



Bestemmingsplan

- toelichting -

Oude Rijksweg Noord20/20a

gemeente Echt-Susteren

Bestemmingsplan

Oude Rijksweg Noord 20/20a

gemeente Susteren

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1711.BP20170507-VG01
Rapportnummer:	M166156.008.R2/SVE
Opdrachtgever:	Cortenraad Beheer
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	vastgesteld
Datum:	13 juli 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding bestemmingsplan	7
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	8
1.2.1	Ligging.....	8
1.2.2	Begrenzing	8
1.2.3	Planologisch-juridische status	9
1.3	Bij het plan behorende stukken	10
1.4	Leeswijzer	10
2	Gebiedsbeschrijving	11
2.1	Bestaande en ruimtelijke situatie.....	11
2.2	Functionele structuur	12
3	Planbeschrijving.....	13
3.1	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan.....	13
3.2	Ruimtelijke hoofdopzet	14
3.2.1	Indeling.....	14
3.2.2	Uitstraling	15
3.2.3	Terreininrichting	16
3.3	Planaspecten	17
4	Beleidskader	19
4.1	Rijksbeleid.....	19
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	19
4.1.2	Conclusie Rijksbeleid	20
4.2	Provinciaal beleid	20
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	20
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	21
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	22
4.2.4	Conclusie provinciaal beleid	22
4.3	Regionaal beleid	23
4.3.1	Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg	23
4.4	Gemeentelijk beleid	23
4.4.1	Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025	23

