 is vastgesteld op 16 december 2022 maar treedt pas in werking met de nieuwe omgevingswet. De OVL vormt de vertaling van de ambities van de provincie zoals verwoord in de Omgevingsvisie naar regels. De locatie ligt in het bebouwd gebied van de regio Midden-Limburg op basis van de regionale uitwerking in het POL2014.

Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. De bouw van een woning is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder volgens de jurisprudentie van de Raad van State (uitspraak 201608869/1/R3). In de paragraaf 3.2 Rijksbeleid is gemotiveerd er geen sprake is van een "nieuwe stedelijke ontwikkeling".

Volgens de OVL 2021 is het plangebied gesitueerd in het landelijk gebied regio Midden-Limburg kaart 10.



Afbeelding 9: Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2021 met locatie Armenkampsweg 32 te Koningsbosch

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. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2024. 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 3.4 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 “Wonen” 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 2022 - 2025” en het “regionaal beleidskader werklocaties Midden – Limburg” relevant.

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

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

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

Gemeenten hebben autonome vrijheid voor wijzigingen in de planvoorraad aan woningbouwplannen, waarbij geldt dat bij ontwikkelingen van tien of meer woningen regionale afstemming plaatsvindt.

Het plan leidt zowel tot een ruimtelijke (deels ontstening en deels hergebruik VAB) als milieuhygiënische (beëindiging veehouderij) verbetering van het buitengebied. Dit rechtvaardigt het toevoegen van een extra woning op deze locatie.

Regionaal beleidskader werklocaties Midden - Limburg
De verhuur van stallingsruimte voor caravans/campers 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 stallingsruimte heeft een oppervlakte van ca. 475 m^2 en valt onder de drempelwaarde. Regionale afstemming 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 wonen.

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.

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 oudere 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.



Afbeelding 10: Fragment kaart zonering Buitengebied Structuurvisie Echt-Susteren

De gewenste ontwikkeling wordt gezien als het hergebruiken van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). Herontwikkeling van VAB-locaties is op grond van het structuurvisiebeleid zeer gewenst, omdat hiermee verpaupering en illegale activiteiten worden voorkomen. Daarnaast geldt specifiek voor de locatie dat bij herontwikkeling het woon- en leefklimaat van de nabijgelegen woningen worden verbeterd, omdat een intensieve veehouderij wordt opgeheven. Uit het structuurvisiebeleid volgt dat een woonbestemming een passende hergebruiksmogelijkheid is. Dit geldt ook voor de opslag van statische goederen, zoals caravans, campers en auto's. Dit is een vorm van hergebruik t.b.v. niet-aan-het-buitengebied-gebonden bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2.



Afbeelding 11: Zicht op bedrijfswoning en te slopen stal 1 (Bron: Landschappelijke inpassing Guido Paumen)

Met het plan wordt beoogd een intensieve veehouderij planologisch te beëindigen onder nadere voorwaarden op een perceel in het buitengebied van Echt. 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. De 16 gemeentelijke ontwikkelmodules voor het buitengebied zijn beschreven in de Structuurvisie in paragraaf 4.8. Het plan betreft ontwikkelmodule 15 “VAB of CHW-bebouwing (voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing of cultuurhistorische waardevolle bebouwing)” 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 nieuwbouw voorziet hierin.

Nadat allereerst een ruimtelijk-functionele afweging heeft plaatsgevonden over een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is het vervolgens per landschapstype verschillend of een ontwikkeling wel, niet of in een bepaalde maat en schaal is toegestaan.



Afbeelding 12: Aanwezige bebouwing (Bron: Landschappelijke inpassing Guido Paumen 8 maart 2023)

Voor het plan is het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) in het buitengebied in hoofdzaak leidend. Het voorliggende plan betreft het toevoegen van woningen (2 bedrijfswoningen worden burgerwoning en 1 nieuwe burgerwoning) waarvoor een financiële bijdrage geleverd moet worden.

Basiskwaliteit wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding (of de plek waar de functiewijziging plaatsvindt) goed landschappelijk ingepast moet worden. Sloop van de agrarische bebouwing en een landschappelijke inpassing vormen de voorwaarden voor het plan. In het principebesluit van 6 oktober 2020 is een kwaliteitsbijdrage vastgesteld, die inmiddels achterhaald is door aanpassing van de Structuurvisie 2021 – 2025 per raadsbesluit van 18 januari 2023.

In het raadsbesluit van 18 januari 2023 is de GKM-bijdrage voor gebiedsontwikkelingen buiten het stedelijk gebied gewijzigd. In een “Addendum Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025” d.d. 14 december 2022 zijn de ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd en vervangen met nieuwe GKM-bijdragen. Voor buiten het stedelijk gebied is de bijdrage € 15.000,- per wooneenheid en € 15,-/m² perceeloppervlakte. Dat betekent dat voor dit plan het volgende geldt:

<u>Ontwikkeling:</u>
Er wordt circa 750 m² bebouwing afgebroken. Er blijft circa 860 m² aan stalruimte staan (verdeeld over een hobbyruimte 385 m² en een caravanstalling 475 m²). De caravanstalling wordt gerelateerd aan de nieuwe woning, om te voorkomen dat daar 150 m² aan bijgebouwen vergunningvrij kunnen worden bijgebouwd. Voor de nieuwe planologisch situatie wordt uitgegaan van de volgende oppervlaktes: (op basis van nieuwe verbeelding):
-oppervlakte totale plangebied 12.993 m^2;
-oppervlakte bestemming wonen 9.241 m^2;
-oppervlakte bestemming Agrarisch met waarden 3.152 m^2.

