

Bestemmingsplan 'Peijerstraat 170-174'

Gemeente Echt-Susteren

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Peijerstraat 170-174'

Gemeente Echt-Susteren

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x08476
IDN:	NL.IMRO.1711.BP20160154-VG01
Datum:	26 januari 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Bouwgroep Paul Corstjens BV, dhr. P. Corstjens
Projectteam BRO:	Dhr. P. Maessen, dhr. L. Arends, MSc
Concept:	Juli 2016
Ontwerp:	Januari 2017
Vaststelling:	1 juni 2017
Trefwoorden:	Peijerstraat, woningbouw, herstructurering
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van maximaal vijf woningen aan de Peijerstraat 170-174 in Echt.

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

Inhoudsopgave

pagina

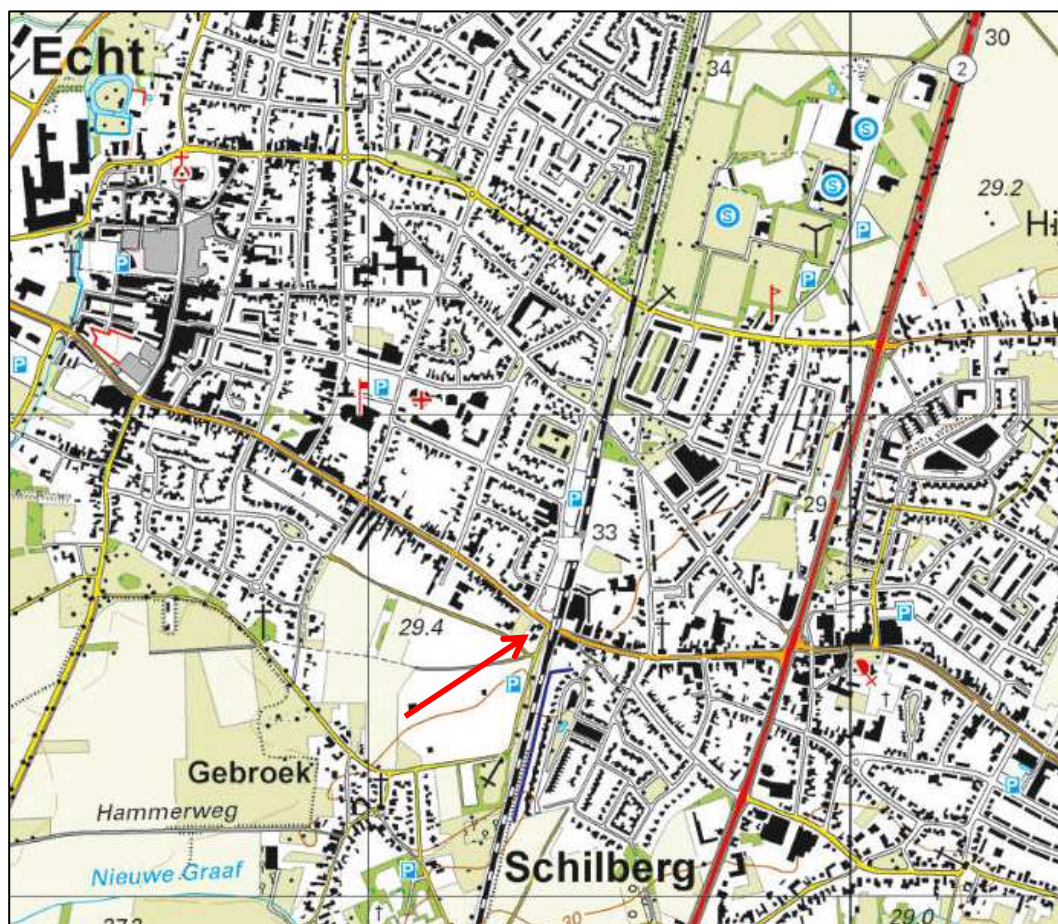
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	7
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie	8
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.5 Afweging beleidskader	16
4. PLANBESCHRIJVING	17
4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	17
4.2 Duurzaamheid	19
4.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	19
5. ONDERZOEK	21
5.1 Milieuaspecten	21
5.1.1 Geluid	21
5.1.2 Bodem	23
5.1.3 Luchtkwaliteit	24
5.1.4 Milieuzonering	26
5.1.5 Externe veiligheid	27
5.2 Natuur en landschap	32
5.3 Flora en fauna	33
5.4 Waterhuishouding	35
5.5 Verkeerskundige aspecten	37
5.6 Leidingen en infrastructuur	38
5.7 Archeologie	38
5.8 Cultuurhistorie	39

5.9 Economische uitvoerbaarheid	40
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
6.1 Planstukken	41
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	41
6.3 Toelichting op de regels	41
6.3.1 Inleidende regels	42
6.3.2 Bestemmingsregels	42
6.3.3 Algemene regels	44
6.3.4 Overgangs- en slotregels	45
7. INSPRAAK EN OVERLEG	47
8. PROCEDURE	49
BIJLAGEN	
• K+ Adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek wijzigingsplan Peijerstraat 170 te Echt, gemeente Echt-Susteren, 23 december 2016, kenmerk: M16 253.401.2	
• BKK Bodemadvies bv, Verkennend bodemonderzoek Peijerstraat 170-174 te Echt. Kenmerk: 16201.BKK.	
• Quick scan externe veiligheid: Windmill Milieu en Management, 9 juni 2016, kenmerk: P2016.240.01-1.	
• BRO, Quickscan flora en fauna ruimtelijke ontwikkeling Peijerstraat, Echt, 1 juni 2016.	
• Advies externe veiligheid Peijerstraat 170-174 te Echt, Veiligheidsregio Limburg-Noord d.d. 12 december 2016, kenmerk UIT017906	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Het voornemen bestaat om de bestaande woning op het perceel aan de Peijerstraat 170, 172 en 174 in Echt, te herstructureren. De herstructurering beslaat het slopen van het hoofdgebouw, deze in dezelfde stijl terug te bouwen en hierin één woning of twee appartementen te realiseren. Daarnaast worden de bijgebouwen gesloopt en ter plaatse drie levensloopbestendige woningen gebouwd. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk.



Topografische kaart met globale aanduiding locatieaanduiding (bron: www.topotijdreis.nl)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Peijerstraat aan de zuidzijde van de kern Echt, in de gemeente Echt-Susteren en is kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nr. 5119. De grenzen van het plangebied zijn gelijk aan de perceelgrenzen, zie onderstaande afbeelding.



Luchtfoto met plangebied (rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' van de gemeente Echt-Susteren. Dit bestemmingsplan is op 17 december 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen', waarbinnen het aantal woningen niet mag toenemen. In de huidige situatie zijn er drie wooneenheden aanwezig in het bestaande pand. Herbouw van het hoofdgebouw met daarin één of twee woningen past binnen de geldende woonbestemming. Het bouwen van de drie levensloopbestendige woningen is echter niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan, omdat het aantal woningen daardoor toeneemt. Tevens wordt er buiten het bouwvlak gebouwd. De voorgenomen ontwikkeling is dus strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Voor de uiterst zuidelijke rand van het plangebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. In paragraaf 5.7 wordt hierop nader ingegaan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'

Binnen het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren', dat op 22 september 2016 is vastgesteld, geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch ensemble Peijerstraat'. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de karakteristieken en waarden van dit ensemble gerespecteerd te worden. Voor het hoofdgebouw geldt tevens de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Hierbinnen mag de bestaande bebouwing niet worden gewijzigd.

Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking aan het plan te willen verlenen, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt een nieuw planologisch-juridisch kader voor de gewenste ontwikkeling vastgelegd.