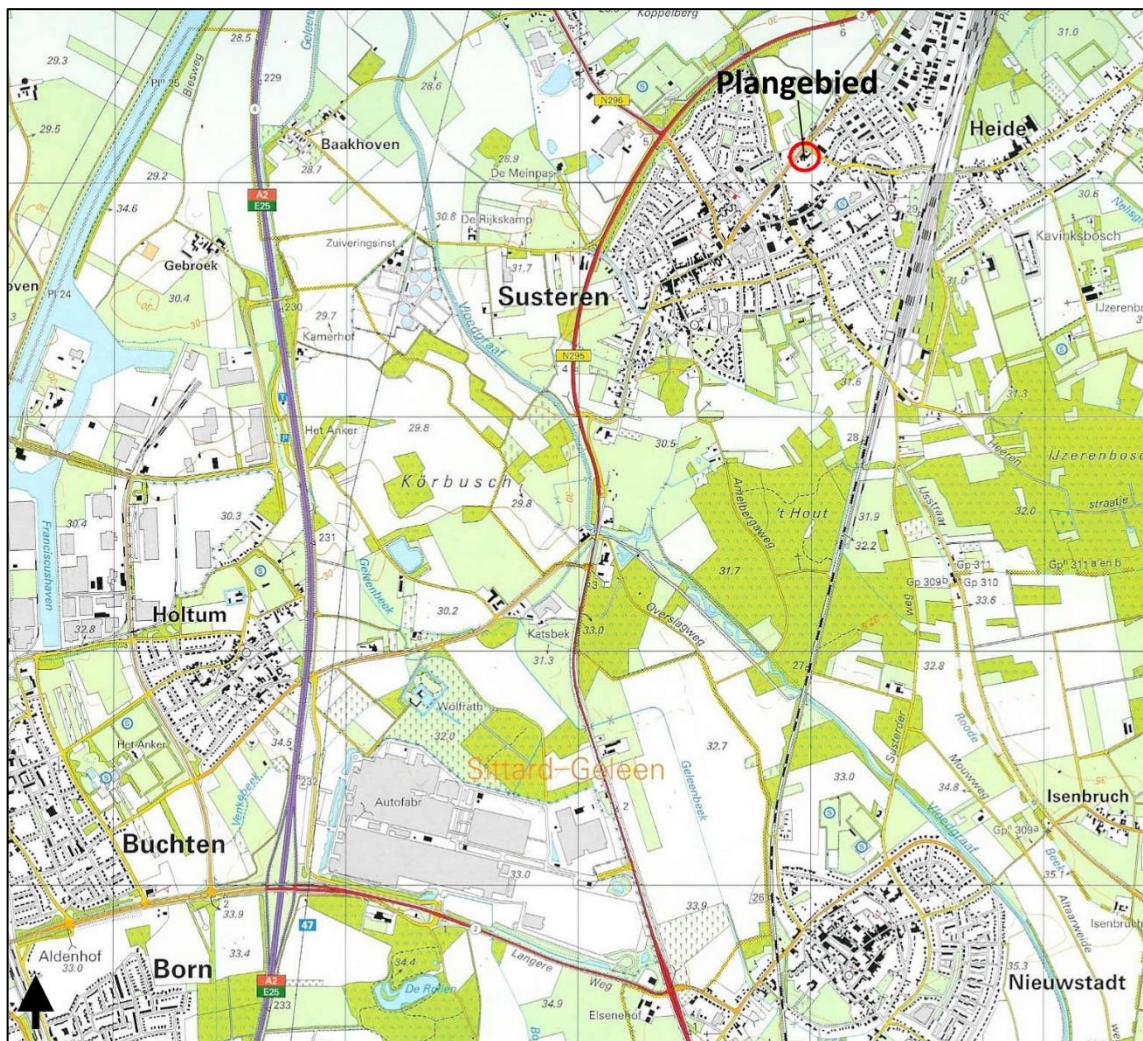
5	Randvoorwaarden.....	25
5.1	Milieu.....	25
5.1.1	Bodem	25
5.1.2	Geluid	26
5.1.3	Bedrijvigheid/milieuozonering	27
5.1.4	Luchtkwaliteit	28
5.2	Externe veiligheid	29
5.3	Archeologie & Cultuurhistorie	29
5.3.1	Archeologie.....	29
5.3.2	Cultuurhistorie.....	31
5.3.3	Conclusie archeologie & cultuurhistorie.....	31
5.4	Waterhuishouding.....	32
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	32
5.4.2	Provinciaal beleid	32
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	32
5.4.4	Conclusie waterhuishouding	33
5.5	Flora en fauna.....	33
5.5.1	Flora- en faunawet	33
5.5.2	Categorisering plant- en diersoorten.....	34
5.5.3	Conclusie	35
5.6	Landschapswaarden	35
5.6.1	Natuurnetwerk	35
5.6.2	Natura2000.....	35
5.6.3	Conclusie natuur en landschap.....	36
5.7	Verkeer en parkeren.....	36
5.7.1	Verkeersstructuur.....	36
5.7.2	Parkeren	37
5.7.3	Conclusie verkeer en parkeren	38
5.8	Kabels en leidingen.....	38
5.9	Stedenbouw en duurzaam bouwen	38
6	Planstukken	39
6.1	Algemeen.....	39
6.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	39
6.2.1	Toelichting	40
6.2.2	Regels	40
6.2.3	Verbeelding	41

7	Uitvoerbaarheid.....	43
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	43
7.1.1	Algemeen.....	43
7.1.2	Exploitatieplan.....	43
7.1.3	Planschade.....	44
7.2	Handhaving.....	44
7.2.1	Handhavingsbeleid	44
7.2.2	Nota beleidsvisie omgevingsrecht	45
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	46
7.3.1	Inspraakprocedure	46
7.3.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	46
7.3.3	Zienswijzenprocedure.....	47
	Bijlagen	49

1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het voornemen bestaat om het pand gelegen aan de Oude Rijksweg 20/20a te (6114 JD) Susteren te verbouwen tot een zorggebouw met bijeenkomstruimte en vijf zelfstandige wooneenheden.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Ten behoeve van dit planvoornemen is op 4 juli 2016 een omgevingsvergunning verleend met toepassing van artikel 4, lid 9, bijlage II Bor.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de verleende omgevingsvergunning planologisch-juridisch vertaald in een passende regeling. In deze regeling wordt een bepaalde mate van flexibiliteit ten aanzien van het gebruik van onderhavige locatie opgenomen, waarvan – onder voorwaarden – gebruik kan worden gemaakt binnen de planperiode van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging

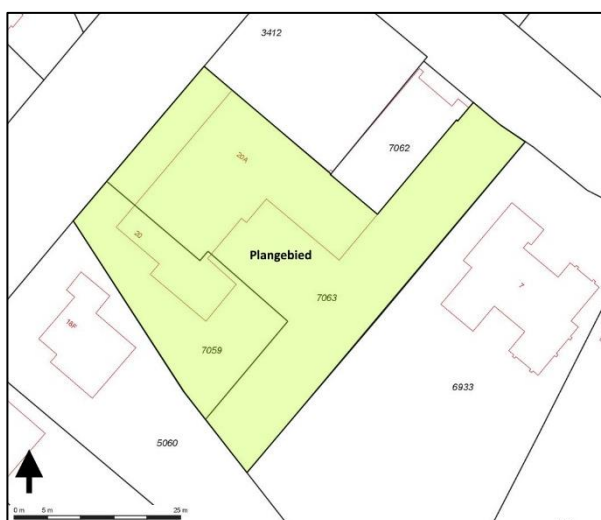
Onderhavig plangebied is gelegen aan de Oude Rijksweg 20/20a in het noordelijke deel van de kern Susteren. Noordwestelijk grenst het plangebied aan de Oude Rijksweg, terwijl dit noordoostelijk tevens gelegen is aan de Tienschuur.



Luchtfoto met ligging plangebied

1.2.2 Begrenzing

Kadastraal betreft onderhavig plangebied de percelen Susteren – sectie D – nummers 7059 en 7063, totaal groot circa 1.845 m².

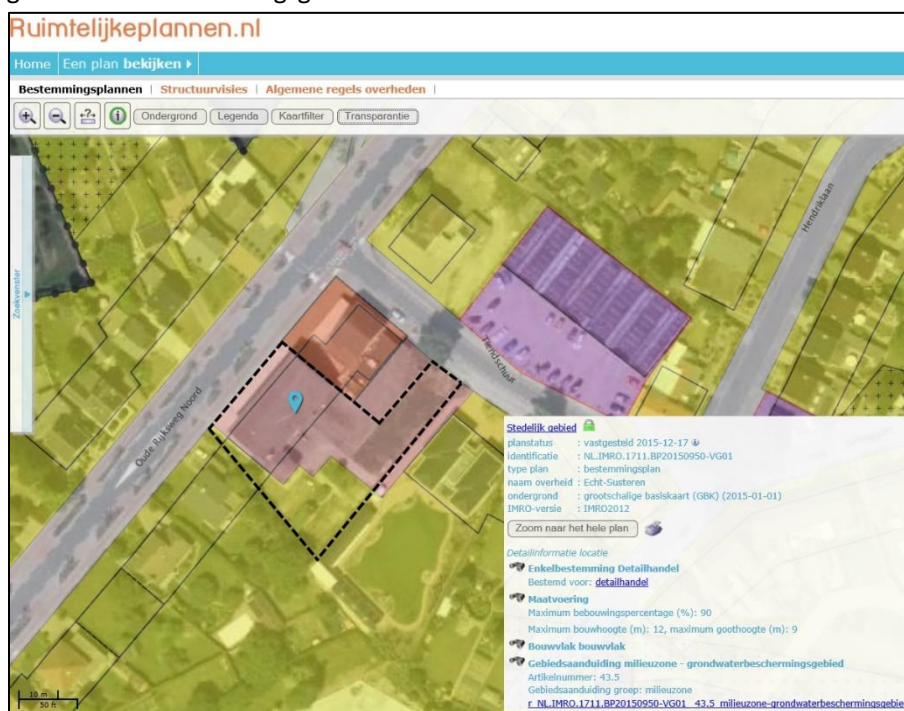


Kadastrale kaart met begrenzing plangebied

1.2.3 Planologisch-juridische status

Ter plekke van onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied', vastgesteld door de gemeenteraad van Echt-Susteren op 17 december 2015. Op grond van dit bestemmingsplan is voor de locatie Oude Rijksweg Noord 20/20a sprake van de bestemming 'Detailhandel', met bijbehorend bouwvlak. Het bouwvlak mag voor 90% worden bebouwd, terwijl de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 9 en 12 meter mogen bedragen.