Nieuwe GKM-bijdrage:
Eerder is afgesproken dat er 1.000 m² stalruimte moet worden afgebroken voor 1 contingent. Er wordt in dit geval een kwart (25%) te weinig afgebroken (750 m² i.p.v. 1000 m²), derhalve moet een kwart (25%) van het nieuwe GKM bedrag voor de toevoeging van een woning in het buitengebied betaald worden.

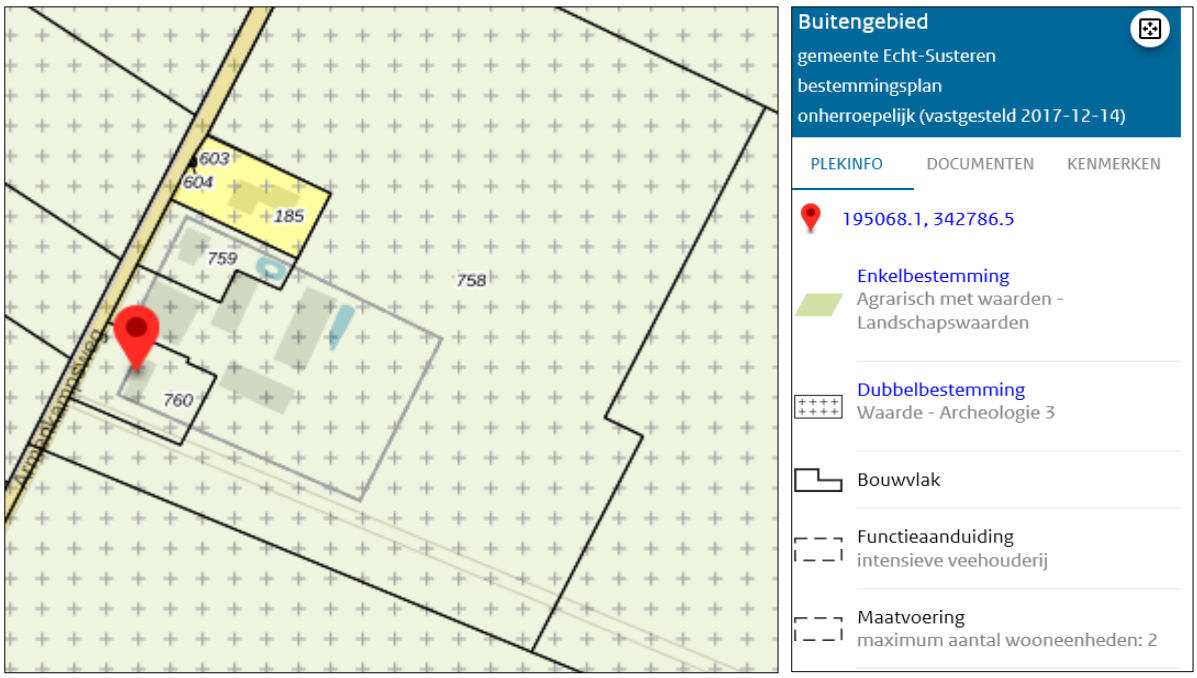
De kavel voor die nieuwe woning bedraagt circa 1100 m². Voor het toevoegen van een nieuwe woning in het buitengebied geldt op basis van de nieuwe regeling een GKM-bijdrage van € 15000,- + € 15,- per m² kaveloppervlakte (woonbestemming). Voor de nieuwe woning resulteert dit in:

- 25% van € 15.000,-: € 3.750,-
- 25% van € 15,- (€ 3.75 x 1.100 m²) € 4.125,-

In totaliteit is de bedrage voor de nieuwe woning € 7.875,-.
In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer zijn deze afspraken vastgelegd.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan 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 artikel 4 "Agrarisch met waarden - landschapswaarden", waarbij volgens de bouwregels artikel 4.2 uitsluitend een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf toegestaan is. Nieuwe burgerwoningen zijn niet toegestaan. Voor de percelen geldt verder de dubbelbestemming artikel 25 "Waarde-Archeologie 3".



Afbeelding 13: 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".

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN

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

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

4.1. Milieuwetgeving

4.1.1. Bodem

Bij de voorbereiding en ontwikkeling van een bestemmingsplan is er een onderzoeksplicht naar verschillende aspecten die bij de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan een rol (kunnen) spelen, waaronder een bodemonderzoek. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro moet de toelichting bij een (ontwerp-) bestemmingsplan ook de inzichten van de uitvoerbaarheid van een plan bevatten.

Analoog hieraan kan de noodzaak van bodemonderzoek zich voordoen bij procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo). Op basis van de onderzoeksresultaten toetst de gemeente voor bestemmingsplannen, dan wel in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan of de bodem milieu hygiënisch geschikt is voor de geplande vorm van bodemgebruik.

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. Op basis hiervan wordt de uiteindelijke onderzoeksstrategie voor het verkennend onderzoek opgesteld.

Het “Verkennend bodemonderzoek Armenkampsweg 34 te Koningsbosch” is uitgevoerd door Aeres Milieu BV en bekend onder rapportnummer AM21206 d.d. 9 juni 2022. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is ingesloten als **bijlage 1** met de volgende conclusies:

- Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. Op twee panden is nog een asbestverdachte dakbedekking aanwezig.
- Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met zink, kobalt, minerale olie en som PCB. In de overige boven- en ondergrond zijn geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten.
- Ter plaatse van de nog aanwezige en voormalige ondergrondse tank is geen verhoging met minerale olie aangetoond.
- De grond ter plaatse van de voormalige bestrijdingsmiddelenkast is licht verhoogd met som DDD. Daar het grondwater zich dieper dan 5,0 m-mv. bevindt, heeft er ter plaatse conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.
- Door de visuele afwezigheid van asbestverdachte materialen op het maaiveld of in het opgeboorde bodemmateriaal is er geen aanleiding om ter plaatse een asbest in bodem verontreiniging te verwachten. Het voorliggende bodemonderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem. Om de aanwezigheid van asbest in de bodem te onderzoeken, dient minimaal een verkennend onderzoek conform de NEN 5707/5897 uitgevoerd te worden.