1.4 Leeswijzer

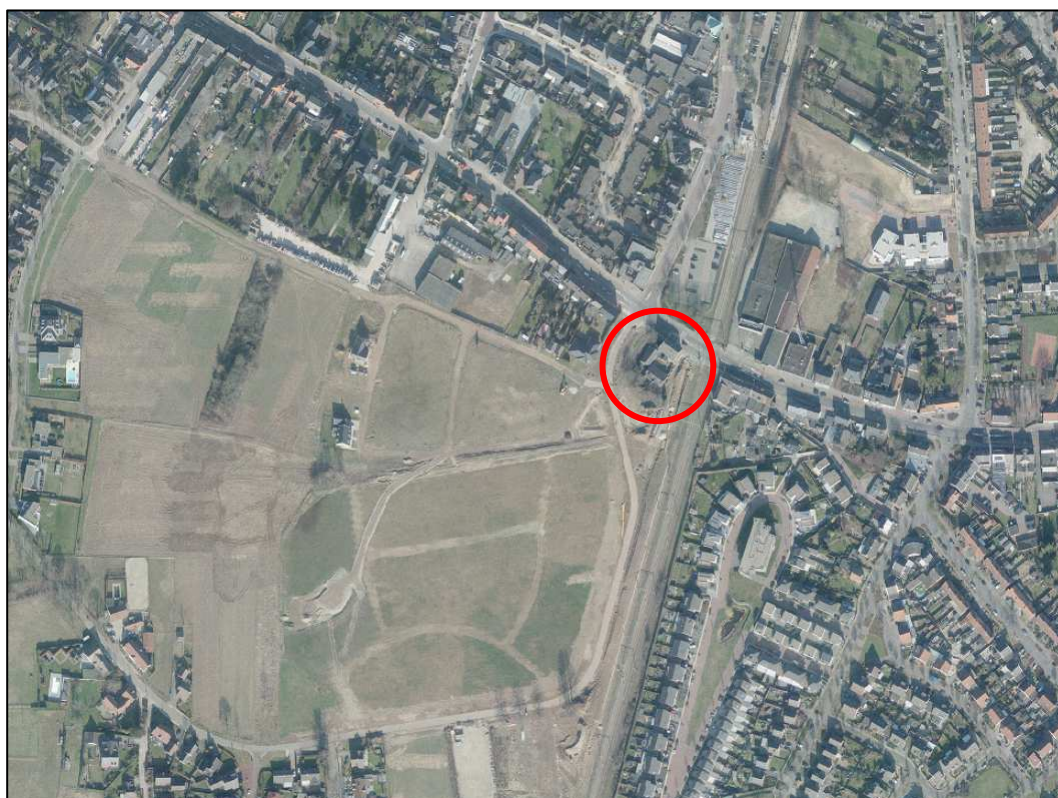
In het volgende hoofdstuk wordt het plangebied ruimtelijk en functioneel beschreven. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op onderhavige bestemmingswijziging. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 de toekomstige ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft vervolgens de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan

op het gevoerde overleg en inspraak en is in hoofdstuk 8 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in het zuiden van de kern Echt. In de huidige situatie staat er een leegstaand gebouw, bestaande uit drie wooneenheden, en enkele bijgebouwen in het plangebied.



Luchtfoto plangebied en omgeving (bron: GISViewer provincie Limburg)

Het plangebied grenst ten oosten aan de spoorlijn Roermond – Sittard. De Peijerstraat is een van de hoofdwegen van de kern Echt en loopt langs de noordzijde van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied ligt het braakliggende gebied Bocage, dat tot een nieuw woongebied wordt ontwikkeld en waarvoor een bestemmingsplan in voorbereiding is. Direct ten westen van het plangebied ligt naast een groenstrook een weg die toegang tot het nieuwe woongebied zal bieden. Aan de overzijde van de Peijerstraat liggen parkeerplaatsen ten behoeve van het treinstation Echt.

2.2 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

Historische ontwikkeling

Echt bestaat sinds de 7^e eeuw als dorp. De huidige Bovenstestraat is de hoofdstraat geweest waar de kern zich omheen heeft ontwikkeld. De in 1477 opgerichte Sint Landricuskerk is het meest kenmerkende gebouw van het dorp. In 1840 telde het dorp 270 huizen en 1.476 inwoners. Tegenwoordig wonen er vijf keer zoveel mensen in Echt. Eind 19^e, begin 20^e eeuw is de verbinding tussen Echt en Schilberg een lintbebouwing geworden. Vanaf de jaren 60 is Echt snel gegroeid richting het oosten en noordoosten, waardoor Schilberg, Peij en Hingen nu tegen de kern Echt aan liggen.

Cultuurhistorie

Het huidige hoofdgebouw binnen het plangebied heeft een beeldbepalende status als onderdeel van de Peijerstraat. In het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' is het ensemble Peijerstraat als cultuurhistorisch waardevol gebied beschreven. De Peijerstraat is de oude verbindingsweg tussen de oude stadskern van Echt en de kern Peij met veel waardevolle bebouwing uit de jaren 30 tot 50. Vanaf eind 19^e, begin 20^e eeuw is deze verbindingsweg steeds verder bebouwd, waardoor er lintbebouwing ontstond. In de Peijerstraat is de diversiteit en spreiding van de bebouwing qua bouwjaar waardevol. Een deel van de individuele bebouwing is waardevol, waaronder Peijerstraat 170, zie foto.



Cultuurhistorisch waardevol hoofdgebouw Peijerstraat 170

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.1, § 3.2, § 3.3 en § 3.4).

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Afweging

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede

ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitlegggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief.

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak¹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Er worden drie woningen gesloopt en vier of vijf woningen terug gebouwd. Het gaat dus om het toevoegen van één of twee woningen. Het toevoegen van één of twee woningen wordt door de AbRS niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt. De Ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de bouw van de 4 of 5 woningen in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

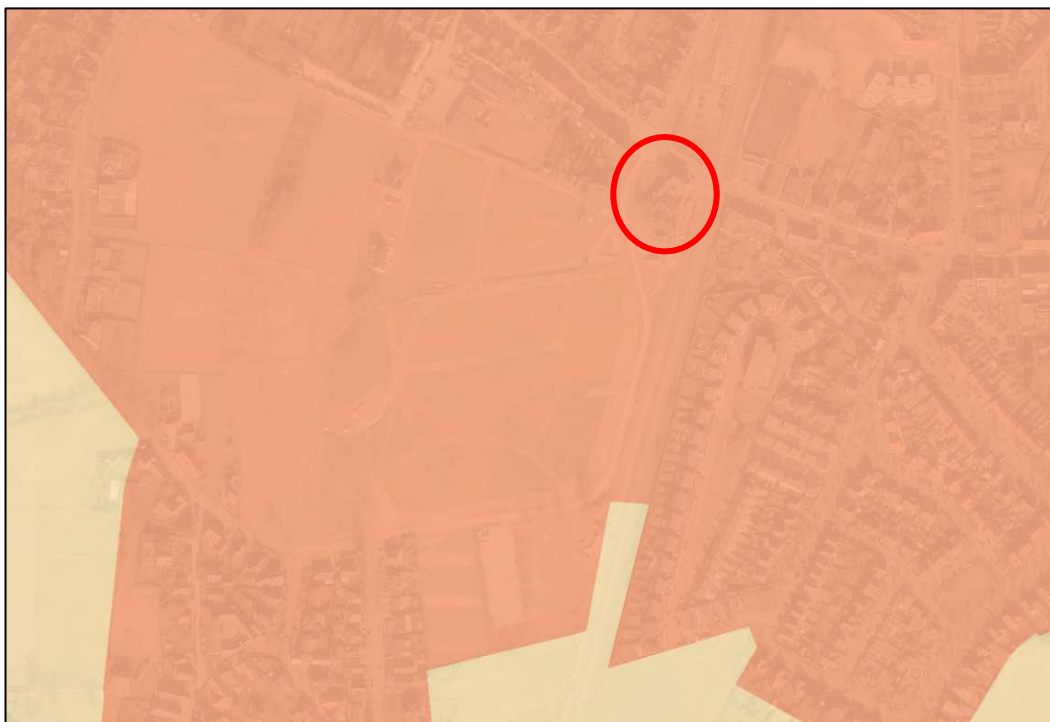
Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld als opvolger van het POL2006. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs te veel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Op basis van een goede visie en een actueel overzicht van de voorraad worden per regio afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan over het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het schrappen van plannen en ideeën maar ook van harde plancapaciteit of nog uitgeefbare terreinen waar achteraf minder behoefte aan blijkt te bestaan en mogelijk ook de aanpak van leegstand. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

Op het gebied van wonen is de provinciale ambitie een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt biedt voldoende wo-

ningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen.



