

Bestemmingsplan  
'Appartementencomplex Kreijerstraat 27, Echt'  
Gemeente Echt-Susteren  
Vastgesteld



**Bestemmingsplan**  
**“Appartementencomplex Kreijerstraat 27, Echt”**  
**Gemeente Echt-Susteren**  
**Vastgesteld**

|                               |                                                                                                                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:                | 211x09049                                                                                                                               |
| IDN:                          | NL.IMRO.1711.BP20170155-VG01                                                                                                            |
| Datum:                        | 4 oktober 2017                                                                                                                          |
| Contactpersoon opdrachtgever: | Jac Ruyters                                                                                                                             |
| Projectteam BRO:              | Dhr. mr. R. Osinga en mevr. M. Heffels, MSc                                                                                             |
| Concept:                      | 10 maart 2017                                                                                                                           |
| Ontwerp:                      | 16 mei 2017                                                                                                                             |
| Vaststelling:                 | 28 september 2017                                                                                                                       |
| Trefwoorden:                  | Echt, Kreijerstraat 27, Gasthuisstraat, functiewijziging, woonappartementen, zorgappartementen                                          |
| Bron foto kaft:               | Hollandse Hoogte 4                                                                                                                      |
| Beknopte inhoud:              | Bestemmingsplan ten behoeve van de functiewijziging van het voormalige zorgtehuis aan de Kreijerstraat 27 Echt, gemeente Echt-Susteren. |

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

**Toelichting**

## Inhoudsopgave

pagina

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                           | <b>3</b>  |
| <b>2. BELEIDSKADER</b>                        | <b>5</b>  |
| 2.1 Rijksbeleid                               | 5         |
| 2.2 Provinciaal beleid                        | 8         |
| 2.3 Regionaal beleid                          | 9         |
| 2.4 Gemeentelijk beleid                       | 10        |
| 2.5 Afweging beleidskader                     | 12        |
| <b>3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING</b>     | <b>13</b> |
| 3.1 Beschrijving plangebied                   | 13        |
| 3.2 Beschrijving project                      | 13        |
| 3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten | 14        |
| <b>4. RANDVOORWAARDEN</b>                     | <b>15</b> |
| 4.1 Milieuaspecten                            | 15        |
| 4.1.1 Geluid                                  | 15        |
| 4.1.2 Bodem                                   | 16        |
| 4.1.3 Luchtkwaliteit                          | 17        |
| 4.1.4 Milieuzonering                          | 18        |
| 4.1.5 Externe veiligheid                      | 19        |
| 4.2 Natuur, landschap, flora en fauna         | 23        |
| 4.3 Waterhuishouding                          | 25        |
| 4.4 Verkeerskundige aspecten                  | 26        |
| 4.5 Leidingen en infrastructuur               | 27        |
| 4.6 Archeologie en cultuurhistorie            | 27        |
| 4.7 M.e.r.-beoordeling                        | 29        |

|                                                                |               |
|----------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>5. PLANSTUKKEN</b>                                          | <b>31</b>     |
| 5.1 Planstukken                                                | 31            |
| 5.2 Toelichting op de analoge verbeelding                      | 31            |
| 5.3 Toelichting op de regels                                   | 31            |
| 5.3.1 Inleidende regels                                        | 31            |
| 5.3.2 Bestemmingsregels                                        | 32            |
| 5.3.3 Algemene regels                                          | 33            |
| 5.3.4 Overgangs- en slotregels                                 | 33            |
| <br><b>6. UITVOERBAARHEID</b>                                  | <br><b>34</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid                                | 34            |
| 6.2 Handhaving                                                 | 35            |
| 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                           | 37            |
| <br><b>BIJLAGEN</b>                                            |               |
| Bijlage 1: Inrichtingsschets                                   |               |
| Bijlage 2: Aanvullend akoestisch onderzoek                     |               |
| Bijlage 3: Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen    |               |
| Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek                           |               |
| Bijlage 5: Akoestisch onderzoek parkeerplaats Kreijerstraat 27 |               |
| Bijlage 6: Advies Veiligheidsregio                             |               |
| Bijlage 7: Flora en Fauna notitie                              |               |

# 1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een inpandige functiewijziging voor een gedeelte van het perceel aan de Kreijerstraat 27 in Echt, gemeente Echt-Susteren. De gronden hebben momenteel de bestemming “Maatschappelijk”. De wens bestaat om deze bestemming te wijzigen naar “Wonen” ten behoeve van de realisatie van maximaal 40 seniorenwoningen (bestaande uit maximaal 34 reguliere huurwoningen en voor het overige zorgwoningen).

Het perceel waar de functiewijziging is voorzien, is kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nr. 7302.



Topografische weergave plangebied (rood omcirkeld) en omgeving (Bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan “Stedelijk gebied”, dat op 26 mei 2016 door de gemeenteraad van Echt-Susteren is vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan is de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling niet toegestaan. De gemeente Echt-Susteren heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek tot realisatie van de inpandige functiewijziging, door middel van het opstellen van het voorliggende postzegelbestemmingsplan.

**Leeswijzer**

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid verwoord die betrekking hebben op onderhavig initiatief. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven en komt in dit hoofdstuk tevens de toekomstige ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft de toetsing aan milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op overleg en inspraak. Tot slot is in hoofdstuk 7 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

## 2. BELEIDSKADER

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

### 2.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 heeft de Rijksoverheid de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op nationaal niveau. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om deze door te vertalen en 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.

Voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid zet het Rijk zich in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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. Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- verbetering van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

#### *Afweging*

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct in het geding zijn.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd en verankerd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Het doel van deze ladder is enerzijds een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en anderzijds de gemeenten en de provincies te ondersteunen in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren, met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Doordat de ruimte zorgvuldig wordt benut kan overprogrammering worden voorkomen.

Het is hierbinnen belangrijk dat er sprake dient te zijn van een regionale behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is derhalve de kaderstellende Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd.

#### *Kwantitatieve gemeentelijke behoefte*

In het voorliggende geval is sprake van de ontwikkeling van (zorg)woningen binnen de kern Echt. Op basis van het woningbouwbeleid en de woningbouwprogrammering (zie paragraaf 2.3 en 2.4), past de voorgenomen ontwikkeling binnen de onderliggende vraag in de gemeente. Voor de kern Echt is op basis van de meest recente berekeningen van de woningbouwbehoefte, voor de periode 2014-2017 behoefte aan minimaal 66 extra woningen.

#### *Kwantitatieve regionale behoefte*

Het plan is daarnaast ook regionaal afgestemd. In de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving is een kwantitatieve vergelijking gemaakt waarin de planvoorraad wordt vergeleken met de demografische ontwikkeling (dus vergelijking van vraag en aanbod naar woningen in de regio). Tot 2025 wordt in de gemeente Echt-Susteren een groei van ca. 270 huishoudens verwacht. Belangrijker dan verandering in bevolkingsomvang is verandering van verhoudingen naar leeftijd. In de regio Midden-Limburg is namelijk sprake toenemende ontgroening en vergrijzing. Dit leidt naar een toenemende vraag aan (senioren)appartementen.

#### *Kwalitatieve gemeentelijke behoefte*

In de regionale structuurvisie is voor de gemeente Echt-Susteren aangegeven dat zij de afgelopen jaren heeft geprofiteerd van instroom van inwoners vanuit de regio. In de nieuwbouwsector zijn voor senioren geschikte (levensloopbestendige) woningen kansrijk, hetzelfde geldt voor vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap en gestapelde woningen. De voorgenomen ontwikkeling maakt alleen woningen mogelijk van de voornoemde kansrijke woningtypen, namelijk seniorenwoningen in het huursegment.

| Marktbeeld Woningmarkt 2014-2023 |          |           |
|----------------------------------|----------|-----------|
|                                  | Kansrijk | Kwetsbaar |
| <b>HUUR</b>                      |          |           |
| Appartement                      |          |           |
| Eengezinswoning                  |          |           |
| Seniorenwoning                   |          |           |
| <b>KOOP</b>                      |          |           |
| Appartement                      |          |           |
| Rijwoning                        |          |           |
| Twee-onder-een-kap               |          |           |
| Vrijstaande woning               |          |           |
| Seniorenwoning                   |          |           |

Marktbeeld Woningmarkt Echt-Susteren

#### *Stedelijk gebied*

Ten aanzien van de tweede trede van de Ladder is overwogen dat optimaal gebruik gemaakt wordt van de beschikbare ruimte binnen de kern Echt. Het plangebied betreft bestaande bebouwing in het centrum van Echt. Door middel van het voorgenomen initiatief wordt leegstand en verpaupering binnen de kern voorkomen.