Het verkennend onderzoek asbest in de bodem voor het plangebied is bekend als briefrapportage d.d. 9 januari 2023 kenmerk AM21206-2 van Aeres Milieu BV en ingesloten als **bijlage 2.**

Aanleiding voor het uitvoeren van dit onderzoek vormen de aangetroffen bijmengingen met baksteen en menggranulaat en de asbestverdachte dakbedekking op de (voormalige) stallen bij het in juni 2022 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek rapport (Aeres Milieu, projectnummer AM21206, d.d. 9 juni 2022). Doel van het onderzoek is om na te gaan of de aangetroffen bijmengingen in de bodem asbesthoudend zijn en of ter plaatse van de druipzone ’s asbest verdacht materiaal in de bodem terecht is gekomen. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de onderzoeksnorm NEN 5707 (Bodem- Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond) van het Nederlands Normalisatie-Instituut.

Uit de resultaten van het uitgevoerde verkennend onderzoek asbest in bodem blijkt dat op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen. In de grove fractie van alle mengmonsters is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In de fijne fractie van ABM3 is een licht verhoogde asbest concentratie van 1,2 mg/kg d.s. aangetoond. In de overige mengmonsters zijn geen verhoogde asbestconcentraties aangetoond. Het aangetoonde gehalte in ABM3 ligt ruimschoots onder de helft van de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) en de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) waardoor nader onderzoek asbest niet noodzakelijk wordt geacht.

Voor wat betreft de kwaliteit van de bodem bestaat er op basis van beide rapportages geen bezwaar tegen deze ruimtelijke ontwikkeling. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en voorgenomen woningbouw nabij de Armenkampsweg.

Indien bij de realisatie van het project afvoer van grond plaatsvindt, dient men rekening te houden met het gestelde in het Besluit bodemkwaliteit en het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie. Dit kan leiden tot aanvullend onderzoek.

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.

1.Wegverkeerslawaai
Conform de Wgh is er aan weerszijde van een weg, met een voorgeschreven snelheid van 50 km/uur of meer, een geluidzone aanwezig. De breedte van de zone wordt bepaald door de randvoorwaarden welke in art. 74 van de Wgh worden gesteld. Indien er bij een planwijziging in de zone geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, worden geprojecteerd, dient onderzocht te worden of de geluidbelasting (Lden) t.g.v. de weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt.

De Armenkampsweg heeft een maximumsnelheid van 60 km/uur met een geluidzone van 250 meter. Echter vanwege het inrijverbod vanaf de Waldfeuchterbaan zal de verkeersintensiteit laag zijn en mag er van uit worden gegaan dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Het plan ligt niet in de zones van doorgaande verkeerswegen zoals de Waldfeuchterbaan, de Prinsenbaan en de N572 (Echt-Koningsbosch).

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

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

Geconcludeerd kan worden dat de planwijziging akoestisch niet belemmerd wordt.

4.1.2. 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 in één extra woning. Zowel uit bovenstaande bijlage 3A als het invullen van de NIBM tool berekening (10 vervoersbewegingen per weekdag) blijkt dat het plan NIBM is.

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,01**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
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		

Afbeelding 14: NIBM-tool

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.

4.1.3. Milieuzonering/bedrijvigheid en geur

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

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

Milieuzonering/bedrijvigheid
Binnen het plangebied is de intensieve veehouderij beëindigd. Voor de opslag van statische goederen, zoals caravans, campers en auto's zal één van de oude stallen gebruikt gaan worden. Dit is een vorm van hergebruik t.b.v. niet-aan-het-buitengebied-gebonden bedrijvigheid in de milieucategorie 1. Alle overige bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied is gesitueerd op ruime afstand (> 300 meter) van de nieuwe woning, waaronder de grondstoffenwinning waarvoor een richtafstand van 200 meter geldt.

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

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

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

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

Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk (Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Voor de caravanstalling, met extensief verkeer, is opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) met intensief verkeer, milieucategorie 2 een te zware invulling. In de richtafstandenlijst van de VNG is geen omschrijving aanwezig voor een caravanstalling die passend is. Het voorstel is vanuit de gemeente om hiervoor op basis van expert judgement, milieucategorie 1 aan te houden. Geluid is hierbij de meest bepalende factor met een afstand van 10 meter.

Alle woningen binnen het plangebied voldoen aan deze richtafstand en liggen op meer dan 30 meter. Ook de burgerwoning Armenkampweg nr. 30 aanpalend aan het plangebied voldoet met 34 meter (gemeten vanaf de achtergevel woning en grens caravanstalling) aan de richtafstand. De toegang tot de caravanstaling loopt via de weg buitenom (langs de woning Armenkampsweg 34.

Vanuit het aspect milieuzonering en bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen voor de planwijziging.

Geur
Na het planologisch saneren van de voormalige intensieve veehouderij is het aspect geur niet meer relevant.

Verder kan geconcludeerd kan worden dat in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven dan wel inrichtingen met geur gesitueerd zijn die een belemmering vormen voor de realisatie van de woning.

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.

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 stroomgebieds-benadering. 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 het POL 2014 het 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.

De infiltratie-en bergingsvoorziening in het plan dient gedimensioneerd te worden bij het ontwerp en de bouw van de woning met een bui van 100 mm in 24 uur. Het vrijkomende afwater als gevolg van de nieuwe woning dient geloosd te worden op het gemeentelijk rioolstelsel.