Uitsnede 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014' (bron: GISViewer provincie Limburg)

Afweging

In het POL2014 ligt het besluitgebied in de zone 'Overig bebouwd gebied'. In deze gebieden wordt ingezet op transformatie van de regionale woningvoorraad.

De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. In kwalitatief opzicht gaat het om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad. De Limburgse woningmarkt is gediend met een ontwikkeling naar meer toekomstbestendigheid. Dat begrip omvat meerdere aspecten:

- duurzaamheid (energieprestatie en- gebruik gedurende de hele levenscyclus van vastgoed, duurzaamheid en energie tijdens de bouw en sloop en hergebruik van materialen);
- flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies;
- levensloopbestendigheid (gebruikskwaliteiten gedurende de levensloop van gebruikers);

- als ruimtelijke basis: de locatie van woning(en), wat een focus inhoudt op plaatsen waar de randvoorwaarden voor een hoogwaardig woonklimaat ook op langere termijn aanwezig zijn.

Middels onderhavig plan wordt ingespeeld op de veranderde vraag naar woningen. Er wordt voorzien in drie levensloopbestendige woningen. De voorgenomen ontwikkeling is een herstructurering en vindt plaats in bebouwd gebied. Binnen dit gebied is de beoogde toevoeging van per saldo een of twee woningen inpasbaar.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Sinds december 2014 is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

Afweging

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied is gelegen in de boringsvrije zone Roerdalslenk I. Het is in het gebied Roerdalslenk verboden:

- a. een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
- b. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

Aangezien geen diepe grondboringen voorzien zijn, vormt de ligging in de Roerdalslenk geen belemmering.

Vanuit het hoofdstuk Ruimte zijn er geen rechtstreeks doorwerkende regels die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwerp-Omgevingsverordening Limburg 2014

De Ontwerp-Omgevingsverordening Limburg 2014 heeft in mei 2016 ter inzage gelegen. De Omgevingsverordening Limburg wordt op onderdelen aangepast en deze aanpassingen zijn in de Ontwerp-Omgevingsverordening Limburg 2014 verwerkt. Hierin is opgenomen dat ruimtelijke plannen alleen mogen voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande woningvoorraad en de bestaande planvoorraad, zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (zie paragraaf 3.3).

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Op 18 december 2014 is in regionaal verband de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg vastgesteld. Ten opzichte van de voormalige woonvisies gaat deze structuurvisie breder en dieper in op de gevolgen van afnemende bevolkingsgroei en in sommige gemeenten is zelfs al sprake van krimp. Regionaal is er sprake van een veranderende kwalitatieve woningbehoefte als gevolg van de veranderende bevolkings-samenstelling. Die demografische transitie vraagt om transformatie van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving en nog slechts om beperkte uitbreiding van de woningvoorraad. De planperiode van de structuurvisie is van 2014 tot en met 2017, gelijk aan de collegeperiode. De visie is tevens een basis voor afspraken op de middellange termijn (2018 tot en met 2023). Met het vaststellen van de nieuwe structuurvisie is de regionale woonvisie Midden-Limburg komen te vervallen.

De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten woningbouw de komende jaren wenselijk vindt en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd.

Afweging

In de structuurvisie is voor Echt-Susteren aangegeven dat Echt-Susteren afgelopen jaren heeft geprofiteerd van instroom van inwoners vanuit de regio. In de kwaliteitsenvelop voor de gemeente Echt-Susteren is specifiek voor de kern Echt in de periode 2014-2017 een kwantitatief richtcijfer van minimaal 66 woningen opgenomen. In de nieuwbouwsector zijn voor senioren geschikte (levensloopbestendige) woningen kansrijk, hetzelfde geldt voor vrijstaande woningen en gestapelde woningen. Onderhavig initiatief dat alleen woningen mogelijk maakt van de voorgenoemde kansrijke woningtypen en waarin per saldo een of twee nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden worden toegevoegd, is daarmee passend binnen de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 Ontwikkelen met kwaliteit

De gemeenteraad heeft op 18 december 2012 de 'Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 Ontwikkelen met kwaliteit' vastgesteld. De visie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting aan voor de hele gemeente. De gemeenteraad moet zich aan deze visie houden en mag er slechts gemotiveerd van afwijken. Voor de inwoner geeft de visie inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden die er zijn in een bepaald gebied.

Voor het stedelijk gebied zijn in de structuurvisie de volgende ambities geformuleerd:

- realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;

- gericht ruimtegebruik voor en door alle typen bedrijven;
- concentratie van verstedelijking gericht op behoud van een onderscheidend detail-handelsaanbod;
- concentratie en combinatie van maatschappelijke voorzieningen;
- behoud van (be)leefbare kernen;
- optimale bereikbaarheid van stedelijke functies;
- het zijn van een veilige en duurzame gemeente.



Uitsnede 'Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 Ontwikkelen met kwaliteit'

Afweging

Het plangebied is in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 Ontwikkelen met kwaliteit gelegen binnen de Grens stedelijke dynamiek. Het initiatief draagt bij aan enkele doelstellingen ten aanzien van woningbouwontwikkeling, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 Ontwikkelen met kwaliteit. Ten aanzien van het wo-

nen is hierin aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur plaats dienen te vinden in stedelijk gebied waarbij de nadruk ligt op inbreiden, herstructureren en temporiseren. Het voorliggend plan maakt een dergelijke ontwikkeling mogelijk. Het is daarnaast van belang dat in elke kern kwalitatief en kwantitatief gebouwd wordt voor de behoefte. Een aanzienlijke behoefte ligt in het segment levensloopbestendige woningen. Ook in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg wordt deze behoefte bevestigd in de zogenaamde kwaliteitsenveloppe, waarin de woningbouwopgave voor de gemeente Echt-Susteren is verwoord.

Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)/ Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

De gemeente Echt-Susteren heeft in haar Structuurvisie 2012-2025 het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) uitgewerkt tot een Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Het basisprincipe van dit GKM is dat indien bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied en delen van het stedelijk gebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit; dit verlies gecompenseerd dient te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/ of een financiële bijdrage. De ambitie is dat per saldo de kwaliteit toeneemt. Dit betreft met name het herstructureren van woongebieden waarbij per saldo het aantal woningen toeneemt. De gemeente heeft daarbij de mogelijkheid om, indien binnen de behoefte wordt gebleven en/of oplossingen of saneringen worden geboden voor ruimtelijke of milieuhygiënische knelpunten, af te zien van een GKM-bijdrage.

Afweging

Aangezien er met onderhavig plan sprake is van een herstructurering van de hoek Peijerstraat-Peutenweg, die een duidelijke kwaliteitsverbetering met zich meebrengt, ziet de gemeente af van het vragen van een GKM-bijdrage. Hier speelt ook in mee dat er levensloopbestendige woningen worden toegevoegd, die in kwalitatief opzicht aan de vraag voldoen.

3.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen bouw en het voorgenomen gebruik niet afwijken van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