#### *Afweging*

Het initiatief voldoet kortom aan de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **AMVB Ruimte**

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

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, 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.

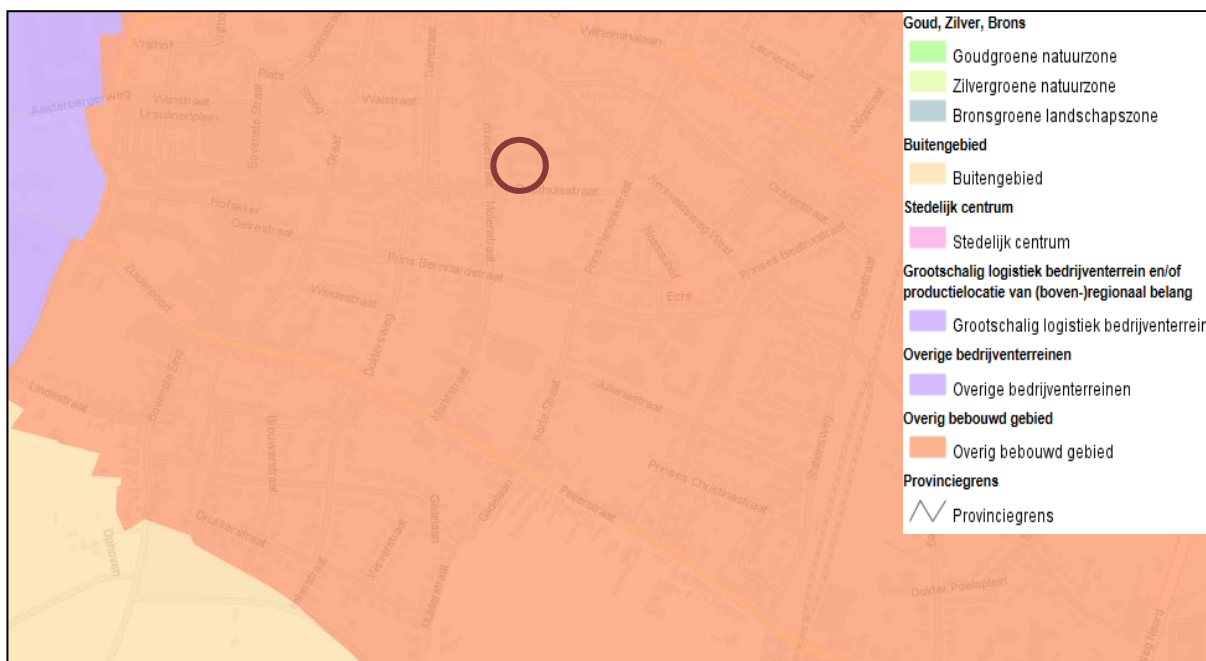
### Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de functiewijziging van het plangebied in het geding. De beoogde functiewijziging is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

## 2.2 Provinciaal beleid

### Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 heeft Gedeputeerde Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 vastgesteld. Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) is een plan van de Provincie en voor de provincie. In het plan staat de toekomst van Limburg beschreven op het gebied van wonen, werken, recreatie, natuur. Maar het plan gaat ook over zaken als milieu en water, en hoe bijvoorbeeld de waterkwaliteit kan worden verbeterd en overstromingen voorkomen.



Uitsnede POL2014-kaart "zonering Limburg"

Op de zoneringenkaart van het POL2014 ligt het plangebied in de zone "Overig bebouwd gebied". In deze categorie liggen gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Woonterreinen, bedrijventerreinen en winkelgebieden vormen de basis, aangevuld met de aangrenzende openbare voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, bouwterreinen, begraafplaatsen, sportterreinen en dag-recreatieve terreinen, stortplaatsen en binnen dat gebied gelegen infrastructuur. De accenten hierbinnen liggen vooral op een transformatie van de regionale woningvoorraad, de bereikbaarheid, de balans tussen voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en een goede kwaliteit van de leefomgeving.

#### *Afweging*

Aangezien sprake is van de invulling van een bestaand complex in de vorm van wooneenheden die aansluiten op de regionale vraag (zie paragraaf 2.3) wordt de ontwikkeling passend geacht binnen het beleid van het POL2014.

#### **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. Dit hoofdstuk 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*

Het plangebied ligt binnen de aanduiding “bebouwd gebied” van de Omgevingsverordening Limburg 2014. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Wel ligt het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II. Alle boringen (en roeren grond) dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei zijn in het gebied Roerdalslenk II verboden. Voor boringen dieper dan 30 meter dient een melding te worden gemaakt bij de Provincie Limburg. Aangezien geen grondboringen zijn voorzien, vormt dit geen belemmering en hoeft er ook geen verdere aanduiding in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Wat betreft de Ladder voor duurzame ontwikkeling wordt deels verwezen naar paragraaf 2.1. Naast het gestelde in paragraaf 2.1 dienen volgens artikel 2.2.2 lid 2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumenten en beeldbepalende gebouwen te worden onderzocht.

Voorliggend initiatief maakt gebruik van een bestaand gebouw, dat inpandig wordt verbouwd. Leegstand van dit gebouw wordt hiermee voorkomen. Het gebouw betreft geen monumentaal of beeldbepalend pand. In de omgeving zijn er geen monumentale of beeldbepalende gebouwen beschikbaar die geschikt zijn voor de onderhavige ontwikkeling.

## **2.3 Regionaal beleid**

#### **Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving**

De gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Roerdalen, Roermond, Nederweert en Weert hebben in samenwerking met de provincie Limburg op 18 december 2014 de “Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving” vastgesteld. De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving is de basis voor

het geven van sturing aan en voeren van regie over het in de regio te voeren beleid op het vlak van wonen, zorg en woonomgeving. De visie is een vervolg op de twee regionale woonvisies (Midden-Limburg Oost en Weerterkwartier) voor de periode 2010 tot 2014. De Structuurvisie is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen. De planperiode van de Structuurvisie is 2014 tot en met 2017. De visie is tevens een basis voor afspraken op de middellange termijn (2018 tot en met 2023).

De Structuurvisie is een samenhangende rapportage met daarin opgenomen de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingsrichtingen, uitgewerkt op gemeentelijk niveau. De Structuurvisie is vastgesteld door de zeven afzonderlijke gemeenteraden. Per gemeente is in de Structuurvisie een zogenaamde kwaliteitsenvelop opgenomen die richting geeft aan de kwalitatieve opgave op het gebied van wonen en ook wonen met zorg in de te onderscheiden kernen en wijken. Voor gemeente Echt-Susteren wordt gesteld dat van 2014 tot 2024 een groei is berekend van circa 270 huishoudens.

#### *Afweging*

De gemeente Echt-Susteren dient op grond van de regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving in de periode 2014-2018 140 wooneenheden uit zijn planvoorraad te saneren. Op 31-12-2016 waren er 136 wooneenheden van genoemde saneringsopgave gesaneerd.