Als gevolg van de planontwikkeling, met sloop van circa 750 m^2 bebouwing met dakoppervlak en overige verharding, zal de totale (dak)verharding in het plangebied fors afnemen. Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater van de nieuwe woning zal worden opgevangen in aan de noordwestkant en zuidoostkant van de tuin te realiseren infiltratiegreppels, die onderdeel zijn van de landschappelijke inpassing. Voor het omzetten van de twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen zijn er geen gevolgen voor het aspect water.



Afbeelding 15: Infiltratievoorstel (Bron: Landschappelijke inpassing Guido Paumen 8 maart 2023)

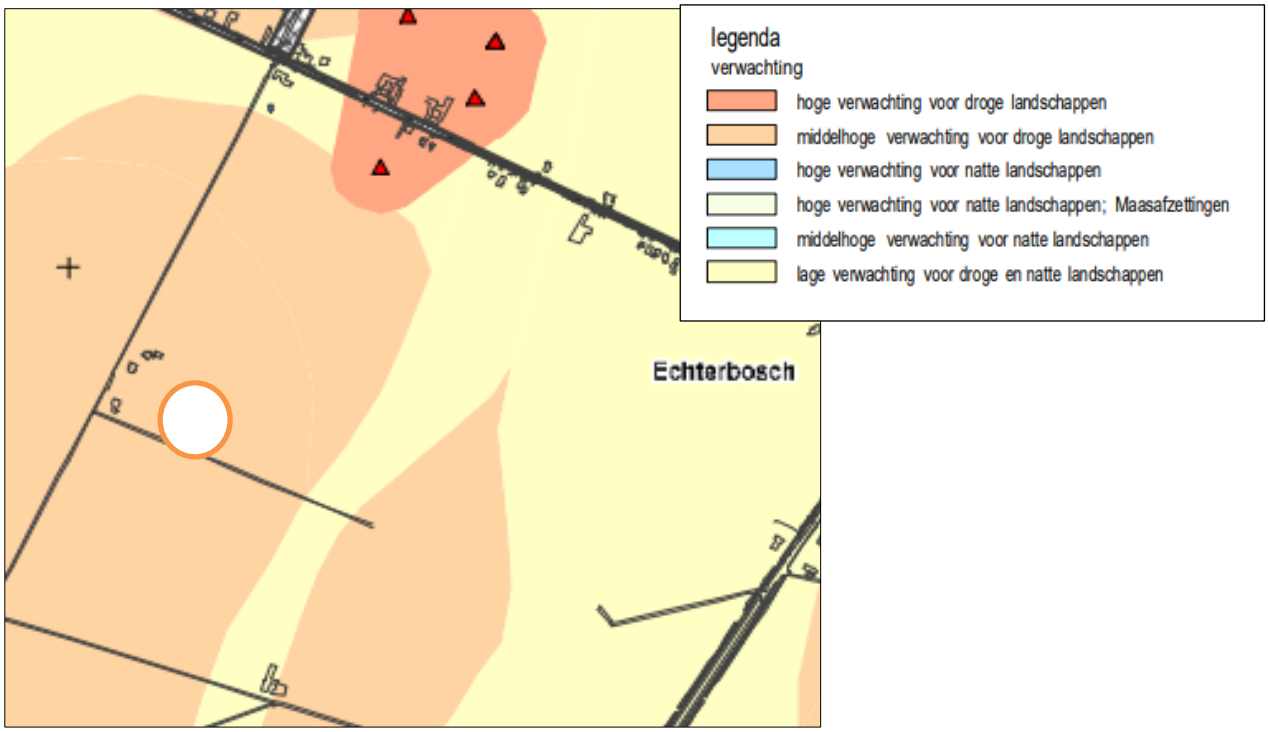
Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning zal de infiltratievoorziening nader uitgewerkt worden. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen nadelig gevolgen heeft voor het aspect water. De nieuwe waterhuishoudkundige situatie zal ten opzichte van de oude situatie met meer bebouwing verbeteren. 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 middelhoge archeologische verwachting voor droge landschappen. Binnen het bestemmingsplan Buitengebied (2017) geldt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” volgens artikel 25. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m^2 en een verstoringsdiepte vanaf 40 cm -mv. De gemeente heeft middels deze kaart aangegeven dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt.



Afbeelding 16: Fragment archeologische waarden- en verwachtingenkaart Echt-Susteren

De in beleidsmatig opzicht geldende archeologische ondergrens van 500 m^2 wordt bij de planuitvoering gehaald door de sloop van circa 750 m^2 aan bedrijfsgebouwen. De locatie van de nieuwe 3e woning is voorzien op de plek van de oude stal uit 1966, die in december 2021 gesloopt is. Door de sloop van de oude stal is de bodem hier verstoord tot een diepte van circa 160 cm-mv met een oppervlakte van circa 440 m2. In de rest van het nieuwe plangebied vinden geen bodemingrepen plaats, omdat er buiten de bouwvlakken niet gebouwd mag worden. Nu de sloopwerkzaamheden hebben plaats gevonden in een reeds verstoorde bodem en de archeologische lagen niet geraakt zijn, is een archeologische onderzoek niet noodzakelijk en niet zinvol.

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek meer nodig is en dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de bestemmingsplanwijziging.

4.5. Cultuurhistorie

Het plangebied en de te slopen bebouwing zijn 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 in het paraplubestemmingsplan ‘Cultuurhistorie Echt- Susteren’. Het paraplubestemmingsplan bepaalt dat de regels ten aanzien van cultuurhistorie die zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Echt-Susteren vervallen en worden vervangen door de cultuurhistorieregels die zijn opgenomen in dit parapluplan.

Het plangebied is volgens het paraplubestemmingsplan niet gelegen in een cultuurhistorisch ensemble.