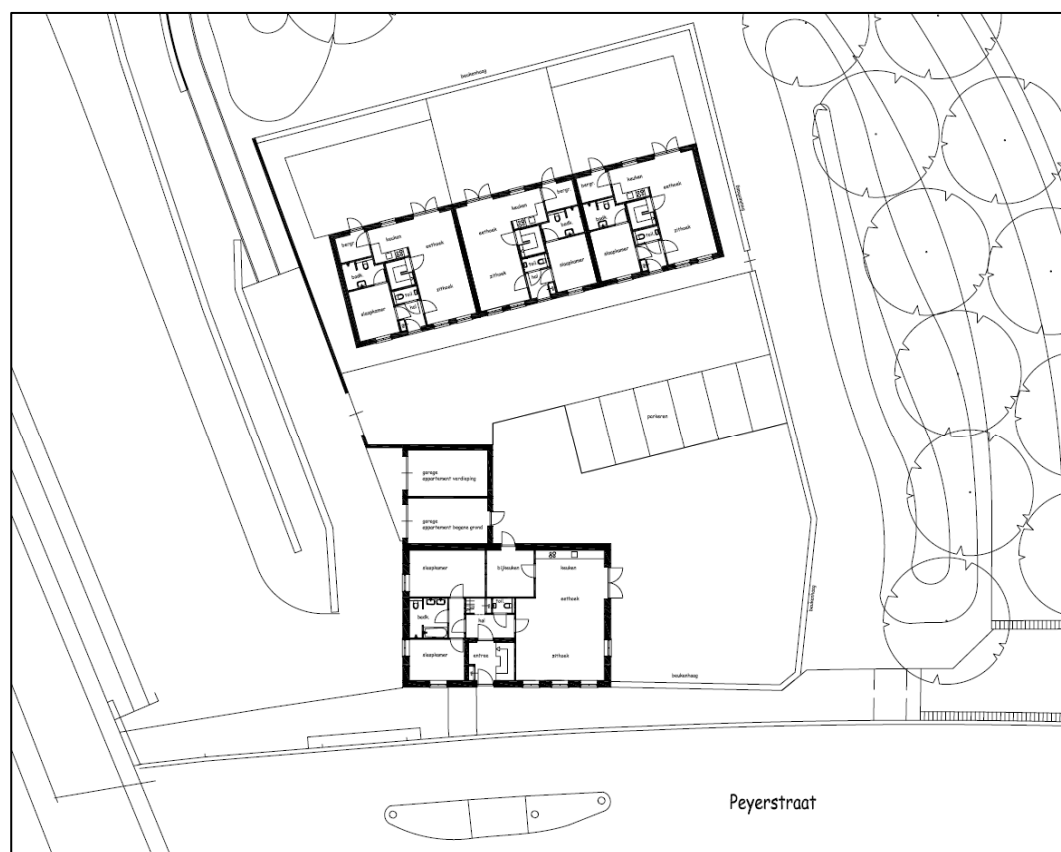
Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, waarbij per saldo een of twee woningen aan de woonvoorraad worden toegevoegd, wordt middels onderhavig nieuw bestemmingsplan de mogelijkheid voor de bouw van de woningen in het plangebied juridisch-planologisch geregeld.

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde woningbouwproject beschreven. Tevens wordt ingegaan op de duurzaamheid en de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

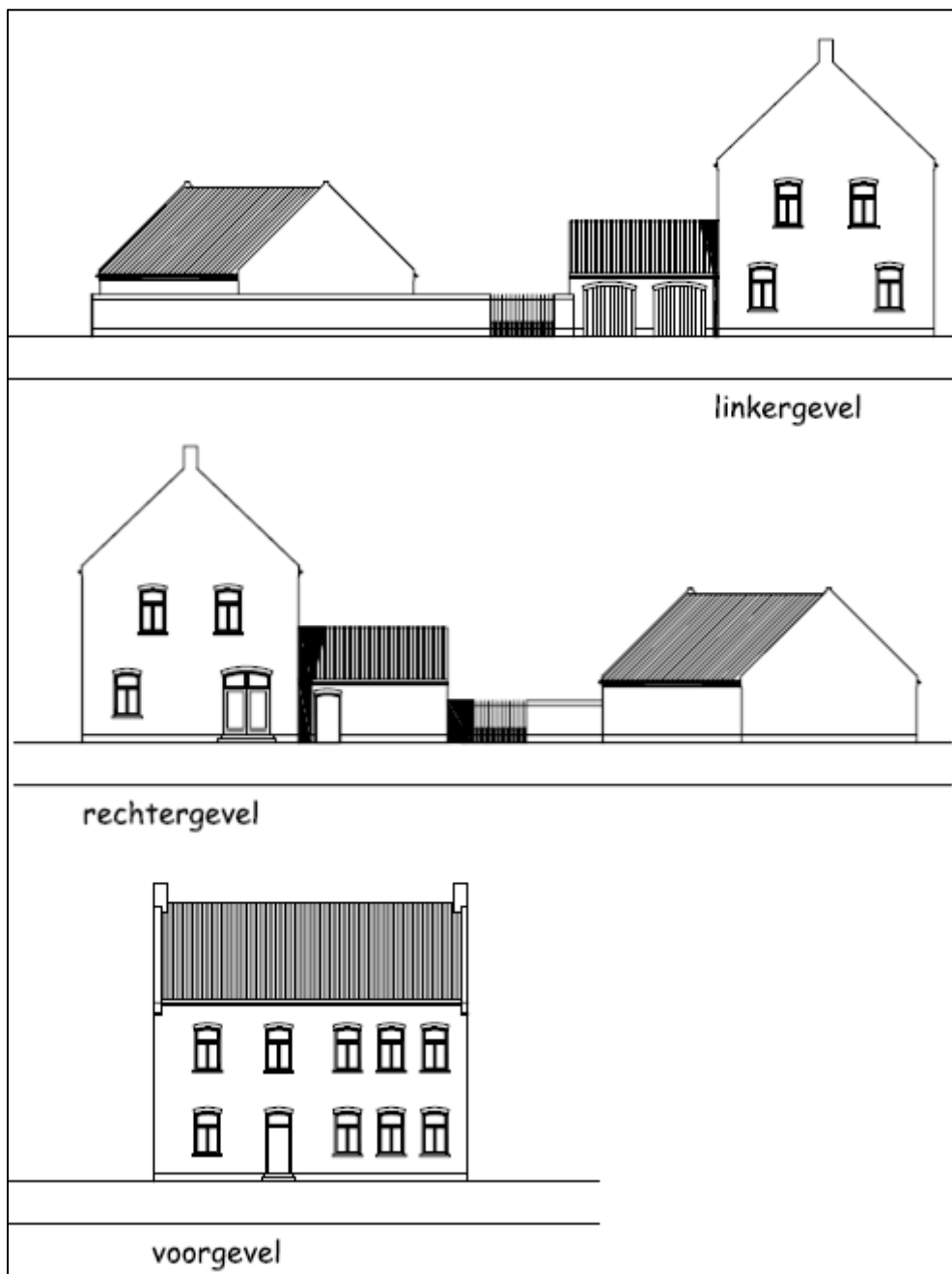
4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De voorgenomen ontwikkeling beslaat ten eerste het slopen van de bestaande bebouwing. Aangezien de huidige bebouwing sterk is verloederd is er een voorkeur voor sloop en nieuwbouw ten opzichte van verbouwen. Op deze manier kunnen de beeldbepalende karakteristieken optimaal worden hersteld en in stand gehouden. Na de sloop wordt in het plangebied voorzien in de bouw van een gebouw voor één woning of twee appartementen op de plaats van het huidige hoofdgebouw aan de Peijerstraat. Het nieuwe gebouw zal in dezelfde stijl als het huidige gebouw gerealiseerd worden en dus twee bouwlagen en een kap bevatten. Aan de achterzijde van het hoofdgebouw wordt voorzien in twee garageboxen, tegen de achtergevel van het hoofdgebouw aan.



Inrichtingschets

Aan de achterzijde van het perceel wordt voorzien in de bouw van drie aaneengebouwde levensloopbestendige woningen. De levensloopbestendige woningen zullen bestaan uit één bouwlaag met kap. De woningen zijn bereikbaar via een ontsluiting die loopt langs de oost en zuidzijde van het hoofdgebouw, deels ter plaatse van de voormalige Peutenweg. Naast de twee garageboxen zijn er op eigen terrein nog zes parkeerplaatsen centraal in het plangebied ingericht.



Gevelaanzichten

4.2 Duurzaamheid

Bij de realisering en ontwikkeling van het project zal voldoende aandacht worden besteed aan het duurzaamheidsaspect. Er zal zodanig gebouwd worden dat het energieverbruik in de toekomst zo laag mogelijk is en voldoet aan de door de gemeente en het Bouwbesluit vastgestelde eisen.

De locatie is verder goed bereikbaar en gelegen in bestaand bebouwd gebied, temidden van andere bebouwing. Het gaat om herontwikkeling, waardoor de ruimte duurzaam wordt ingericht.

4.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Met de gewenste bouw van de grondgebonden woningen wijzigt het gebruik van het terrein niet, er is immers reeds sprake van een woonbestemming. Gezien de aangrenzende, overwegende woonfuncties en het opnemen van een niet-milieubelastende functie (in de vorm van wonen) worden er vanuit functioneel oogpunt geen belemmeringen gezien voor het toevoegen van (per saldo) een of twee woningen ter plaatse.