Het onderhavige plan betekent een toename van de planvoorraad met maximaal 34 reguliere wooneenheden. Deze extra wooneenheden worden verkregen door het terugbrengen (40 wooneenheden) van de omvang van andere bestaande plannen in de kern Echt. Per saldo neemt de planvoorraad af met 6 en daarmee is volledig voldaan aan de saneringsopgave van de regionale structuurvisie voor de periode 2014-2018.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **Structuurvisie 2012-2025: Ontwikkelen met kwaliteit**

Op 12 december 2012 heeft gemeenteraad van Echt-Susteren de “Structuurvisie Echt-Susteren 2025” vastgesteld. Voor zowel het buitengebied als het stedelijk gebied formuleert de structuurvisie een aantal ambities. Het realiseren van deze ambities draagt bij aan het halen van de algemene gemeentelijke doelstelling om ook in 2025 en lang daarna een aantrekkelijke gemeente te zijn waar het prettig wonen, werken en recreëren is. De ambities voor het stedelijk gebied zijn als volgt:

1. realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
2. gericht ruimtegebruik voor en door alle typen bedrijven;
3. concentratie van verstedelijking gericht op behoud van een onderscheidend detailhandelsaanbod;
4. concentratie en combinatie van maatschappelijke voorzieningen;
5. behoud van (be)leefbare kernen;
6. optimale bereikbaarheid van stedelijke functies;
7. het zijn van een veilige en duurzame gemeente.

### *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.

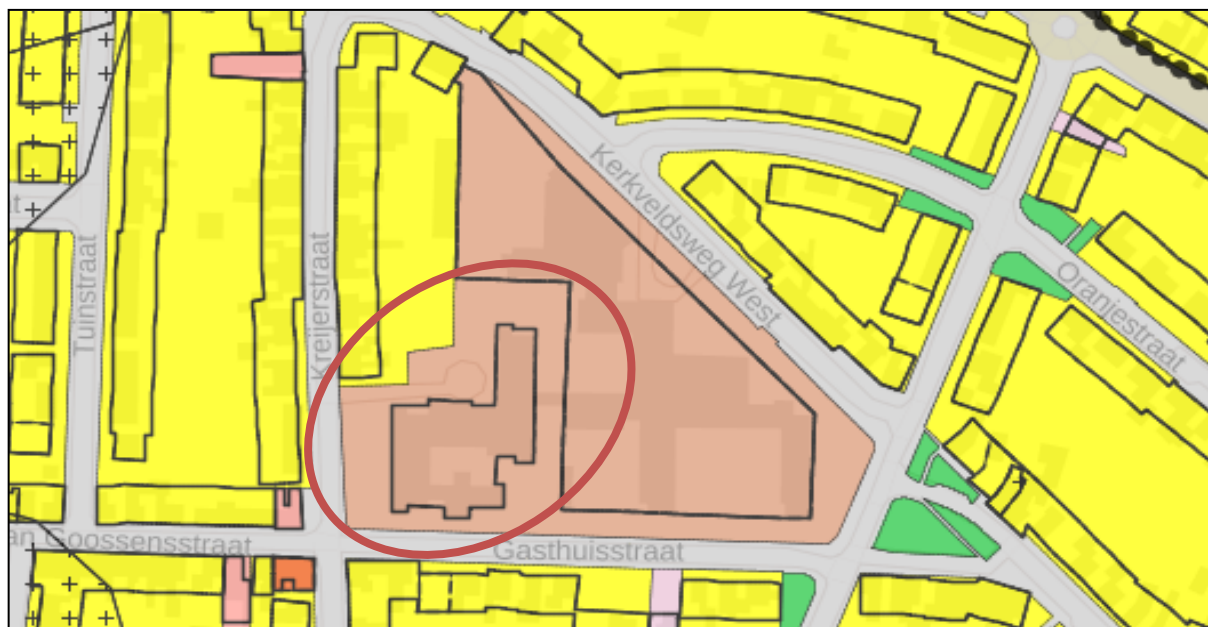
### *Afweging*

Aangezien onderhavig plan leidt tot waardevermeerdering van de grond en tot een intensiever grondgebruik (door onder andere parkeren) is het GKM van toepassing. Door de gemeente Echt-Susteren zijn hierover met de initiatiefnemer maatwerkafspraken gemaakt.

### **Vigerend bestemmingsplan “Stedelijk gebied”**

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Stedelijk gebied”. Dit bestemmingsplan is op 26 mei 2016 door de raad van de gemeente Echt-Susteren vastgesteld. De betreffende grond waarop het bouwplan is voorzien, is bestemd als “Maatschappelijk”.

De voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, onderwijs, kinderopvang, religieuze voorzieningen, algemene nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening met daaraan ondergeschikt ten dienste van voornoemde voorzieningen detailhandel en horeca.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Stedelijk gebied” met globale aanduiding plangebied (rood omcirkeld)

Omdat wonen binnen de geldende bestemming niet is toegestaan, is het plan strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

#### *Afweging*

De beoogde functiewijziging is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van de realisatie van de inpandige ontwikkelingen is derhalve deze nieuwe bestemmingsregeling opgesteld.

## **2.5 Afweging beleidskader**

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen realisatie van het bouwplan niet afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels onderhavig nieuw bestemmingsplan de mogelijkheid voor de realisatie van het woningbouwplan juridisch-planologisch geregeld.

### 3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING

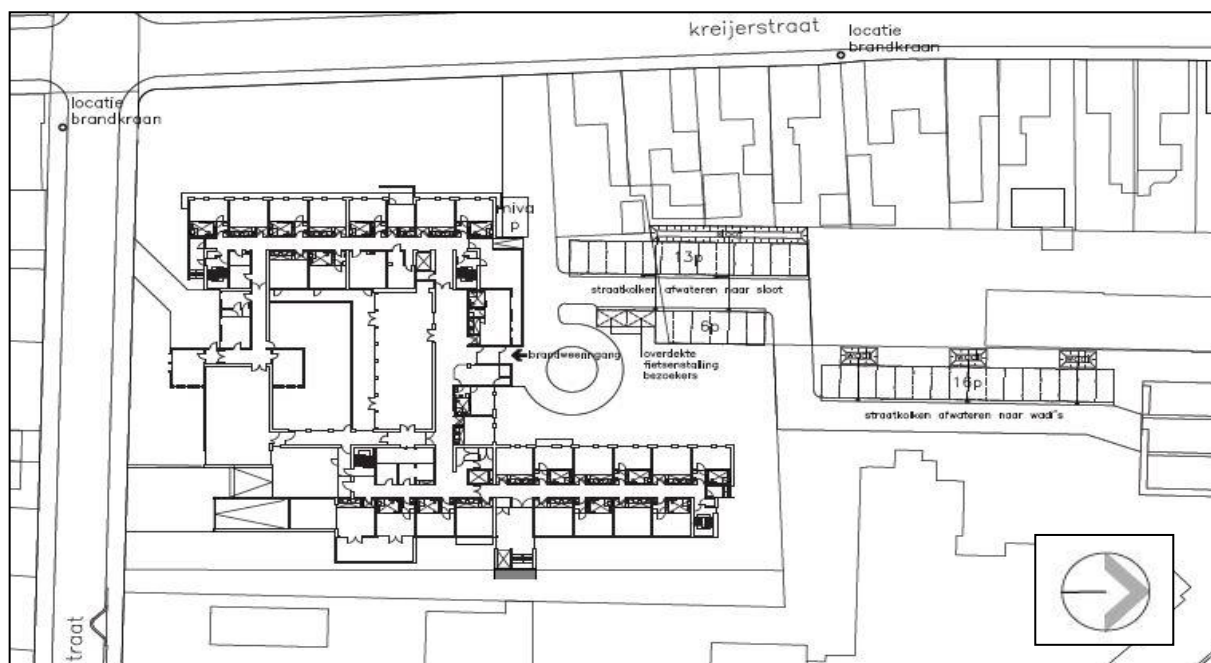
In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

#### 3.1 Beschrijving plangebied

De gewenste ontwikkeling vindt plaats in de bestaande bebouwing gelegen op de hoek van de Kreijerstraat en de Gasthuisstraat in Echt en ligt centraal in een wijk met woningbouw uit diverse perioden, maar voornamelijk naoorlogse bebouwing. In het verleden is deze locatie in gebruik geweest als bejaardentehuis. Omdat de delen van het pand die voor het initiatief worden gebruikt nog worden bewoond, zal het plan gefaseerd worden uitgevoerd.