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

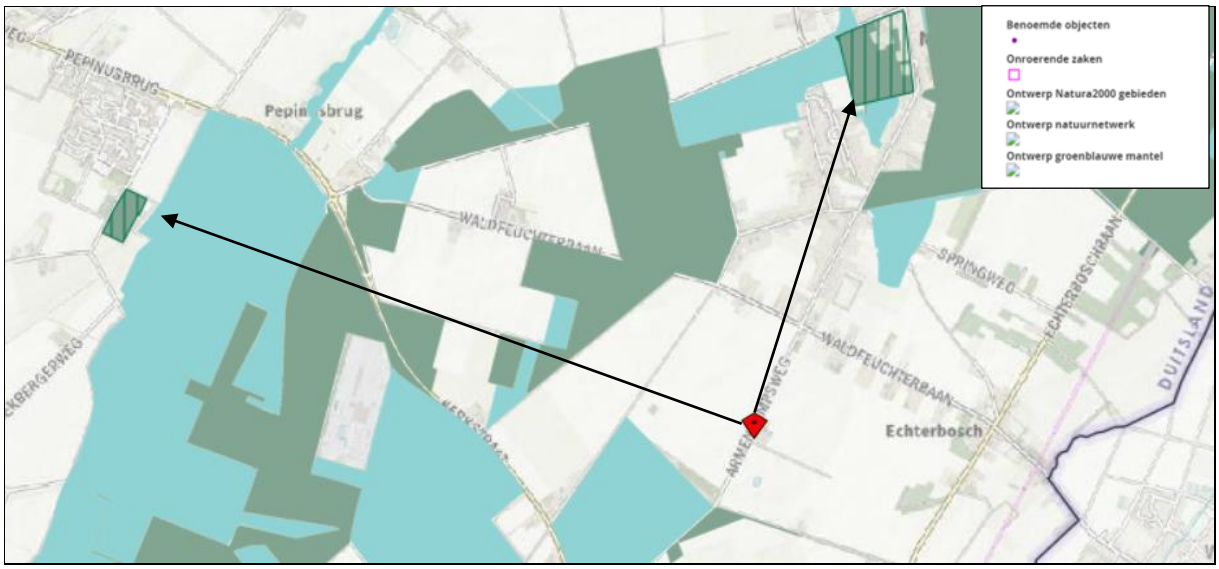
4.6. Flora en fauna

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.

Gebiedsbescherming
Afwegingskader Wet natuurbescherming
Het projectgebied maakt geen deel uit van een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied. Het plangebied is gelegen op een afstand van 1,65 kilometer van het Natura 2000-gebied “Voormalig Klooster Mariahoop” in Maria Hoop. Andere Natura 2000 gebieden liggen op nog grotere afstand (Abdij Lilbosch circa 3 kilometer). Door de afstand tot deze Natura 2000-gebieden, het tussenliggende hoofdzakelijk agrarische gebied en de aard en schaal van de werkzaamheden kunnen negatieve effecten op de kwalificerende soorten en/of habitattypen voor alle storingsfactoren op voorhand uitgesloten worden.

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 toename van stikstofdepositie of drastische grondwaterstand-daling, gezien de bouw van slechts één woning niet verwacht.



Afbeelding 17: Ligging Natura 2000 gebieden rondom het plangebied (Bron: Atlas Limburg)

Gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de bouw van de levensloopbestendige woning. De beleidsregel natuurcompensatie is niet aan de orde.

<u>Afwegingskader Omgevingsverordening Provincie Limburg 2021</u>
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 buiten de natuurzones. Negatieve effecten op het natuurnetwerk worden niet verwacht, aangezien hierin geen werkzaamheden verricht worden. De groenblauwe mantel richt zich op het versterken van natuur en landschapswaarden.

Het plangebied ligt buiten de groenblauwe landschapszone. In geval van aantasting van de groenblauwe landschapszone geldt dat een toelichting bij een ruimtelijk plan moet worden gemaakt, dat betrekking heeft op een ontwikkeling in deze zone. Volgens de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 is de landschappelijke waarde van het plangebied en de omgeving laag gemiddeld.

Nu het gaat om een ontwikkeling op zeer beperkte schaal, kan niet gesproken worden van een aantasting van kernkwaliteiten in de landschapszone van het buitengebied.

Stikstofdepositie

Aan de Armenkampsweg 34 te Koningsbosch bestaat het planvoornemen de bestaande veehouderij te saneren. Na sanering zullen er 3 woningen en een caravanstalling komen. Twee van de drie woningen zijn reeds bestaand, maar hebben een andere bestemming (agrarisch). In het kader van de bestemmingsplanwijziging is een onderzoek noodzakelijk naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Het plan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied 'Abdij Lilbosch & voormalig klooster Mariahoop' ligt op circa 1,5 kilometer afstand het meest nabij het plan.

Het beoogde plan mag in beginsel geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden. Met het voorgeschreven programma AERIUS Calculator wordt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH3) en stikstofoxiden (NOx) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is inzicht in de te verwachten effecten van stikstof op nabijgelegen Natura 2000-gebieden daarom noodzakelijk. Econsultancy is gevraagd om de te verwachten stikstofemissie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele gevolgen daarvan inzichtelijk te maken. De stikstofberekening is uitgevoerd met behulp van de voorgeschreven rekentool AERIUS Calculator 2022. In het rapport met nummer 18437.001 versie D4 "Onderzoek stikstofdepositie Armenkampsweg 34 te Koningsbosch" d.d. 12 april 2023 wordt een toelichting op de AERIUS berekening gegeven **zie bijlage 3.1.**

Met het plan wordt de bouw van één woning mogelijk gemaakt, de andere twee woningen zijn reeds bestaand. De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materialen, het vervoer van personeel en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de sloop en constructie. De aanlegfase betreft een tijdelijke ontwikkeling en zal circa één jaar duren.