Door het bouwen van het hoofdgebouw in de stijl van de bestaande bebouwing, wordt de cultuurhistorische waarde van het oude pand in stand gehouden. Aangezien het hoofdgebouw op dezelfde plek blijft staan en de drie levensloopbestendige woningen op de plaats van de bijgebouwen worden gesitueerd, is er geen sprake van een ingreep in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

De Omgevingscommissie heeft het plan op 29 oktober 2015 (onder voorwaarden, welke verwerkt zijn in het plan) uit het oogpunt van welstand goedgekeurd.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de voorgenomen bouw zowel in functioneel, ruimtelijk als stedenbouwkundig opzicht aansluit bij de bestaande waarden in de omgeving en er derhalve geen zwaarwegende negatieve effecten voor de omgeving optreden.

5. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de realisatie van een nieuwe (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden. Hierbij geldt als uitgangspunt dat per saldo slechts een of twee woningen aan de planvoorraad worden toegevoegd en ter plaatse reeds drie woningen gebouwd kunnen worden.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Geluid

Verkeerslawaai

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

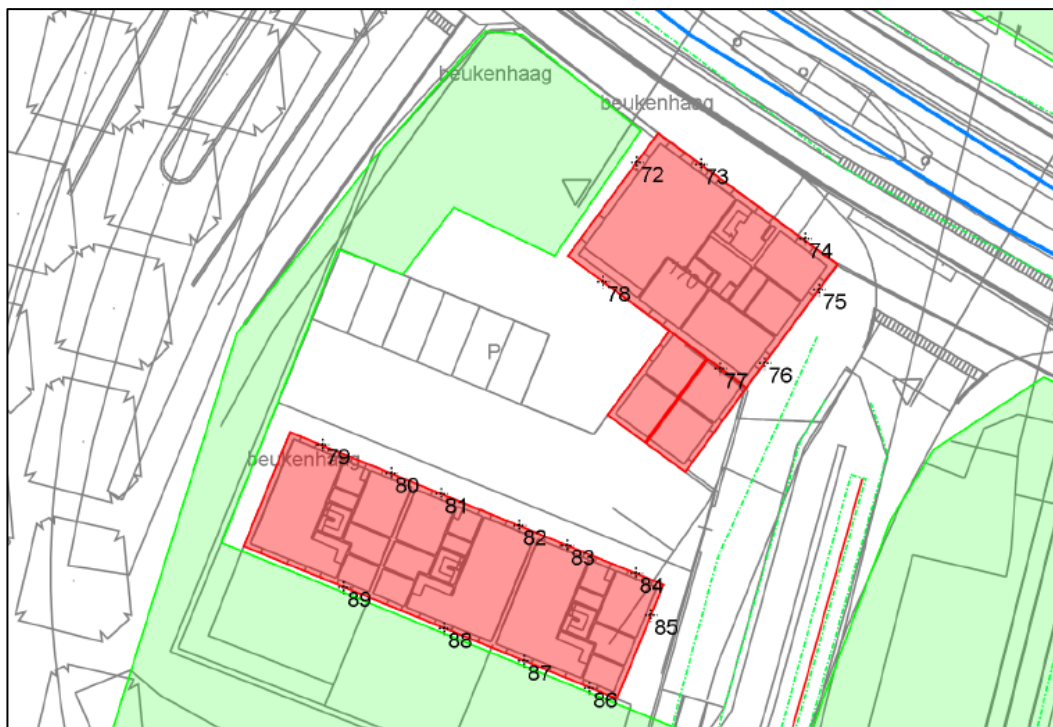
Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de naastliggende spoorlijn Roermond – Sittard. Daarnaast ligt het plangebied binnen geluidszone van de Peijerstraat, waar een snelheid van 50 km/uur is toegestaan. De te verbouwen woning wordt beschouwd als een bestaande woning. Deze woning hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder, maar de geluidsbelasting op de gevels dient wel berekend te worden vooruitlopend op de toetsing van de vereiste geluidwering van de gevels. De drie nieuwe woningen dienen wel aan de Wet geluidhinder te worden getoetst.

K+ Adviesgroep bv heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar weg- en spoorwegverkeerslawaai². De conclusie daarvan is hieronder opgenomen:

Ter plaatse van de drie nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten vanwege wegverkeerslawaai niet wordt overschreden. Wat betreft het spoorweglawaai wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden op de verdieping van de noord-

² K+ Adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek wijzigingsplan Peijerstraat 170 te Echt, gemeente Echt-Susteren, 23 december 2016, kenmerk: M16 253.401.2

oostgevel in waarneempunt 83 en 84. In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat ter plaatse van waarneempunt 83, 84 op de eerste verdieping er een “dovegevel” dient te worden opgericht en dat het niet is toegestaan om hier in de toekomst vergunningsvrij een dakraam of dakkapel te plaatsen. In waarneempunt 79 t/m 82 en 85 (begane grond en eerste verdieping) en waarneempunt 83 en 84 (begane grond) wordt



Uitsnede kaart Waarneempunten van het akoestisch onderzoek

de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. Hiervoor zal bij de gemeente Echt-Susteren een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen dient ermee rekening te worden gehouden dat plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwerping van de gevel(s). In een separaat onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen bepaald te worden om te kunnen voldoen aan de gestelde eisen van het Bouwbesluit.

De bestaande, te herbouwen woning in het plangebied betreft een saneringswoning. Op basis van de regelgeving voor saneringswoningen zou bij het uitvoeren van een saneringsprogramma een binnenwaarde van 38 dB in de verblijfsruimten van de woning nastreefbaar moeten worden. Bij deze woning zijn hoge geluidbelastingen bepaald. De gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaai bedraagt maximaal 58 dB, terwijl de gevelbelasting vanwege de spoorlijn Roermond – Sittard maximaal 78 dB bedraagt. Om een acceptabel woon- en leefklimaat in de woning te kunnen waarborgen wordt de voorwaarde gesteld dat zodanige maatregelen aan de gevel getroffen worden, dat een binnenni-

veau van 38 dB in de geluidsgevoelige ruimten van de woning(en) niet overschreden wordt. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal hiervoor een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd worden.

In de regels van onderhavig bestemmingsplan zal voor waarneempunt 83 en 84 worden opgenomen dat er een dove gevel dient te worden opgericht en dat het niet is toegestaan om hier in de toekomst vergunningsvrij een dakraam of dakkapel te plaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

5.1.2 Bodem

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen, wat een gevoelige functie is, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

Op 4 mei 2016 heeft BKK Bodemadvies bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Hierbij zijn op het maaiveld asbestverdachte plaatmaterialen aangetroffen. In de verdachte bodemlagen in de bovengrond is analytisch geen asbest aangetoond. In de bovenste meter zijn lichte verontreinigingen aangetoond met de zware metalen (kobalt, nikkel, zink en lood) en PAK. Daarnaast zijn in de ondergrond marginale verontreinigingen aangetoond met de parameters kobalt en nikkel. De bovengrond is als licht verontreinigd beoordeeld. Er bestaan echter vooralsnog geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van de onderzoekslocatie. Voor het elders toepassen van de grond die vrijkomt bij het bouwrijp maken van de locatie zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

Voorafgaande aan de sloop van de woning met opstallen dient een asbestinventarisatie onderzoek type A volgens de SC 540 plaats te vinden. Dit onderzoek zal voorafgaand aan de sloop van de woning met opstallen worden uitgevoerd. Nadat het asbest is verwijderd en de sloop van de gebouwen en opstallen heeft plaatsgevonden, wordt aanbevolen de contactlaag ter plaatse van de ingestorte schuur aan een onderzoek asbest in bodem te onderwerpen, aangezien deze locatie niet toegankelijk was voor monsternamen ten tijde van het verkennend bodemonderzoek. Het uitvoeren van het onderzoek naar asbest in bodem is als voorwaarde voor het bouwen van woningen opgenomen in de regels.

Verder bestaan er voor wat betreft het aspect bodem geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

³ BKK Bodemadvies bv, Verkennend bodemonderzoek Peijerstraat 170-174 te Echt. Kenmerk: 16201.BKK

5.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat

grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk

Achtergrondwaarden

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ in 2015 gelegen tussen de 18 en 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende en er is dus geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Aangezien deze achtergrondwaarden ruimschoots onder de grenswaarden liggen, zal er wat betreft luchtkwaliteit sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in de toekomstige woningen.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. De voorgenomen ontwikkeling zal ook nagenoeg geen extra verkeer aantrekkende werking met zich meebrengen. Daarnaast draagt het project niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Ter plaatse van de woningen zal wat betreft luchtkwaliteit tevens sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat, aangezien de achtergrondwaarden ruimschoots onder de grenswaarden liggen.