Naast de bestemming 'Detailhandel' is tevens de bestemming 'Wonen' van toepassing in het zuidelijke deel van het plangebied. Het gehele plangebied is voorts gelegen in de 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' met aanduiding plangebied (www.ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Detailhandel' bestemde gronden ter plekke van onderhavig plangebied zijn bedoeld voor detailhandel, dienstverlening, wonen op verdieping, en overige voorzieningen zoals tuinen, erven en verhardingen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, en waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Het verbouwen en gebruiken van onderhavig pand ten behoeve van een zorggebouw en vijf zelfstandige wooneenheden past niet binnen de gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van deze gebruikswijziging is op 4 juli 2016 een omgevingsvergunning verleend, waarbij toepassing is gegeven aan artikel 4, lid 9, bijlage II Bor.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt het gebruik van onderhavig plangebied als zorggebouw en vijf zelfstandige wooneenheden planologisch-juridisch vastgelegd. Binnen de planperiode wordt enige flexibiliteit geboden in het gebruik middels voorliggend bestemmingsplan.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend document voorziet in de toelichting ('onderbouwing') op het bestemmingsplan 'Rijksweg Noord 20/20a', verder bestaand uit (juridisch bindende) regels ('voorschriften') en een verbeelding ('kaart'). Ten behoeve van de planontwikkeling is een aantal (technische) onderzoeken verricht. De rapportages van de betreffende onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd en de resultaten zijn in voorliggende toelichting verwerkt.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding voor onderhavig bestemmingsplan en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Verder wordt een opsomming gegeven van de bij het plan behorende stukken en wordt het vigerende bestemmingsplan genoemd waarvoor met voorliggend 'postzegelbestemmingsplan' een nieuw planologisch-juridisch regime wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 2 geeft de bestaande ruimtelijke en functionele structuur weer van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van het plan gegeven.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid ten aanzien van de ruimtelijke en functionele structuur.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de verschillende milieutechnische aspecten. Bekeken wordt of het onderhavige plan geen belemmeringen daartoe oplevert danwel van ondervindt.

In hoofdstuk 6 worden de overige ruimtelijke aspecten beschreven, waarbij tevens wordt aangegeven of er sprake is van eventuele belemmeringen bij de planvorming.

Hoofdstuk 7 gaat kort in op de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan.

In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de diverse planstukken waaruit onderhavig bestemmingsplan bestaat.

Hoofdstuk 9 biedt duidelijkheid over het overleg en de (bestemmingsplan)procedure.

Ten slotte zijn de bijlagen onder hoofdstuk 10 opgenomen.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Bestaande en ruimtelijke situatie

Onderhavig pand betreft een bebouwingsmassa bestaande uit drie bouwlagen en een kap. De begane grond is voorheen gebruikt door Flecken Woninginrichting, waarbij de verdiepingvloeren fungeerden als opslagruimte.

Naast onderhavig pand is het Grieks specialiteiten restaurant 'Parthenon' gelegen, op de hoek met de Tienschuur. Aan de Tienschuur 14, gelegen tegenover de bestaande inrit naar onderhavig plangebied op deze straat, is automobielbedrijf Fred Dijcks gevestigd.

Voor het overige is in de (directe) omgeving van onderhavig plangebied sprake van (burger)woningen.



Foto's bestaande situatie plangebied (bron: Google Street View, augustus 2015)



Foto's achterzijde bebouwing (bron: SG Bouwadviesbureau)

2.2 Functionele structuur

Ter plekke van het plangebied is sprake van een detailhandelsfunctie. De verschillende functies in de directe nabijheid van het plangebied in de huidige situatie zijn een horecafunctie, bedrijfsfunctie, woonfunctie, en verkeersfunctie.