De twee bestaande woningen zitten op het gasnet en zullen niet worden afgekoppeld. De derde woning wordt gerealiseerd op de locatie van een inmiddels gesloopt bedrijfsgebouw en zal niet op het gasnet worden aangesloten. De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan, en de verbranding van gas.

Een van de voormalige gebouwen gaat gebruikt worden als caravanstalling met 15 plaatsen voor caravans, vouwwagens en campers. Er is sprake van een functiewijziging van bestaande bebouwing, waarbij geen sloop en/of bouwwerkzaamheden plaatsvinden. In de berekeningen wordt uitgegaan van 50 verkeersbewegingen naar de caravanstalling. De 50 middelzware verkeersbewegingen voor de caravans zijn in overleg met de heer Paulis bepaald. Er zullen maximaal 15 caravans worden gestald. Deze zullen voor 2 bewegingen elk zorgen, voor minimaal 30 per jaar. Om rekening te houden met enige andere/dubbele bewegingen, is er voor gekozen om rekening te houden met 100 middelzware verkeersbewegingen. Dit is tevens worst case, aangezien niet elke caravan als middelzwaar gezien kan worden. Deze klasse is voor verkeer met meerdere assen en tot 2 ton aan gewicht.

Voor de gebruiksfase van het plan wordt rekening gehouden met 3 woningen en de opslag van caravans. De berekening van het projecteffect van de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2022.) In **bijlage 3.2 en 3.3** zijn de AERIUS berekeningen van respectievelijk de aanlegfase en de gebruiksfase opgenomen.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

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
In de Wet natuurbescherming zijn drie beschermingsregimes vastgesteld:
1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn;
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn;
3. Beschermingsregime andere soorten (ook wel de Nationale lijst genoemd).



Afbeelding 18: Luchtfoto situatie plangebied 2023 na sloop (bron: gemeente Echt-Susteren)

Het plangebied is door de opsteller van het bestemmingsplan gecontroleerd op:
- Flora:

Het plangebied is door de aanwezige verharding geen geschikte groeiplaats voor beschermde soorten.
- Zoogdieren:

Het plangebied is geschikt leefgebied voor algemeen voorkomende soorten zoogdieren waarvoor vrijstelling geldt.
- Vogels:

Jaarrond beschermde nesten ontbreken in het plangebied.
- Amfibieën:

De aanwezigheid van populaties wordt uitgesloten.

- Reptielen:

De aanwezigheid wordt uitgesloten.

- Vissen:

Deze komen niet voor in plangebied.

- Overig beschermde soorten.

Hiervoor zijn geen aanwijzingen gevonden.

Bij de sloop van stal 1 is rekening gehouden om dit te doen buiten het broedseizoen namelijk in december 2021. De stal was ongeschikt om te dienen als overwinteringsplek van vleermuizen.

De enige groenelementen in de huidige situatie zijn de laurierhaag om de woning Armenkampsweg 34, taxushagen en siergroen in de tuinen. In de nieuwe situatie blijven deze elementen gehandhaafd. De inpassing in (ruimtelijke en ecologische zin) van de resterende gebouwen op het achtererf wordt versterkt door de aanplant van hoogstamfruitbomen volgens de landschappelijke inpassing. De aan te leggen wildakker aan de achterzijde van het plangebied zal een gunstig effect hebben op vogels en andere soorten.

<u>Bescherming van houtopstanden</u>
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 Wet natuurbescherming (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.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Tenslotte kan geconcludeerd worden dat realisatie van het voorliggende plan geen nadelige effecten zal hebben op het voortbestaan van beschermde dier- en plantensoorten en dat er derhalve geen belemmering voor het onderhavig plan te verwachten zijn. De algehele zorgplicht blijft van toepassing.

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

De nieuwe woning wordt ontsloten met een inrit aan de Armenskampsweg. De voertuigen van bewoners en bezoekers worden op het voorterrein geparkeerd.



Afbeelding 19: Landschappelijke inpassing (Bron: Landschappelijke inpassing Guido Paumen 8 maart 2023)

De nieuwe woning in het centrum van het plangebied zoekt aansluiting bij de ten noordoosten gelegen woning. De bungalow aan de zuidwestkant van het plangebied en de woning ten noordoosten van het plangebied vormen de terugwijkend gelegen secondanten van de bebouwingscluster. Concreet zijn navolgende richtlijnen aan te houden:
a) De woning wordt gedekt door zadeldaken, de daken sluiten qua nokrichting aan bij de ten noordoosten gelegen woning.
b) De voorste rooilijn wordt bepaald door de voorgevel van de ten noordoosten gelegen woning; de lijn loopt parallel aan de weg. Het hoofdvolume van de te bouwen woning wordt tegen deze lijn aan gepositioneerd.
c) Een secundair volume of uitbouw zoekt aansluiting bij de uitbouw van de ten noordoosten gelegen woning.



Afbeelding 20: Landschappelijke inpassing (Bron: Landschappelijke inpassing Guido Paumen 8 maart 2023)

De impressies en vogelvluchten, zoals opgenomen in de landschappelijke inpassing, zijn opgesteld door architect G. Extra. Aan de beelden kunnen geen planologische rechten worden ontleend.

Infiltratie
Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen in aan de noordwestkant en zuidoostkant van de tuin te realiseren infiltratiegreppels.

Samenhang hagen en bomen
De nieuwe woning zal worden omgeven door geschoren hagen. Het systeem van geschoren hagen zal worden doorgezet ter hoogte van de bungalow en aansluiten bij de aanwezige hagen. Aan de straatkant en op de hoek nabij de veldweg zijn de hagen laag, tussen de woningen mogen de hagen desgewenst manshoog worden. De hagen vormen een verbindend element, tonen de samenhang tussen de woningen in het plangebied. Deze samenhang wordt onderstreept door de aanplant van een aantal markante bomen aan de straatzijde.