5.1.4 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

De beoogde woningbouw vormt volgens de (indicatieve) brochure “Bedrijven en Milieuzonering”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, geen milieubelastende functie. Medewerking aan de realisatie van de woningen is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Aan de Peijerstraat 160, op 48 meter van het plangebied, is kapsalon Engelen Coiffures gelegen. Ter plaatse geldt een bestemming ‘Detailhandel’. Voor een dergelijke functie kan op basis van de genoemde VNG-brochure uit worden gegaan van een indicatieve milieuzone van 10 meter. Op 35 meter van het plangebied ligt een bestemming ‘Bedrijf’, waar enkel bedrijven van milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan, met dus een maximale richtafstand van 30 meter. Daarnaast ligt er een kantoorbestemming op 30 meter afstand, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. Op circa 60 meter ligt een horecabestemming, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Er wordt dus aan alle richtafstanden ten opzichte van omliggende milieubelastende functies voldaan. Verder zijn er geen milieubelastende functies in de omgeving, die invloed kunnen hebben op woon- en leefklimaat in de toekomstige woningen. Een goed woon- en leefklimaat in de toekomstige woningen is hiermee gegarandeerd en er worden daarnaast geen bedrijven in de omgeving in hun functioneren belemmerd door de nieuwe woonfunctie.

5.1.5 Externe veiligheid

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

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammuniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.



Uitsnede risicokaart (plangebied aangegeven met zwarte pijl)

Windmill Milieu en Management heeft in juni 2016 een inventarisatie⁴ uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig waarvan de wettelijke veiligheidsafstanden ten aanzien van externe veiligheidsrisico's het plangebied beïnvloeden.

⁴ Quickscan externe veiligheid, Windmill Milieu en Management, 9 juni 2016, kenmerk: P2016.240.01-1

Risicovol transport over het spoor

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de nabijgelegen spoorlijn Sittard – Roermond, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied is niet gelegen binnen de $PR10^{-6}$ -risicocontour van de spoorlijn, maar wel voor een deel binnen het plasbrandaandachtsgebied (PAG). In deze zone van 30 meter vanaf de buitenste spoorstaaf, mogen geen nieuwe gebouwen voor het verblijf van personen worden gebouwd zonder maatregelen in de constructie en indeling van het pand als bescherming tegen de hittestraling van een plasbrand. Daarnaast dient op basis van de Beleidsvisie Externe veiligheid Echt-Susteren 2012 een ontheffing van burgemeester en wethouders te worden verkregen. Deze ontheffing wordt impliciet met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan verleend. Het plasbrandaandachtsgebied is in de verbeelding als aanduiding opgenomen. Voor het bouwen binnen deze zone gelden extra bouwmaatregelen op basis van Afdeling 2.16 van het bouwbesluit, waaraan zal worden voldaan. Dat er kwetsbare objecten in het plasbrandaandachtsgebied worden gerealiseerd, kan worden verantwoord omdat het opknappen van de bestaande beeldbepalende bebouwing van belang is om de cultuurhistorische waarde van het cultuurhistorisch ensemble Peijerstraat te versterken (zie paragraaf 5.8). Daarnaast ligt deze bestaande bebouwing met een woonbestemming in de huidige situatie al binnen het plasbrandaandachtsgebied. Van de drie woningen die aan de achterzijde van dit pand worden gerealiseerd, ligt er één binnen het plasbrandaandachtsgebied. Het realiseren van deze woningen is noodzakelijk om het verbouwen van de bestaande beeldbepalende bebouwing economisch haalbaar te maken. Er worden bij de voorgenoemde ontwikkeling specifieke veiligheidsmaatregelen genomen.

Ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico is voor de spoorlijn op basis van beschikbare informatie onderbouwd dat deze de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Daarnaast heeft de toename van het aantal aanwezigen als gevolg van de planontwikkeling in alle redelijkheid geen verhoging van de personendichtheid binnen het invloedsgebied tot gevolg van meer dan 10%. Er dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven te worden op basis van artikel 7 van het Bevt, waarin de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid worden beschreven. Op 12 december 2016 heeft de Veiligheidsregio Limburg-Noord een advies gegeven, dat als bijlage is opgenomen en is verwerkt in de verantwoording van het groepsrisico.

Risicovol transport over de weg

Het plangebied is niet gelegen in een $PR10^{-6}$ contour of plasbrandaandachtsgebied van een van de nabijgelegen wegen waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de Peijerstraat en de A2. Voor de Peijerstraat geldt dat de overschrijdingsfactor van het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het aantal personen binnen het plangebied neemt door de planontwikkeling slechts in zeer beperkte mate toe, waardoor de 10% van de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Voor de A2 geldt op basis van de Eindrapportage Basisnet Weg het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Ook

voor deze weg geldt dat het aantal personen binnen het plangebied slechts in zeer beperkte mate toeneemt. Voor zowel de Peijerstraat als de A2 is gebleken dat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico niet kwantitatief inzichtelijk gemaakt hoeft te worden. Het transport van gevaarlijke stoffen over wegen vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient er een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven te worden op basis van artikel 7 van het Bevt, waarin de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid worden beschreven. Op 12 december 2016 heeft de Veiligheidsregio Limburg-Noord een advies gegeven, dat als bijlage is opgenomen en is verwerkt in de verantwoording van het groepsrisico.

Risicovol transport over het water

In de omgeving van het plangebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Risicovolle buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, die een belemmering vormen voor de planrealisatie.

Verantwoording groepsrisico

Op basis van de inventarisatie zoals opgenomen in deze paragraaf, ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de volgende risicobronnen, waarvoor met een beperkte verantwoording van het groepsrisico kan worden volstaan:

- Spoorlijn Sittard – Roermond
- Peijerstraat
- A2

Bij een beperkte verantwoording dient op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en aan de mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

1. De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

Voor wat betreft de wegen en de spoorlijn bestaan er met name risico's in verband met ongelukken:

- met brandbare vloeistoffen;
- met brandbaar gas (BLEVE⁵);
- met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario).

De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit be-

⁵ BLEVE staat voor 'boiling liquid expanding vapour explosion' (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie).

stemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. Wel worden er in het bouwplan maatregelen genomen (op basis van afdeling 2.16 van het Bouwbesluit) om de omvang van een ramp of zwaar ongeval te beperken. Daarnaast wordt de mechanische ventilatie in alle woningen uitgevoerd met een noodknop, welke de ventilatie uitschakelt bij calamiteiten. De inlaat van de ventilatielucht voor de mechanische ventilatie zal zich niet aan de zijde van het spoor bevinden. De slaapkamers en woonkamer zullen zoveel mogelijk van het spoor af worden gerealiseerd.

De bestrijding vindt verder voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten goed bereikbaar is voor de hulpdiensten, aangezien het plangebied aan een van de hoofdwegen van Echt ligt en het plangebied goed is ontsloten.

Daarnaast adviseert de Veiligheidsregio om de woningen in de toekomst niet te bestemmen voor verminderd zelfredzame personen zoals bejaarden, mensen met een handicap, kinderen etc.

2. De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten:

- met brandbare vloeistoffen;
- met brandbaar gas (BLEVE);
- met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario).

Indien bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen personen betrokken zijn, dienen zij zich in veiligheid te brengen door zich van de bron af te wenden. Hierbij dient de hulpverlening de risicocommunicatie in te zetten ter bevordering van het juiste zelfreddende gedrag. Uit de hulpverleningscapaciteit blijkt dat de hulpvraag als veel mensen buiten zijn groter is dan het hulpaanbod. Door de ontwikkeling van het plangebied blijft de hulpverleningscapaciteit onvoldoende. Het treffen van maatregelen en een goede alarmering is dan ook heel belangrijk. Doordat het plangebied binnen de dekking van het WAS-netwerk ligt, kunnen personen aanwezig in het plangebied in geval van een calamiteit gewaarschuwd worden.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een BLEVE bestaan met name uit vluchten en in tweede instantie uit schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren. Voor het vluchten geldt dat dit bij voorkeur tot buiten het directe invloedsgebied dient plaats te vinden. Zowel voor de rampenbestrijding als voor de reguliere brandbestrijding is het van belang dat het spoor als het plangebied, en daarmee de woningen daarbinnen, vanuit twee onafhankelijke windrichtingen te benaderen is. In het westen van het plangebied is

een vluchtroute gemaakt door middel van een opening in de beukenhaag, waardoor mensen van het spoor af kunnen vluchten in twee onafhankelijke windrichtingen.

Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), biedt 'schuilen' in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Er worden bij de voorgenomen ontwikkeling specifieke veiligheidsmaatregelen genomen (op basis van afdeling 2.16 van het Bouwbesluit). Daarnaast wordt de mechanische ventilatie in alle woningen uitgevoerd met een noodknop, welke de ventilatie uitschakelt bij calamiteiten. De inlaat van de ventilatielucht voor de mechanische ventilatie zal zich niet aan de zijde van het spoor bevinden.

Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. De woningen binnen het plangebied zijn ontsloten en er is in het westen van het plangebied een vluchtroute gemaakt door middel van een opening in de beukenhaag, waardoor mensen van het spoor af kunnen vluchten.

Conclusie

Het plangebied kent risico's als gevolg van de nabijheid van de spoorlijn Sittard - Roermond, de A2 en de Peijerstraat. De gemeente wil met de voorgenomen ontwikkeling van woningen in het plangebied de voorraad levensloopbestendige woningen in Echt uitbreiden. Ongeacht het realiseren van een noodknop van de mechanische ventilatie op een bereikbare plaats, het realiseren van een extra uitgang van het spoor af door de beukenhaag naar het openbaar gebied, en de maatregelen vanuit afdeling 2.16 van het Bouwbesluit, waardoor bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval voldoende is voorbereid en er voldoende mogelijkheden zijn voor personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen, blijft een restrisico aanwezig en kunnen slachtoffers vallen bij een calamiteit.

Gelet op het vorenstaande acht het bestuur voldoende aandacht te hebben besteed aan het groepsrisico en acht bouwen in het plasbrandaandachtsgebied daarmee wel aanvaardbaar. Het bestuur aanvaardt het restrisico op mogelijke effecten die niet verder te beperken zijn.

5.2 Natuur en landschap

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 komen in het plangebied en de directe omgeving geen bijzondere natuurlijke en/ of landschappelijke waarden voor. Geconcludeerd

kan worden dat de geplande woningbouw geen consequenties heeft voor natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving van het plangebied.

5.3 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlin- ders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorg- plicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aan- wezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoor- beeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winter- slaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorg- plicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voort- plantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

In de huidige situatie staan er meerdere gebouwen op het terrein, die zullen worden ge- sloopt. Daarnaast is er opgaande begroeiing aanwezig. Aangezien de ontwikkeling de sloop van bebouwing en het eventueel verwijderen van opgaande begroeiing omvat, is er op 1 juni 2016 een quick scan flora en fauna⁶ uitgevoerd, waarvan de conclusies hieron- der zijn opgenomen.

Diverse algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (huisspitsmuis, veldmuis etc.) kunnen van het plangebied gebruik maken. Daarnaast kan binnen het plangebied een zwervend exemplaar van een algemene amfibiesoort (tabel 1) niet wor- den uitgesloten. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.

⁶ BRO, Quickscan flora en fauna ruimtelijke ontwikkeling Peijerstraat, Echt, 1 juni 2016.

Uit het plangebied en/of omgeving zijn waarnemingen bekend van verschillende soorten vleermuizen (tabel 3). De bebouwing zal gesloopt worden waardoor mogelijke rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen verloren kunnen gaan. Tevens wordt de begroeiing en enkele bomen verwijderd. Hierdoor kan essentieel foerageergebied voor vleermuizen verloren gaan. Aanvullend onderzoek zal moeten uitwijzen of er rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de vervallen woning en of vleermuizen gebruik maken van het plangebied als foerageergebied.

Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de aanwezige bomen, begroeiing of in binnen de bebouwing. Tijdens het veldbezoek zijn er echter geen nesten aangetroffen. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de bomen, begroeiing en bebouwing kan wel verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legfels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels sterk verminderd.

Het plangebied kan onderdeel uitmaken van het foerageergebied van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Met de planontwikkeling gaat mogelijk leefgebied verloren van buizerd, ransuil en enkele overige vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Er blijft in de omgeving voldoende (alternatief) leefgebied voorhanden. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn uitgesloten.

Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vogels, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn mogelijk specifieke maatregelen nodig voor vaatplanten. Voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën zijn er geen specifieke maatregelen nodig.

5.4 Waterhuishouding

Beleidskader

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' opgenomen. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

In het plangebied zijn het Waterschap Roer en Overmaas en de gemeente Echt-Susteren verantwoordelijk voor het waterbeheer. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de riolering. Hieronder wordt ingegaan op de relevante beleidskaders. Daarna worden de huidige waterrelevante situatie en de effecten van de beoogde ontwikkeling per waterrelevant aspect beschreven.

Beleid duurzaam waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan.
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21).
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan Limburg.

Gemeentelijk:

- Gemeentelijk Rioleringsplan.

Beleid waterschap

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemeen besturen van waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Daarmee treedt het plan op 22 december 2015 in werking. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021.

Dit plan is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil ge-

ven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Beleid gemeente

Verhard oppervlak mag niet worden aangesloten op de riolering, maar dient te worden afgekoppeld; dit is onafhankelijk van welk rioelstelsel er al ter plaatse ligt of nog moet worden aangelegd. De voorkeur gaat uit naar hergebruik van regenwater. Indien niet mogelijk dient het water bovengronds of ondergronds af te stromen naar een centrale infiltratievoorziening of naar het oppervlaktewater. De infiltratievoorziening dient een bui van 35 mm, die in 45 minuten op het aangesloten verharde oppervlak valt, te kunnen bergen. Dit is de zogenaamde 25-jarige bui.

Overige uitgangspunten zijn:

- De riolering dient zodanig te worden aangelegd dat ze, in principe, zelfreinigend is;
- Persriolering en gemalen alleen toepassen wanneer afvoer met behulp van vrijverval-riool niet mogelijk is.
- Waterbergingsproblemen dienen binnen het plan te worden opgelost.
- De afvoer naar bestaand stelsel van het verbeterd gescheiden stelstel is maximaal gelijk aan de droogweer afvoer en de pompoevercapaciteit.
- Er dient rekening te worden gehouden met afwatering van en aansluiting van bestaande bebouwing op het riolerings- c.q. afwateringssysteem.
- De gronddekking op aansluitingen dient minimaal 1,20 m te bedragen. De gronddekking op hoofdriolering dient minimaal 1,50 m te bedragen. De rioolsleuven dienen in lagen te worden aangevuld met vulzand.
- De aan te leggen riolering dient te worden getoetst op sterkte. Waar mogelijk dient in een vermaasd rioelstelsel te worden voorzien.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Afvalwater

Het afvalwater zal via het bestaande riool worden afgevoerd.

Hemelwater

Infiltratie zal moeten plaatsvinden overeenkomstig de richtlijnen van zowel de gemeente als het waterschap. Dit betekent dat hemelwater dient te worden behandeld volgens de trits vasthouden, bergen en dan pas afvoeren. Bij het dimensioneren van een infiltratievoorziening dient uit te worden gegaan van een 25-jaars bui van 35 mm in 45 minuten (leeglooptijd 24 uur), met een doorkijk naar een 100-jaars bui van 45 mm in 30 minuten.

Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd in de eigen grond.

Overleg waterbeheerder

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket hoeven te worden verstuurd. Hiervoor is een bovengrens ingesteld van 1.000 m² nieuw bebouwd oppervlak, mits het plangebied niet binnen een (door het Waterschap aangegeven) speciaal aandachtsgebied valt. Wat betreft onderhavig plangebied bedraagt de toename van nieuwe bebouwde oppervlak, minder dan 1.000 m². Het plangebied is niet gelegen in een speciaal aandachtsgebied. Een wateradvies van het waterschap is, mede gezien de bestaande situatie, derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van onderhavig initiatief, bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn daarom geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

5.5 Verkeerskundige aspecten

Ontsluiting

De woningen worden via een korte toegangsweg ontsloten op de Peijerstraat. Deze weg is wat betreft profiel en capaciteit berekend op de ontsluiting van deze woningen en een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen in het gebied.