#### 3.2 Beschrijving project

Het voorliggende initiatief voorziet in de ontwikkeling van maximaal 40 wooneenheden, met bijbehorende parkeervoorzieningen. Het betreft huurwoningen in de vorm van 34 reguliere seniorenappartementen en voor het overige zorgappartementen. Daarnaast worden binnen het plangebied in totaal 35 parkeerplekken gerealiseerd. Dit aantal ligt ruim boven de eis van de gemeente, namelijk minimaal 20 parkeerplaatsen. In paragraaf 4.5 zijn de verkeerskundige aspecten verder uiteengezet.



Inrichtingsschets plangebied

Het bestaande pand dat in gebruik was als zorgcomplex wordt inpandig verbouwd zodat 40 huurwooneenheden kunnen worden gerealiseerd. Op de tekeningen die als bijlage 1 zijn toegevoegd is de inrichting van het pand en het perceel weergegeven.

### **3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten**

Aangezien slechts sprake is van een functiewijziging van bestaande bebouwing, is er geen sprake van negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten. De situering en ruimtelijke uitstraling van de bestaande bebouwing blijven ongewijzigd. Omdat leegstaande bebouwing wordt opgevuld, wordt verwaarlozing van de omgeving voorkomen.

Ruimtelijk en functioneel gezien past de beoogde functiewijziging goed in de omgeving aangezien de omgeving ook een gemengd gebied betreft, waar hoofdzakelijk ruimte is gecreëerd voor wonen. Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, dan ook geen negatieve ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige effecten tot gevolg voor de omgeving.

## 4. RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de realisatie van de nieuwe (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden.

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Geluid

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 (spoor)weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Wilhelminalaan. Op deze weg geldt een 50 km/uur-regime. Hierdoor is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Ten aanzien van de omliggende wegen geldt een 30 km/uur-regime en de Wet geluidhinder is hierop dan ook niet van toepassing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter onderbouwd te worden dat er sprake is van een “goed woon- en leefklimaat”. Deze wegen, te weten de Kreijerstraat, Gasthuisstraat-Kapelaan Goossensstraat en de Kerkveldsweg West, zijn daarom ook meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Uit het akoestisch onderzoek<sup>1</sup> kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in het plangebied niet wordt overschreden vanwege het wegverkeerslawaaï van de Wilhelminalaan. In het kader van de Wet Geluidhinder worden er vanwege het wegverkeerslawaaï geen restricties opgelegd aan het bouwplan. Ook voor de omliggende 30 km/uur-wegen blijkt de gevelbelasting niet boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit te komen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

#### Spoorwegverkeerslawaaï

Omdat het plangebied binnen de geluidszone van de spoorlijn Sittard – Venlo is gelegen dient te worden ingegaan op de geluidsbelasting. Normen met betrekking tot geluidbelasting in “nieuwe situaties” zijn in afdeling 4.2 van het Besluit geluidhinder opgenomen. In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat een zogenaamde voorkeursgrenswaarde niet mag worden overschreden. Indien maatregelen

---

<sup>1</sup> K+ Adviesgroep bv, *Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen locatie Kreijerstraat 27 te Echt, gem. Echt-Susteren*, rapportnummer M16 359.401, 25 juli 2016

gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn dan wel stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard kunnen burgemeester en wethouders onder bepaalde door de gemeente vastgestelde beleidsregels een hogere toelaatbare waarde vaststellen. Aan deze ontheffing kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden.

Wanneer de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en het bouwplan binnen meerdere geluidbronnen is gelegen dan dient de gecumuleerde belasting naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet tot onaanvaardbare geluidbelastingen te leiden. Wanneer de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden is geen nieuwbouw mogelijk.

In het Besluit geluidhinder worden voor nog niet geprojecteerde woningen de volgende eisen gesteld:

- voorkeursgrenswaarde: 55 dB (art. 4.9, lid 1);
- maximale ontheffingswaarde: 68 dB (art. 4.10).

K+ Adviesgroep heeft een aanvullend onderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd naar de optredende gevelbelasting vanwege het railverkeerslawaai, waarbij een indicatieve berekening naar het spoorweglawaai is uitgevoerd. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Afstand spoor – ontvanger: 530 m;
- Hoogte maaiveld: 0 m;
- Waarneemhoogte: 7,5 m boven maaiveld;
- Hoogte bovenkant spoor: 2 m (defaultwaarde);
- Objectfractie: 1 (100% bebouwing overzijde spoor worst case);
- Bodemfactor: 0,8 (voornamelijk zachte bodem).

Uit de berekening kan worden geconcludeerd dat de gevelbelasting maximaal 53 dB zal bedragen. Dit is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

## Conclusie

Op basis van de uitgevoerde akoestische onderzoeken kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit wegverkeerslawaai als vanuit railverkeerslawaai geen belemmeringen zijn voor de voorliggende ontwikkeling.

### 4.1.2 Bodem

Formeel gezien dient in het kader van een functiewijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Royal Haskoning DHV heeft in april 2016 ter plaatse een verkennend bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. Middels dit onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de onbebouwde delen van het plangebied bepaald.

<sup>2</sup> K+ Adviesgroep bv, *Aanvullend onderzoek Transformatie Kreijerstraat 27 te Echt*, kenmerk M16 359.801, 9 februari 2017

<sup>3</sup> HaskoningDHV Nederland B.V., *Verkennd bodemonderzoek Kreijerstraat 27 te Echt*, referentie T&PBE6598-100-100R001F01, 22 april 2016

De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt: in het plangebied is geen grondwater binnen 5,5 m-mv aangetroffen, waardoor grondwateronderzoek niet noodzakelijk is. Er zijn lichte verontreinigingen aangetroffen in het bouwpuinhoudend funderingsmateriaal en in de stollaag (lemig, zeer grof grind). Deze licht verhoogde gehalten in de bodem en funderingsmateriaal vormen geen risico's en voldoen aan de klasse industrie. Indien in de toekomst graafwerkzaamheden plaatsvinden, kan op basis van indicatieve toetsing dit materiaal als klasse industrie worden toegepast. Indien de locatie in de toekomst een gevoeligere bestemming krijgt, leiden de aangetroffen geringe overschrijdingen van de achtergrondwaarden niet tot een beperking van het gebruik.

In het voorliggende geval is sprake van functiewijziging naar een even gevoelige functie ten opzichte van huidige bestemming. Bovendien wordt de bodem niet geroerd. Vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaan er derhalve geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

### **Conclusie**

De milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem is geschikt voor het beoogd gebruik ten behoeve van een woonfunctie.

#### **4.1.3 Luchtkwaliteit**

Volgens de berekeningen van CROW-rekentool wordt bij 40 huurappartementen in het centrum van Echt een verkeersgeneratie verwacht van 174 verkeersbewegingen per dag. Bij een bejaardentehuis (te vergelijken met serviceflats in de CROW-rekentool) wordt bij de eerdere 80 kamers een verkeersgeneratie berekend van 202 verkeersbewegingen per dag. Er vindt per saldo dus een afname van het aantal verkeersbewegingen plaats, die leidt tot afname van de hoeveelheid stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) en fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ). Het aantal verkeersbewegingen is dus "niet in betekende mate" van invloed op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

### **Achtergrondwaarden**

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM-) is de concentratie  $\text{PM}_{2,5}$  in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , de concentratie  $\text{PM}_{10}$  in 2015 gelegen tussen de 18 en 20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  en de concentratie  $\text{NO}_2$  in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 15 en 20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

### **Conclusie**

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen functiewijziging niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

#### 4.1.4 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 dit 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.

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 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.