Fruitbomen, kruidenrijk gras, groensingel
De inpassing van het achtererf wordt versterkt door de aanplant van:
- een bomenrij langs de veldweg aan de zuidwestkant,
- een rij hoogstamfruitbomen in kruidenrijk grasland aan de zuidoostkant,
- een groensingel aan de noordoostkant.

De geschoren hagen aan de zuidwestkant zullen vooralsnog worden behouden; indien deze hagen in de toekomst worden vervangen zal een gemengde haag worden aangeplant.



Afbeelding 21: Landschappelijke inpassing (Bron: Landschappelijke inpassing Guido Paumen 8 maart 2023)

<u>Beplantingsplan</u>
Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de realisatie van:
H1 beukenhagen,
B1 rode beuken,
V1 hoogstamfruitbomen,
B2 lindes,
KG1 kruidenrijk grasland.

Richtlijnen aanleg en beheer
H1
De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in een minimale omvang van 80/100 cm, per strekkende meter. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 80 -110 cm aan de straatkant, tussen de woningen en ter hoogte van de achtertuin is een hoogte van 180-200 cm toegestaan.

B1
De rode beuken zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350-400 cm.

S1
De groensingel is te realiseren middels de aanplant van 4 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een plantverband van 150x150 cm. De struikvormers worden 1x per 5-7 jaar afgezet, de boomvormers worden in fases van 8 -10 gedund; daarbij neemt de afstand tussen de bomen toe van 300 naar 450, naar 600 cm.

V1
De hoogstamfruitbomen zijn aan te planen in de omvang 10/12 en conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.

KG1
Het kruidenrijk grasland zal worden gerealiseerd door het inzaaien van het mengsel Paardengeluk van de Cruijdthoeck. Het grasland wordt 1x per jaar, na 1 augustus gemaaid.
In aanvulling op de opgaande beplanting zal een strook kruidenrijk grasland ter hoogte van de fruitbomen worden gerealiseerd met een omvang van 93x9 + 837 m^2.

Kwantificering
Het voor wonen te bestemmen vlak is 9.241 m^2 groot. Conform de regelgeving is minimaal 10%, zijnde 924 m^2, te benutten voor de inpassing, c.q. voor landschappelijke beplanting. De omvang van de te realiseren landschappelijke beplanting bedraagt 1.195 m^2. Het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de norm.

ELEMENT		M2
H1 hagen	220 x 1	220
B1 beuken	4 x 20	80
S1 groensingel	80x7	560
B2 lindes	13x20	260
V1 fruitbomen	5x15	75
		1195

De beplanting dient binnen een jaar na ingebruikname van de woning te zijn aangeplant, onderhouden en duurzaam in stand te worden gehouden overeenkomstig 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 woning wordt ontsloten via de Armenkampsweg aan de voorkant met een nieuwe inrit. De bestaande infrastructuur ter plaatse is van voldoende omvang om de extra verkeersbewegingen naar de woning op te vangen. Er treden geen negatieve gevolgen op voor de verkeersafwikkeling in de omgeving.

Parkeren
Het parkeren voor de nieuwe woning dient overeenkomstig het gemeentelijk beleid ingevolge “Parkeerkencijfers” primair op eigen terrein plaats te vinden.

De parkeereis is afgeleid van bijlage 13 van de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied”. Voor het parkeren t.b.v. de functie wonen met een vrijstaande woning in een weinig stedelijk gebied in het buitengebied dient op basis van de parkeernormering minimaal 2,0 parkeerplaats en maximaal 2,8 parkeerplaats per woning aanwezig te zijn.

Het perceel voor de nieuwe woning is van voldoende omvang om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De parkeernorm is als bijlage 2 bij de regels ingesloten.

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, uitgezonderd een leiding op de oostelijke rand van het perceel, met een dubbelbestemming Leiding-Ondergronds.

Geconcludeerd kan worden dat kabels en leidingen geen belemmering opleveren voor het wijzigingsplan.

4.10. Gemeentelijk KwaliteitsMenu

De initiatiefnemer is met de gemeente Echt-Susteren overeengekomen dat voor de woningen een GKM-bijdrage moet worden voldaan met sanering van de voormalige stallen en een landschappelijke inpassing. In een anterieure overeenkomst is deze bijdrage vastgelegd.

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het planvoornemen bestaat uit een planologische beëindiging (wegbestemmen) van de intensieve veehouderij, een gedeeltelijke sanering (totaal 750 m^2) van de diverse bedrijfsgebouwen in ruil voor de extra bouw van één woning, de omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het gebruik van twee voormalige bedrijfsgebouwen als caravanstalling en hobbyruimte.

In het kader van de omschreven ontwikkeling zullen de bedrijfswoningen als burgerwoningen worden bestemd en zal een woning ter hoogte van de te slopen stierenstal aan de noordwestkant van het plangebied worden gerealiseerd.

De gevraagde herontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het doel is het realiseren van een woning. Voor het plan wordt uitgegaan van een plangebied van circa 9.241 m^2 met de enkelbestemming “Wonen” en een bouwaanduiding “bijgebouwen” op twee van de voormalige stallen.

5.2. Ruimtelijke hoofdopzet

Voor het plan is geen ontwerp beschikbaar. De gemeente Echt-Susteren heeft geen stedenbouwkundig kader opgesteld. Er zal daarom worden aangesloten op de bouwregels van de bestemming “Wonen” en “Bedrijf” uit het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld in 2017.

Binnen de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw (de nieuwe woning) en de bijgebouwen mogen worden gebouwd. De nieuwe woning in het midden van het plangebied zoekt aansluiting bij de ten noordoosten gelegen woning. In de bouwregels is de maatvoering van hoofdgebouwen en bijgebouwen vastgelegd. De maximale goothoogte van de woning bedraagt 6,6 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter conform de bouwregels uit het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied”.