Parkeren

Voor woningen dient volgens de gemeentelijke parkeercijfers uitgegaan te worden van de parkeernormen, die in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' ook zijn gebruikt (Klasse 'weinig stedelijk gebied' in het buitengebied), zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Woningtype	Minimaal aantal parkeerplaatsen
Vrijstaand	2
Koop etage midden	1,5
Tussen/hoek	1,6

Dit betekent dat er bij 4 woningen voorzien dient te worden in minimaal 7 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij 5 woningen is het minimum 8 parkeerplaatsen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in 2 garages, waar een auto in geparkeerd kan worden. Daarnaast zijn er nog 6 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Hiermee wordt voldaan aan het minimum aantal parkeerplaatsen voor beide varianten (4 of 5 woningen).

5.6 Leidingen en infrastructuur

Er zijn op of in de directe omgeving van het plangebied op basis van de Risicokaart en het vigerende bestemmingsplan, geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone. Bij de bouw van de woningen hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

5.7 Archeologie

Sinds de wijziging van de Monumentenwet (als gevolg van de op 1 september 2007 in werking getreden Wet op de archeologische monumentenzorg) zijn de gemeenten bevoegd gezag op het gebied van archeologie. De gewijzigde Monumentenwet schrijft onder meer voor, dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de archeologische (verwachtings)waarden van de betreffende gronden.

De Raad van de gemeente Echt-Susteren heeft in dat verband op 24 februari 2011 een archeologische (verwachtings)waardenkaart vastgesteld voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Op deze kaart is te zien aan welke gebieden archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden (hoog, middelhoog en laag) zijn toegekend. Van deze kaart wordt periodiek een update gemaakt. De vaststelling daarvan heeft de raad aan het college gemandateerd. Op 1 september 2015 heeft het college de eerste update van bedoelde kaart vastgesteld.

Uit de archeologische waardenkaart blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. In het gebied dat in het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch 2' ligt, geldt een onderzoeksplicht indien de voorziene bodemingreep dieper is dan 40 cm -mv én de omvang van het plangebied groter is dan 250 m². Er vindt binnen het gebied dat deze bestemming heeft echter geen bodemingreep plaats in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Er worden voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen verwacht op het gebied van archeologie.

5.8 Cultuurhistorie

Binnen het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch ensemble Peijerstraat'. Hoewel het bestaande hoofdgebouw volgens de regels van het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' niet mag worden gewijzigd, is sloop en nieuwbouw van het hoofdgebouw meer voor de hand liggend dan verbouw, vanwege de verloedering van het bestaande hoofdgebouw. Het bestaande hoofdgebouw betreft een beeldbepalend pand. De omgevingscommissie van de gemeente heeft in haar advies aangegeven dat het plan een kwaliteit moet hebben als entree van het gebied 'Bocage'. De bestaande bebouwing leent zich uitstekend voor een representatieve entree voor het gebied 'Bocage'. Door sloop en nieuwbouw van dit hoofdgebouw in de stijl van het bestaand hoofdgebouw, kan het beeldbepalende aspect van het gebouw worden behouden. Hiermee behoudt het plan de kwaliteit als entree van het gebied 'Bocage'. De carré vorm van de toekomstige bebouwing in het plangebied draagt bij aan de cultuurhistorische uitstraling. Daarnaast komt de ontsluiting ter plaatse van de voormalige Peutenweg te liggen, een weg die stamt uit de periode 1842-1900.

Voor het ensemble Peijerstraat zijn in de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' de volgende belangrijke cultuurhistorische waarden genoemd:

- de diversiteit en spreiding van de bebouwing qua bouwjaar, waarbij in het westen en oosten enkele objecten van vóór 1900 voorkomen en het lint grotendeels tussen 1900 en 1940 is dichtgegroeid;
- de afwisseling tussen twee typen woningen, namelijk woningen zonder voortuin die direct aan de straat staan, in veel gevallen met hun goot evenwijdig aan de weg, en villabebouwing met ondiepe voortuinen, van de weg afgescheiden door lage muurtjes;
- de Gildelaan als tracé van de oude spoorlijn;
- de groene tuinen achter de huizen aan de Peijerstraat, zowel die tussen Peijerstraat en Gildelaan als ten noorden van de Peijerstraat;
- de ondiepe tuinen aan de voorzijde van enkele huizen, evenals de bijbehorende erfafscheiding (lage muurtjes); en

- Plaatselijke openingen in het bebouwingslint, zoals tussen Peijerstraat 162 en Peijerstraat 170.

Het bouwplan past bij de genoemde cultuurhistorische waarden, omdat het nieuwe hoofdgebouw, evenals de huidige woning, behoort tot het type met een voortuin direct aan de straat, met de goot evenwijdig aan de weg. Daarnaast wordt de Gildelaan niet aangetast en de plaatselijke opening in het bebouwingslint tussen Peijerstraat 162 en Peijerstraat 170 wordt behouden. De cultuurhistorische waarde van het ensemble Peijerstraat worden daarbij niet aangetast.

Op het gebied van cultuurhistorie zijn er dus geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er geldt dan ook een verplichting tot kostenverhaal. De leges worden bepaald op basis van de bouwkosten bij de aanvraag omgevingsvergunning. De initiatiefnemer en de gemeente sluiten hierover een anterieure overeenkomst.

De gemeente sluit tevens een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Hiermee wordt vastgelegd dat eventuele tegemoetkomingen in planschade aan derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer van het plan.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en onderhavige toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' en het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren'.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedure-regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

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

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten (art. 2)

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

6.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

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

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk wordt vereenvoudigd en inzichtelijker is. Op de verbeelding zijn bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen.

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis.

Afwijken van de bouwregels kan door middel van het opnemen van afwijkingsbevoegdheden. Er wordt flexibiliteit in de bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de bouwregels. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

In de specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen.

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3. Wonen

De bestemmingsomschrijving geeft onder andere aan dat in het plangebied maximaal vijf woningen zijn toegestaan. In het noordelijke bouwvlak zijn maximaal 2 woningen toegestaan in de vorm van een vrijstaande of twee gestapelde woningen. In het zuidelijke bouwvlak zijn maximaal 3 aaneengebouwde woningen toegestaan.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en met de daarbij aangegeven maximale goot- en bouwhoogte. Daarnaast zijn de gronden ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' bestemd voor instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden.

De bouwregels geven aan waaraan de toegestane woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen te voldoen.

Artikel 4. Waarde – Archeologie 2

Voor een deel van het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' opgenomen. De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Artikel 5. Waarde – Cultuurhistorie

Voor het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en versterking van ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen, patronen en gebieden, conform de beschrijving in de bijlage bij de regels 'Cultuurhistorisch ensemble Peijerstraat'.

6.3.3 Algemene regels

In artikel 6, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft.

In artikel 7 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin zijn bepalingen met betrekking tot de parkeernormen, milieu en ondergronds bouwen opgenomen. In artikel 8 zijn de Algemene gebruiksregels opgenomen. Artikel 9 Algemene aanduidingsregels geeft een beschrijving van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk'. In artikel 10 en 11 van de Algemene regels zijn respectievelijk de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In artikel 12 zijn de Algemene procedureregels opgenomen en in artikel 13 de Overige regels.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

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

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

7. INSPRAAK EN OVERLEG

Inspraak

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure worden doorlopen. Gezien de kleinschaligheid van het bouwplan en de reeds bestaande woningbouwmogelijkheden, wordt er geen inspraak verleend en wordt het plan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Vooroverleg

Het plan wordt voorgelegd aan de belanghebbende instanties tegelijk met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De belangen van het waterschap zijn niet in het geding gezien het gestelde in paragraaf 5.4.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met de kennisgeving ex artikel 1.3.1 van het Bro.

De volledige bestemmingsplanprocedure vanaf ontwerp-bestemmingsplan ziet er vervolgens als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling, danwel na 6 weken indien door gedeputeerde staten of de inspectie een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen of indien er bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8, lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft eenieder de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