Volgens de VNG brochure “Bedrijven en Milieuzonering” kan voor de planlocatie uit worden gegaan van het omgevingstype “Gemengd gebied”. Het plangebied ligt immers in het centrumgebied van Echt, waar een veelheid van verschillende functies voorkomt. In gebieden met functiemenging dient te worden getoetst aan de milieucategorieën A, B en C uit de VNG brochure in plaats van aan de richtafstandenlijsten:

- activiteiten van categorie A zijn zodanig weinig milieubelastend dat deze kunnen worden uitgeoefend aanpandig aan woningen;
- activiteiten van categorie B zijn activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, indien deze bouwkundig gescheiden van woningen worden uitgeoefend;
- activiteiten van categorie C worden gelijk gesteld aan activiteiten van categorie B, maar waarvoor gezien de grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur noodzakelijk is.

In de omgeving komen centrumfuncties voor die aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Dit zijn functies die kunnen worden geclassificeerd als activiteiten van categorie A, hetgeen betekent dat het voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven voldoende is. Omdat het in betreffend plan om een vrijstaand gebouw gaat dat reeds als woongelegenheden (in de vorm van een bejaardentehuis) heeft gediend, is verder onderzoek naar de milieubelasting niet noodzakelijk. Echter, doordat te midden van de woonpercelen 35 nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd (zie paragraaf 4.4), is wel een akoestisch onderzoek naar deze verkeersaantrekkende werking ter plaatse uitgevoerd. Doel van het onderzoek is te bekijken of sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de reeds bestaande woningen. Het volledige onderzoeksrapport<sup>4</sup> is als bijlage toegevoegd. Onderstaand is de conclusie weergegeven.

---

<sup>4</sup> K+ Advies, *Geluid ten gevolge van parkeerterrein*, kenmerk WS/WS/M17 209.801, 28 april 2017

## **Conclusie**

Uit de rekenresultaten voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau blijkt dat bij alle waarneempunten wordt voldaan aan de gestelde richtlijn uit het Activiteitenbesluit.

Uit de resultaten voor de maximale niveaus blijkt dat bij de woning direct grenzend aan de toerit aan de Kreijerstraat (woning Kreijerstraat 25) niet wordt voldaan aan het gewenste maximale geluidniveau in de nachtperiode. Dit niveau wordt veroorzaakt door een langsrijdende auto (zijgevel) en door het dichtslaan van het portier (achtergevel). Op dit moment is de toerit voor het bestaande parkeerterreinje ook reeds naast die woning gelegen en het parkeerterrein aan de achterzijde van de tuin. Een in de nacht langsrijdende en parkerende auto veroorzaakt nu dus ook al het (te hoge) geluidniveau. De situatie verslechtert ter plaatse daardoor niet. Door het toepassen van een scherm met een hoogte van 1,80 meter aan de achterzijde van de tuin vermindert de piekbelasting bij waarneempunt 2 wel en zou worden voldaan aan de maximale niveaus in de nachtperiode. Voor de zijgevel is het plaatsen van een scherm geen goede optie, omdat dit zou moeten worden doorgetrokken tot aan de rijweg. Hierdoor is geen goed uitzicht op de rijweg en ontstaat een onveilige situatie. Bij de andere waarneempunten wordt voldaan aan de eisen uit het Activiteitenbesluit.

Daarmee zorgt het parkeerterrein niet voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er zijn dan ook geen milieuhygiënische belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

### **4.1.5 Externe veiligheid**

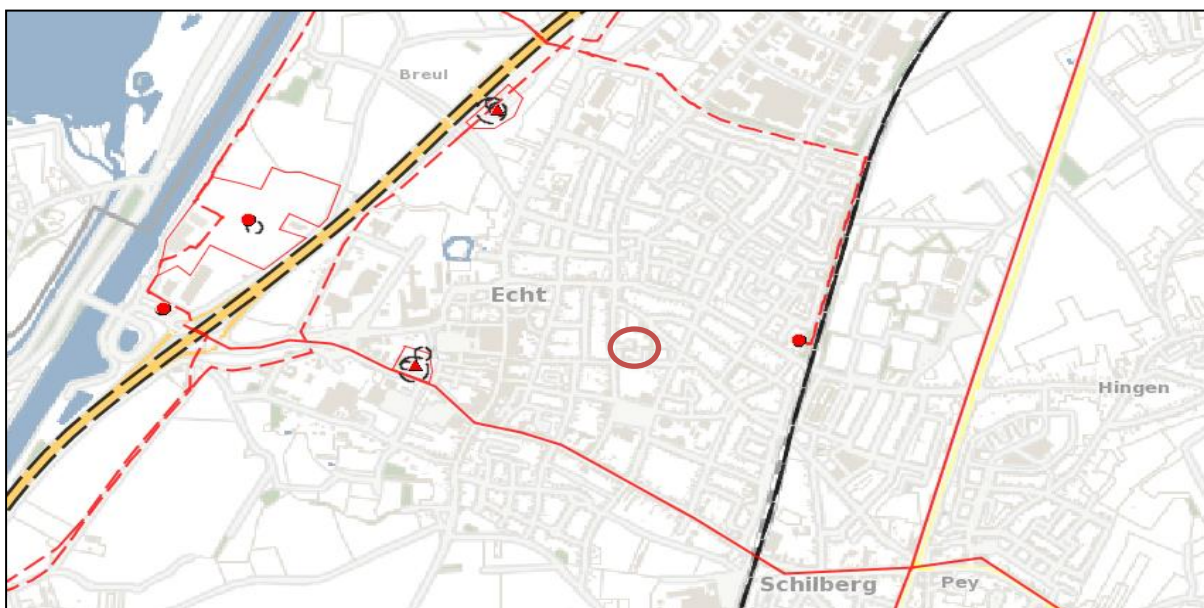
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit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

#### **(Beperkt) kwetsbare objecten**

Er moet worden getoetst aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn te kenmerken als een kwetsbaar object. 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, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations en zovoorts.



Uitsnede risicokaart plangebied met aanduiding plangebied (rood omcirkeld)

#### *Risicovolle bedrijvigheid*

Volgens de provinciale risicokaart komen in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven voor. Op 450 meter van het plangebied is een gasdrukregel- en meetstation gelegen. De plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  bedraagt 15 meter en reikt dus niet tot aan het plangebied. Voor de inrichting geldt geen invloedsgebied voor het groepsrisico aangezien deze niet onder werkingssfeer van externe veiligheidsregelgeving valt maar onder het Activiteitenbesluit. Vanuit de ligging ten opzichte van het gasdrukregel- en meetstation gelden er kortom geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast ligt het dichtstbijzijnde LPG-tankstation op 570 meter. De geplande woningbouwlocatie valt buiten het invloedsgebied van 150 meter voor deze inrichting. Dit betekent dat er vanuit de ligging ten opzichte van deze inrichting geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Risicovolle buisleidingen*

Het plangebied is niet binnen de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  of het invloedsgebied van risicovolle buisleidingen gelegen.

#### *Risicovol transport over het water*

In de nabijheid van het plangebied zijn geen vaarwegen waarover risicovol transport plaatsvindt.

#### *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. De plaatsgebonden risicocontour  $10^{-8}$ , waarbuiten in principe geen rekenkundige invloed wordt uitgeoefend op het groepsrisico, bedraagt 19 meter. Het aantal personen binnen het plangebied neemt daarnaast door de planontwikkeling slechts in beperkte mate toe, waardoor geen sprake zal zijn van een toename van het groepsrisico van meer dan 10%, waardoor op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Voor de A2 geldt op basis van de Eindrapportage Basisnet Weg dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Ook voor deze weg geldt dat het aantal personen binnen het plangebied slechts in beperkte mate toeneemt. Gezien de afstand van meer dan 200 meter en de beperkte invloed op het groepsrisico kan op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt ook voor de A2 worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

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. Voor de invulling van de beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar het kopje “verantwoording groepsrisico”.