3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Onderhavige plangebied is in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 opgenomen als locatie 'Flecken', zijnde een speerpunt voor de gemeente in het stedelijke gebied. Aangegeven is dat deze locatie een bedrijfspand betreft waarin voorheen een woninginrichtingszaak is gevestigd, dat leeg staat. Het gebied heeft door de verschillende functies (naastgelegen restaurant en het garagebedrijf aan de Tiendschuur) een rommelige indruk. Daarbij is sprake van een parkeerdruk ter plekke. Herontwikkeling van de locatie wordt nagestreefd om de ruimtelijke kwaliteit en het woonmilieu in directe omgeving te verbeteren, waarbij tevens inhoud kan worden gegeven aan de kwalitatieve woningbehoefte van de kern Susteren.

Gelet op de ligging en het volume van onderhavig pand ligt een invulling in het kader van detailhandel niet voor de hand. Bij een alternatieve invulling is het behoud van het pand een uitgangspunt. Onderhavig planvoornemen betreft de herontwikkeling van de locatie Oude Rijksweg 20/20a te Susteren. De ontwikkeling behelst het verbouwen van het bestaande pand tot zorggebouw voor dementerenden en zorgbehoevende personen, waaronder mede wordt begrepen het aanbieden van kortdurend eerstelijns verblijf. Naast de zorgfunctie wordt tevens voorzien in het realiseren van vijf zelfstandige wooneenheden.

De gemeente Echt-Susteren heeft in haar woningbouwprogramma 2015-2018 voor onderhavig pand acht wooneenheden/contingenten gereserveerd ten behoeve van een doelmatige herontwikkeling. Dit blijkt tevens uit de (provinciale) plancapaciteitsmonitor, waarin voor de locatie 'Flecken/Tiendschuur' in totaal dertien contingenten zijn opgenomen: acht stuks voor onderhavig pand en vijf stuks ter plekke van de locatie 'Tiendschuur'.

Onderhavige planontwikkeling voorziet in het planologisch-juridisch vertalen van de verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van het zorggebouw en de vijf zelfstandige wooneenheden. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders vastgelegd dat de mogelijkheid bestaat om, onder specifieke voorwaarden, drie wooneenheden toe te voegen indien de zorgfunctie zou komen te vervallen binnen de planperiode van 10 jaar.

Op deze wijze wordt enige flexibiliteit geboden voor het kunnen (blijven) waarborgen van een duurzame herontwikkeling van het pand.

3.2 Ruimtelijke hoofdopzet

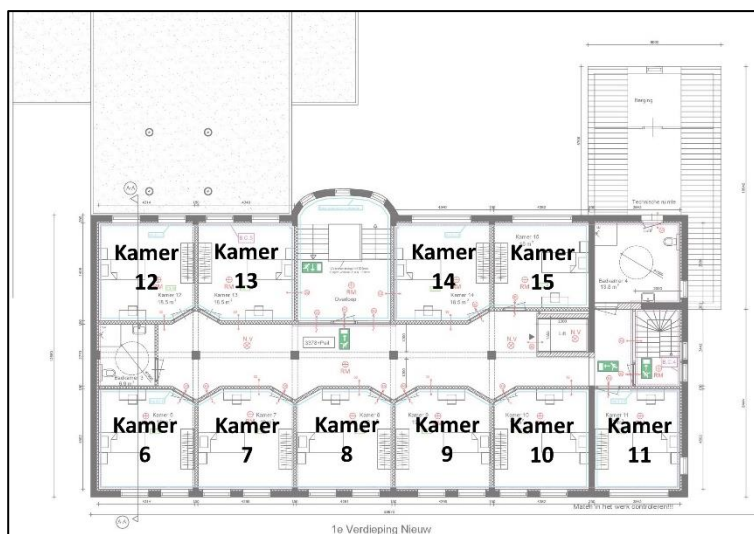
3.2.1 Indeling

In het pand aan de Oude Rijksweg Noord 20/20a worden in totaal vijftien kamers voor zorgbehoevendenden gerealiseerd. Daarvan bevinden zich er vijf op de begane grond en tien op de eerste verdieping. De bewoners van deze kamers maken gebruik van in totaal vier gemeenschappelijke badkamers (op elke verdieping twee stuks). In de aanbouw aan de achterzijde van de hoofdmassa wordt een gemeenschappelijke ruimte ingericht, welke dienst gaat doen als woonkamer/eetkamer/keuken. Van de vijf zelfstandige wooneenheden wordt er één gerealiseerd op de begane grond. De overige vier bevinden zich op de tweede verdiegingsvloer.