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

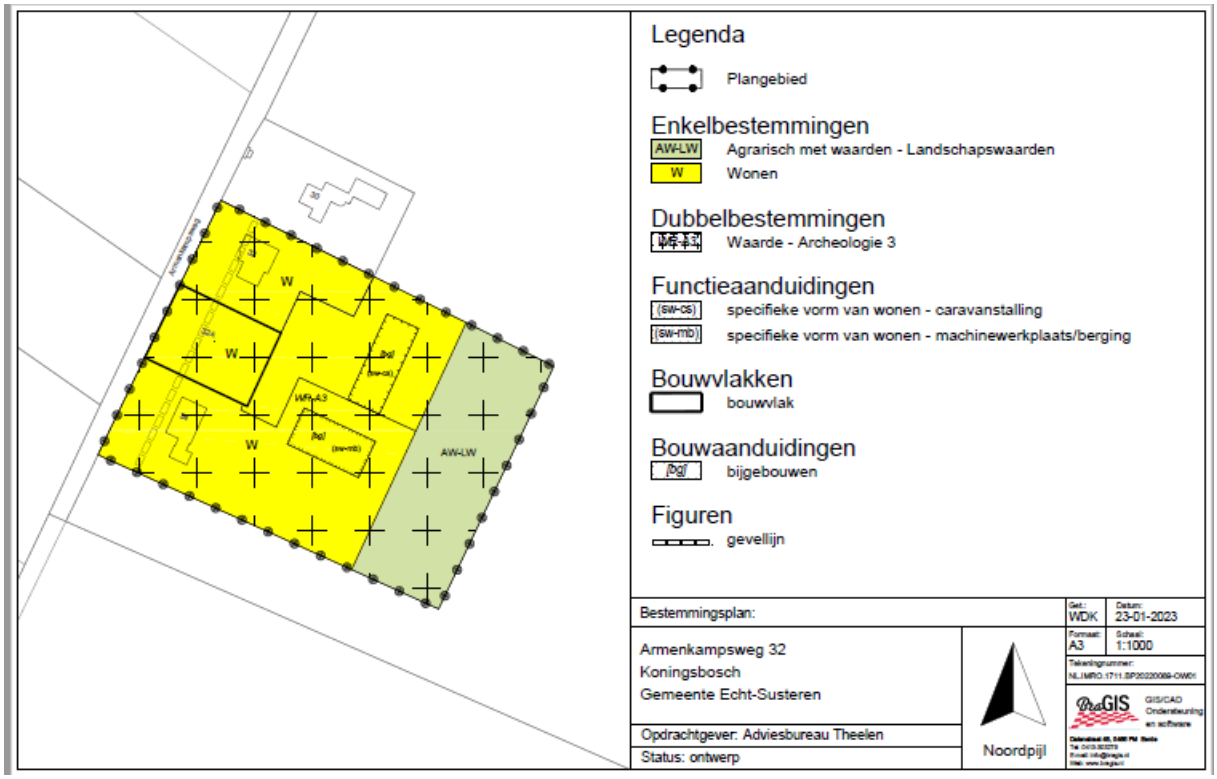
- er zijn maximaal drie woningen toegestaan met een maximale inhoud van 1.000 m^3;
- de woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en achter de gevellijn opgericht worden;
- de maximale gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen bedraagt maximaal 40 m^2;
- de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3,50 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 5,50 meter bedragen.

Overige planregels zijn conform het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” en het facetbestemmingsplan “Deregulering”:

- vestiging van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, een bed & breakfast, een internet-winkel en mantelzorg is rechtstreeks toegestaan onder nadere voorwaarden;
- voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen: a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;

b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter, met uitzondering van openbare verlichting en vlaggenmasten, die een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter.

Onderstaand is de verbeelding weergegeven.



Afbeelding 22: Verbeelding Armenkampsweg 34 Koningsbosch

Bij de gevellijn is uitgegaan van de voorgevel van de bestaande woning op nr. 32. De voorgevelrooilijn is daarmee op 13 meter parallel aan de weg gesitueerd.

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.BP20220089-OW01.

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 twee artikelen:

3. Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
Dit betreft een hoofdbestemming voor agrarisch gebruik zonder bouwmogelijkheden.

4. Wonen
Dit betreft de hoofdbestemming met een bouwvlak waarbinnen de nieuwe woning en de bestaande bijgebouwen met een functieaanduiding gesitueerd zijn.

5. 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 zeven artikelen:

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

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

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

9. 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.

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

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

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

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

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

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

Bij de regels zijn 3 bijlagen ingesloten:

Bijlage 1: Lijst van aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Bijlage 2: Parkeerkencijfers wonen koop, vrijstaand

Bijlage 3: Landschappelijke inpassing Armenkampsweg 32 Koningsbosch 8 maart 2023

.

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, het risico op planschade en de bijdrage voor het Gemeentelijk KwaliteitsMenu 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:
PM

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).

HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN

Bijlage 1:
Verkennend bodemonderzoek Armenkampsweg 34 te Echt, Aeres Milieu BV d.d. 9 juni 2022 rapportnummer AM 21206

Bijlage 2:
Verkennend onderzoek asbest in de bodem Armenkampsweg 32, 32A en 34 te Koningsbosch, Aeres Milieu BV briefrapportage d.d. 9 januari 2023 kenmerk AM21206-2

Bijlage 3:
3.1 Onderzoek stikstofdepositie Armenkampsweg 34 te Koningsbosch Econsultancy, rapportnummer 18437.001 versie D4 d.d. 12 april 2023
3.2 Aeriusprojectberekening aanlegfase RP8AB11UaxgX d.d. 11 april 2023
3.3 Aeriusprojectberekening gebruiksfase RcLUv91xsgyV d.d. 11 april 2023