#### *Risicovol transport over het spoor*

In de omgeving van het plangebied is de spoorlijn Sittard – Venlo gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico  $10^{-6}$  ligt op 1 meter gerekend van het hart van de doorgaande spoorbundel tussen Sittard en Venlo. De contour ligt daarvoor binnen de lijnen van het spoor. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen voor het beoogde initiatief. Verder geldt dat ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Aangezien als gevolg van dit bestemmingsplan geen significante invloed wordt uitgeoefend op het groepsrisico, levert de ligging ten opzichte van de spoorlijn Sittard – Venlo geen directe belemmeringen op. Op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt, dient in verband met de ligging binnen het invloedgebied wel een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

#### *Verantwoording groepsrisico*

Zoals reeds beschreven is zowel voor de wegen Peijerstraat en A2, alsmede voor de spoorlijn Sittard – Venlo een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Bij een dergelijke verantwoording dient op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende items:

1. De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
2. De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

In de onderstaande tabel is deze beperkte verantwoording weergegeven:

| Aspect                                                                                                                     | Verantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.               | <p>Voor wat betreft de spoorlijn en de wegen bestaan er met name risico's in verband met ongelukken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- met brandbare vloeistoffen;</li> <li>- met brandbaar gas (BLEVE<sup>5</sup>);</li> <li>- met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario).</li> </ul> <p>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 bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden.</p> <p>De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid). | <p>Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- met brandbare vloeistoffen;</li> <li>- met brandbaar gas (BLEVE);</li> <li>- met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario).</li> </ul> <p>Gezien de afstand tussen het plangebied en de transportroutes is met name een toxisch scenario relevant. Het invloedsgebied van calamiteiten met brandbare vloeistoffen en gassen zal niet tot aan het plangebied reiken.</p> <p>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 bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar</p> |

<sup>5</sup> BLEVE staat voor "boiling liquid expanding vapour explosion" (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie).

| Aspect | Verantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.</p> <p>Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.</p> <p>Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.</p> |

### Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle inrichting of transportroute. Wel is het gelegen binnen het invloedsgebied van de genoemde (spoor)wegen. Echter is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen met zich meebrengt en tevens is invulling gegeven aan de beperkte verantwoording van het groepsrisico. Vanuit externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat deze toelichting ter advies aan de Veiligheidsregio is voorgelegd. Het volledige advies<sup>6</sup> is als bijlage 6 toegevoegd.

## 4.2 Natuur, landschap, flora en fauna

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

Gezien de aard van de ontwikkeling is door middel van een veldbezoek en bureauonderzoek een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De volledige quickscan<sup>7</sup> is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting. Onderstaand zijn de conclusies weergegeven.

<sup>6</sup> Brief advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

<sup>7</sup> BRO, *Quickscan flora en fauna inpandige verbouwing Kreijerstraat 27 te Echt*, rapportnummer 211x09049, 8 maart 2017

### **Conclusie gebiedsbescherming**

- Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten. In de verdere planvorming hoeft hier dan ook geen rekening mee gehouden te worden.
- Het plangebied ligt geheel buiten de Goudgroene en Zilvergroene natuurzone en de Bronsgroene landschapszone zoals genoemd in het POL2014. Door de ontwikkelingen worden er geen wezenlijke kenmerken en waarden aangetast van de provinciale groenstructuur. De planvorming heeft verder geen invloed op planologische beschermde gebieden.

### **Conclusies soortbescherming**

- De directe omgeving van het plangebied vormt mogelijk geschikt leefgebied voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zoals verschillende muizensoorten, en algemeen beschermde amfibieën zoals gewone pad en middelste groene kikker (Wnb-andere soorten met vrijstelling Provincie Limburg). Voor de genoemde soorten geldt een provinciale vrijstelling van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- Er verdwijnen geen vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebieden voor vleermuizen. Alhoewel er geen aanwijzingen zijn voor verblijfplaatsen in het verleden in de spouwruimte, is het mogelijk dat deze ruimte alsnog als verblijfplaats zal worden gebruikt door vleermuizen. Een aandachtspunt is dan dat trillingen wegens het inwendig slopen, verstoring kunnen veroorzaken. Negatieve effecten voor vleermuizen worden uitgesloten, indien trilling-gevoelige werkzaamheden buiten de kwetsbare periode van vleermuizen (begin april-eind oktober) plaatsvinden of indien zodanige, tijdelijke maatregelen (toepassing van flaps of horren) worden getroffen dat de spouwruimte niet als nieuwe verblijfplaats gebruikt kan worden en dat er voor vleermuizen potentiële alternatieve verblijfplaatsen in de omgeving aanwezig zijn, hetgeen hier het geval is. De initiatiefnemer heeft op voorhand al aangegeven deze maatregelen te zullen gaan treffen.
- Rondom het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de bomen en overige houtige beplanting. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de bomen en houtige beplanting kan er 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. Het is dan wel vereist dat voor aanvang van werkzaamheden het opgaande groen geïnspecteerd wordt op aanwezige bewoonde nesten, legsel of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, 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.

### 4.3 Waterhuishouding

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

#### Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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

#### Kenmerken van het watersysteem

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

##### *Grondwater*

Zoals het bestemmingsplan “Stedelijk gebied” en de Omgevingsverordening Limburg aantonen ligt de onderzoekslocatie niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

##### *Oppervlaktewater*

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst bestaat er ook geen intentie dit aan te leggen.

##### *Afvalwater*

Aangezien sprake is van een functieverruiming van een bestaand pand, zullen er geen wijzigingen optreden in de wijze waarop met afvalwater wordt omgegaan. Het afvalwater is aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

#### *Hemelwater*

Aangezien sprake is van een functiewijziging van een bestaand pand, ontstaan er in principe geen wijzigingen in de bebouwings- en verhardingssituatie en daarmee de wijze waarop met hemelwater wordt omgegaan.

#### *Overleg waterbeheerder*

Waterschap Limburg heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket hoeven te worden verstuurd. Hiervoor is een ondergrens ingesteld van 2.000 m<sup>2</sup> nieuw verhard oppervlak. Er is sprake van een toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding vanwege de toevoeging van parkeerplaatsen, maar deze toename overschrijdt niet de ondergrens van 2.000 m<sup>2</sup>. Bovendien zijn er geen waterschapsbelangen in het geding. Daarom hoeft het bestemmingsplan niet aan het waterschap te worden voorgelegd voor het verkrijgen van een wateradvies.

#### **Conclusie**

Bij de ontwikkeling van onderhavig initiatief bestaan er 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.

## **4.4 Verkeerskundige aspecten**

#### **Verkeer**

Het plangebied is goed ontsloten via de Kreijerstraat en de Gasthuisstraat. Zoals in paragraaf 4.2.3 reeds is aangetoond zal het woningbouwplan leiden tot ongeveer 174 verkeersbewegingen per dag. Omdat het vigerende bestemmingsplan reeds functies mogelijk maakt die circa 202 verkeersbewegingen per dag genereren (conform CROW-rekentool), zijn de genoemde wegen dus wat betreft profiel en capaciteit berekend op het aantal verkeersbewegingen.

#### **Parkeren**

In totaal worden in het plangebied 35 parkeerplaatsen gecreëerd ten behoeve van de reguliere en zorgwoningen. Met dit aantal wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente, waarin minimaal 20 parkeerplaatsen zijn vereist. Op de onderstaande afbeelding is weergegeven hoe deze parkeergelegenheid wordt vormgegeven.