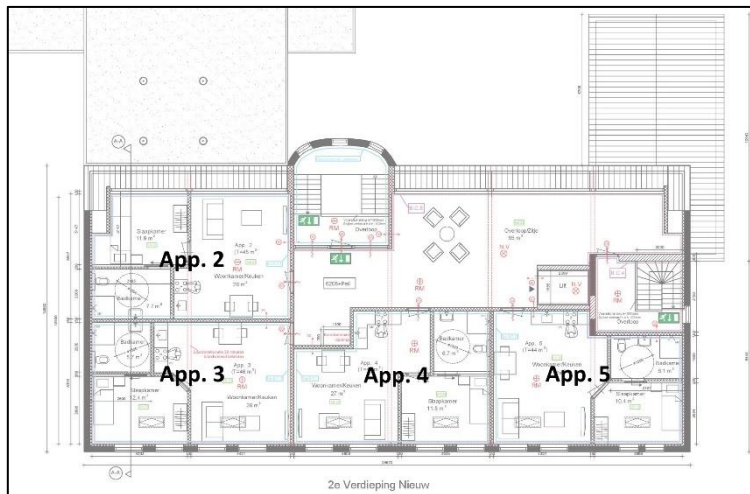
In navolgende plattegronden wordt de verdeling van de kamers en wooneenheden/appartementen inzichtelijk gemaakt.



Begane grond



Eerste verdieping

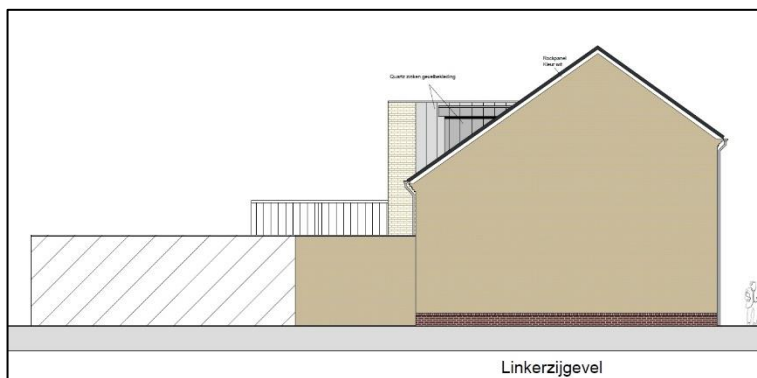


Tweede verdieping

3.2.2 Uitstraling

Navolgende (nieuwe) gevelaanzichten laten zien dat de bestaande uitstraling van het pand behouden blijft in de nieuwe situatie.