Aanduiding beoogde parkeerplaatsen

## 4.5 Leidingen en infrastructuur

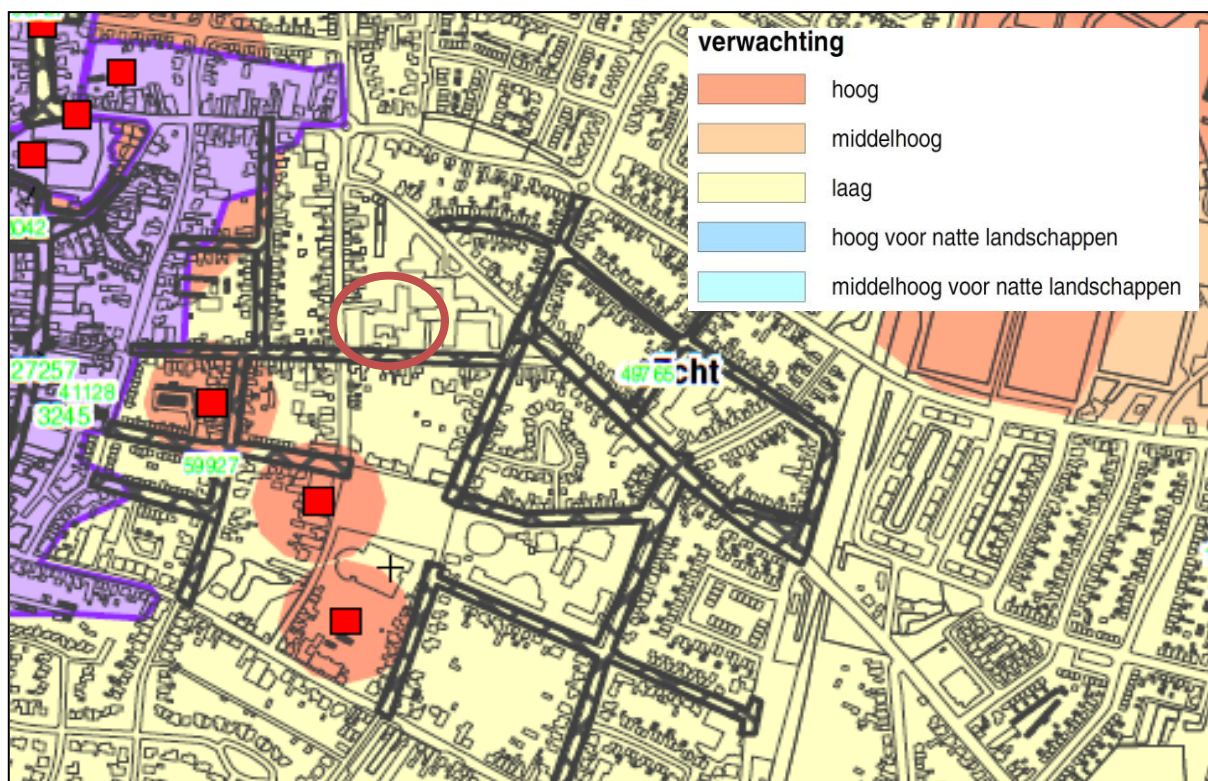
Er zijn op of in de directe omgeving van het plangebied op basis van de kaarten van de Gasunie en de Risicokaart Nederland, geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone.

## 4.6 Archeologie en cultuurhistorie

### 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. Op 1 september 2015 heeft het college de eerste update van bedoelde kaart vastgesteld.



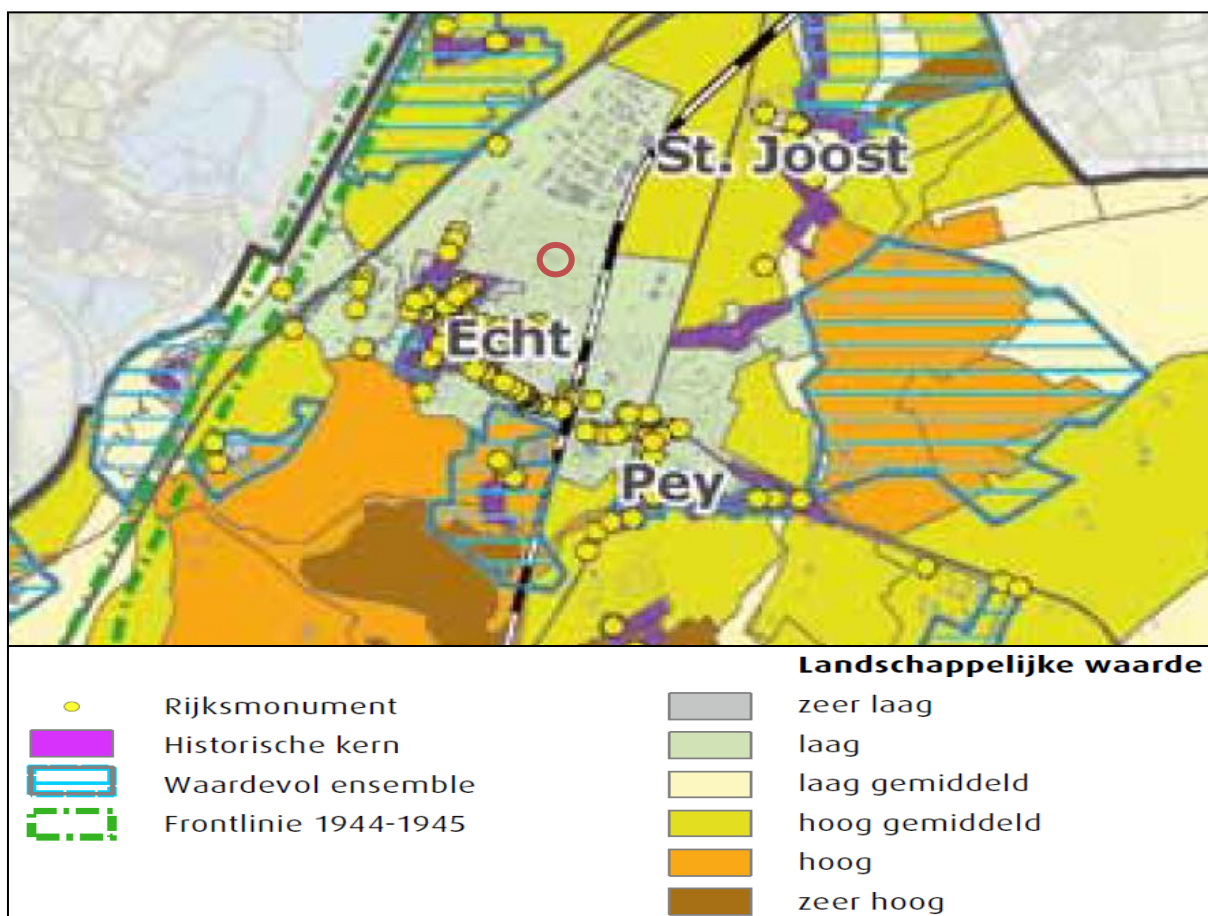
Uitsnede archeologische verwachtingswaardenkaart plangebied

Zoals de kaart aantoont is voor het plangebied sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast wordt de grond niet geroerd. Het onderzoekskader dat door de gemeente Echt-Susteren is opgesteld toont aan dat in dergelijke gebieden geen restricties zijn verbonden aan beoogde ontwikkelingen.

### **Cultuurhistorie en landschappelijke waarde**

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen panden of objecten gelegen met een hoge cultuurhistorische waarde. Nader onderzoek voor wat betreft cultuurhistorie is dan ook niet vereist.

De cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Echt-Susteren toont aan dat het plangebied binnen een gebied van lage landschappelijke waarde is gelegen. Daarnaast zullen de nieuwe (inpan-dige) ontwikkelingen geen negatieve invloed uitoefenen op de aanwezige Rijksmonumenten.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

## Conclusie

Omdat de grond niet wordt geroerd en de voorgenomen ontwikkeling dan ook geen negatieve invloed uitoefent op de archeologische waarden of de in Echt aanwezige rijksmonumenten is nader onderzoek niet noodzakelijk.

## 4.7 M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belang rijke nadelige gevolgen hebben als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-

beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

### **Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling**

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

#### *Drempelwaarden Lijst D*

In het plangebied vindt de realisatie van wooneenheden in bestaande bebouwing plaats. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer (activiteit D 11.2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De betreffende woningbouwontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarden, zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

#### *Gevoelig gebied*

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de paragrafen 4.3 volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit specifieke natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat, met inachtneming van de voormalige bestaande bebouwing en het voormalige bestaande gebruik, van externe werking geen sprake kan zijn.

Verder behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt en ligt het niet in een Belvédèregebied (zie paragraaf 4.7). Het plangebied betreft ook geen landschappelijk of archeologisch waardevol gebied.

#### *Milieugevolgen*

Voorafgaand in dit hoofdstuk zijn reeds de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er als gevolg van de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

### **Conclusie**

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen "belangrijke nadelige milieugevolgen" te verwachten en is het daarom niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

## 5. PLANSTUKKEN

### 5.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan “Appartementencomplex Kreijerstraat 27, Echt” is vervat in een verbeelding, regels en onderhavige toelichting.

### 5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond (d.d. oktober 2013), schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

### 5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012).

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-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- 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 bestemming aan te geven.

#### 5.3.1 Inleidende regels

##### Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

### **Wijze van meten**

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

### **5.3.2 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.

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, bijgebouwen en aan- en uitbouwen 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. In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

#### *Wonen*

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal 40 seniorenappartementen met maximaal 34 reguliere woningen en voor het overige zorgwoningen, met de daarbij behorende tuinen, erven, verhardingen, bijbehorende voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

### 5.3.3 Algemene regels

In de Anti-dubbelregel 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. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels is een bepaling met betrekking tot bestaande en andere maten opgenomen.

In 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.

Tot slot zijn de Algemene procedureregels opgenomen.

### 5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht 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 is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 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, dan 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 aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de verbouwing van een pand met een maatschappelijke functie voor de realisatie van maximaal 40 wooneenheden. Er is dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 onder d van het Besluit ruimtelijke ordening en is in principe kostenverhaal noodzakelijk. De gemeente Echt-Susteren heeft hiervoor een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Binnen deze overeenkomst zijn tevens afspraken over de afwenteling van planschade opgenomen.

## 6.2 Handhaving

### 6.2.1 Handhavingsbeleid

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Een aantal factoren is van belang voor een goed handhavingsbeleid:

- Kenbaarheid bestemmingsplan:  
Bekendmaking van de plannen voor het gebied aan de omliggende bewoners en waar mogelijk rekening te houden met de ingebrachte opmerkingen.
- Inzichtelijke en realistische regelgeving:  
Een bestemmingsplan is een juridische regeling welke inzichtelijk en realistisch dient te zijn. Het plan moet helder van opzet en niet onnodig beperkend of star zijn. Daarbij zullen de regeling en de bepalingen welke hierin zijn opgenomen handhaafbaar moeten zijn. Dit betekent dat de plan-regels duidelijk zijn en niet meerdere interpretaties kunnen voortvloeien uit de omschrijvingen. Daarvoor zullen de regels ook inhoudelijk getoetst worden op de handhaafbaarheid hiervan. Het bestemmingsplan 'Kreijerstraat 27, Echt' is onder meer voorzien van een duidelijke verbeelding.
- Actief handhavingsbeleid:  
Het handhavingsbeleid van de gemeente Echt-Susteren zal worden vastgelegd in een beleidsvisie omgevingsrecht gemeente Echt-Susteren. In deze beleidsvisie en de bijbehorende stukken wordt de totale handhaving van wet en regelgeving welke binnen de gemeente wordt uitgevoerd gereguleerd. Ook de handhaving van dit bestemmingsplan zal in deze beleidsvisie worden meegenomen. Onderstaande tekst is een toelichting op de conceptbeleidsvisie omgevingsrecht Echt-Susteren.

### 6.2.2 Beleidsvisie omgevingsrecht

Landelijk, provinciaal en ook door de gemeente zelf zijn tal van regelingen en wetten in het leven geroepen met ieder voor zich een bepaald doel. Deze regels zijn er niet zomaar, maar hebben ieder op hun eigen terrein als hoofduitgangspunt het maatschappelijk leven in ons land in goede banen te leiden en ervoor te zorgen dat de doelen en wensen die we met ons allen hebben afgesproken zoveel mogelijk worden bereikt.

De gemeente is veelal belast met het concreet uitvoeren van een groot aantal van deze regels middels het verlenen van vergunningen of ontheffingen alsmede met het houden van toezicht op de uitvoering van deze regels en het handhaven daarvan.

Dit geldt voor het uitvoeren van de regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Denk hierbij aan regelgeving op het gebied van bouwen, wonen, milieu, ruimtelijke ordening, openbare orde en veiligheid en dergelijke.

Op dit gebied doen zich momenteel bovendien nog enkele ingrijpende ontwikkelingen voor die pleiten voor een heroverweging van het gemeentelijk beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij wordt met name bedoeld op de introductie van de zogenaamde 'omgevingsvergunning' per 1 janua-

ri 2008 en de wens om te komen tot een meer integrale aanpak op het gebied van handhaving en toezicht.

Mede op basis van de missie en visie, opgesteld bij de gemeentelijke fusie in 2003, is aangegeven wat de hoofddoelstellingen zijn van de gemeente. Waar willen we naar toe op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen, wat moet er bijzonder beschermd worden en wat moet er meer of kan minder aandacht krijgen.

Vervolgens is er middels een onderbouwde risicoanalyse per taakveld concreet inzicht gegeven in de zaken die een hogere of lagere prioriteit moeten c.q. kunnen krijgen bij de uitvoering. Zoals aangegeven is dit inzicht gebaseerd op eigen ervaringen alsmede op een gedegen risicoanalyse. Door deze aanpak worden we in staat gesteld de zaken die we echt belangrijk vinden, zoals de instandhouding van het mooie buitengebied, de risicobeheersing bij grotere bouwwerken, brandveiligheid, het voorkomen van echte overlast voor onze burgers etcetera, ook die aandacht te geven die ze verdienen. Zaken die minder of helemaal niet belangrijk worden geacht, zoals vergunningsvrije of kleinere bouwwerken, het toezicht op de bestaande woningbouw en dergelijke, krijgen navenant veel minder of nauwelijks aandacht.

Door rekening te houden met de risico's welke voortvloeien uit de voorgeschreven regels van de binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen is in de beleidsvisie omgevingsrecht van de gemeente Echt-Susteren en het op grond daarvan jaarlijks vast te stellen uitvoeringsprogramma een afweging gemaakt worden hoe de capaciteit van de handhavingsorganisatie zal worden ingezet. Ook het bestemmingsplan 'Kreijerstraat 27, Echt' zal hierin worden opgenomen en zal volgens het uitvoeringsprogramma toelichting worden meegenomen in het uit te voeren toezicht. In de voornoemde beleidsvisie omgevingsrecht zijn de volgende uitgangspunten meegenomen voor het toezicht op ruimtelijke c.q. gebruikswaarden van bestemmingsplannen.

Het toezicht op ruimtelijke waarden c.q. gebruikswaarden leent zich goed voor integratie met andere gemeentelijke toezichtstaken. Op dit terrein zal dan ook nadrukkelijk aandacht worden gegeven aan de integratiemogelijkheden.

Het toezicht op de ruimtelijke regelgeving gaat vooral over de gebruiksregels die in de bestemmingsplannen zijn opgenomen. De gemeente moet dit toezicht zelf actief organiseren; het is niet aan vergunningen gekoppeld. Er zijn vier gebieden genoemd (buitengebied, bebouwde kom, bedrijfsterreinen en overig) die elk een eigen toezichtfrequentie zullen krijgen. Bovendien zal worden bezien in welke tijd van het jaar specifieke onderwerpen aandacht moeten krijgen. Vooral in het buitengebied zijn overtredingen nogal eens seizoensgebonden en vinden overtredingen nogal eens plaats buiten de kantooruren ('s avonds, in het weekeinde). Daarop wordt in het uitvoeringsprogramma van de gemeente Echt-Susteren ingespeeld.

Ten behoeve van de handhaving verdient het aanbeveling om regelmatig luchtfoto's van het plangebied te laten maken.

## **6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.3.1 Inspraakprocedure**

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure worden doorlopen en moet het plan ter advies aan verschillende instanties worden aangeboden.

Gezien de geringe impact van de ruimtelijke activiteit (mede in relatie tot de vigerende planologische situatie) 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.

### **6.3.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Het plan is toegezonden aan de belanghebbende instanties.

### **6.3.3 Zienswijzenprocedure**

Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is zijn geen zienswijzen ingediend.

## Regels