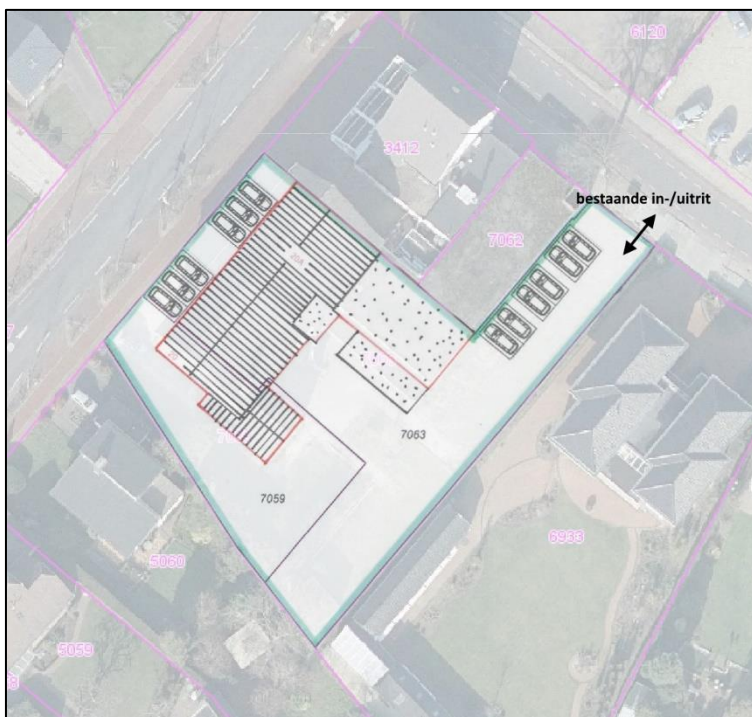


Gevelaanzichten nieuwe toestand

3.2.3 Terreininrichting

Het buitenterrein, dat momenteel rommelig aandoet, zal worden heringericht. Aan de achterzijde van de hoofdmassa wordt, tegen de ruimte in te richten als woon-/eetkamer/keuken, voorzien in een overkapping ten behoeve van een buitenzitgelegenheid. Voor het overige zal aan de achter zijde van de hoofdmassa sprake zijn van een tuinachtige inrichting.

Tevens wordt op eigen terrein voorzien in afdoende parkeergelegenheid. Enerzijds wordt daartoe aan de straatzijde ruimte beschikbaar gesteld, anderzijds wordt via de bestaande inrit op de Tiendschuur een aantal te realiseren parkeerplaatsen. Deze zijn te situeren tegen de bij het naastgelegen restaurant betrokken voormalige opslagloods.



Beoogde terreininrichting

3.3 Planaspecten

Het algehele doel van de herontwikkeling van onderhavige locatie is – naast het bieden van een duurzame nieuwe functie in het pand – een verbetering van de ruimtelijke uitstraling, welke momenteel rommelig aandoet, na te streven.

Onderhavig voornemen betreft primair een inpandige functiewijziging. De uitstraling van het pand zal minimaal wijzigen. De bestaande gevelopeningen (deuren en ramen) blijven als zodanig in stand. Wel zullen kozijnen worden vervangen alsook de dakbedekking worden gewijzigd. De meest in het oog springende wijziging zal plaatsvinden aan de achterzijde van het pand, alwaar een dakkapel over de volledige breedte van de bebouwing zal worden aangebracht.

Vanwege de nieuwe functies zal de buitenruimte worden heringericht. Deze gaat dienst doen als buitenruimte (tuin) alsook parkeergelegenheid. Als gevolg van een dergelijk gebruik, wordt een einde gemaakt aan het achterstallige onderhoud – en daarmee optredende verrommeling – op het achterterrein.

Geconcludeerd mag worden dat de ruimtelijk-visuele effecten die optreden ten gevolge van voorliggende planontwikkeling, enkel leiden tot een verbetering en zodoende niet leidt tot een onevenredige aantasting van het beeld ter plekke.

4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014). Met betrekking tot het regionale beleid wordt ingegaan op de van toepassing zijnde woningbouwbeleidsvisies. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uit een gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of

landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn. Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het Rijksbeleid is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake van strijdigheden met dit beleid. Er is geen sprake van rijksverantwoordelijkheid als bedoeld in de structuurvisie. Uit toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking in het kader van voorliggende planontwikkeling blijkt dat (1) de ontwikkeling voorziet in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte en (2) sprake is van herontwikkeling middels transformatie van bestaand vastgoed ter plekke van bebouwd gebied. Aan de derde trap wordt zodoende niet toegekomen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering(en) 'Overig bebouwd gebied'.



Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging plangebied

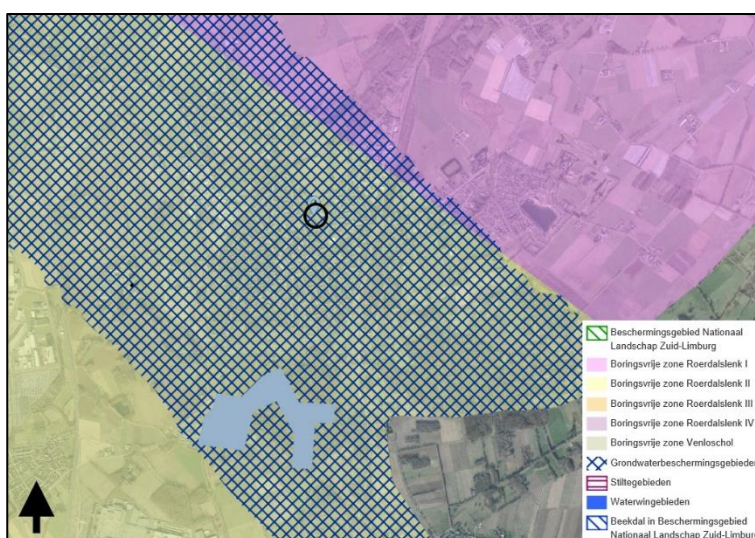
Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

Onderhavig plangebied bevindt zich in een boringsvrije zone Roerdalslenk II en grondwaterbeschermingsgebied.



Uitsnede kaart
'milieubeschermingsgebieden'
Omgevingsverordening Limburg 2014 met
ligging plangebied

De grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones zijn gebieden die zijn aangewezen ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning. Op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 geldt specifieke regelgeving daartoe. Voor grondwaterbeschermingsgebied is de regelgeving conform paragraaf 4.3 van toepassing, en voor boringsvrije zones paragraaf 4.4.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

De ladder voor duurzame verstedelijking toegepast op voorliggende planontwikkeling leidt tot het navolgende:

- a. Het realiseren van een zorggebouw voor dementerenden en zorgbehoevenden komt tegemoet aan de toenemende vraag vanuit de vergrijzende samenleving in Zuid-Limburg. De zelfstandige wooneenheden zijn tevens bedoeld voor ouderen, die gebruik kunnen maken van de geleverde zorg in het pand. In dit verband wordt opgemerkt dat door de eigenaar van onderhavig pand een overeenkomst is gesloten met een zorgverlener.
- b. In casu vindt een herontwikkeling c.q. transformatie plaats van een bestaand leegstaand pand in bestaand stedelijk gebied.
- c. Aan deze trede wordt gelet op 'trede b' niet toegekomen.

4.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Overig bebouwd gebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheden met de regelgeving welke op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 van toepassing is voor de boringsvrije zone Roerdalslenk II en het grondwaterbeschermingsgebied. Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder van duurzame verstedelijking.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Op 18 december 2014 hebben de gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) regionaal de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving' vastgesteld. Deze structuurvisie vormt 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.

In de structuurvisie wordt op basis van een probleemanalyse de opgave voor de regio ten aanzien van wonen, zorg en woonomgeving geformuleerd op basis waarvan de ambities in tien speerpunten zijn verwerkt. Deze ambities zijn vervolgens vertaald in afwegingskaders die de gemeenten in de regio gaan hanteren om sturing te geven aan de woning(ver)bouw.

Per gemeente is een 'kwaliteitsenvelop' in de structuurvisie opgenomen. In deze envelop wordt ingegaan op het marktbeeld van de woningmarkt en van wonen met zorg voor ouderen in de periode 2014-2023. Verder is de kwantitatieve opgave opgenomen, en per woonzone (en kern) ingegaan op de ruimtelijke opgave, de nieuwbouwopgaven, transformatieopgaven, nichemarkten, zorg en welzijn en woonomgeving.

Voorliggende planontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals genoemd in de regionale structuurvisie.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

De gemeenteraad van Echt-Susteren heeft op 18 december 2012 de 'Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025' vastgesteld. De visie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting aan voor de hele gemeente.

In deze structuurvisie is onderhavig plangebied benoemd als locatie 'Flecken'. Daarvan wordt aangegeven herontwikkeling van de locatie wordt nagestreefd om de ruimtelijke kwaliteit en het woonmilieu in directe omgeving te verbeteren, waarbij tevens inhoud kan worden gegeven aan de kwalitatieve woningbehoefte van de kern Susteren.

Voorliggend planvoornemen vormt feitelijk de in de structuurvisie voor onderhavig plangebied gewenste herontwikkeling.

5 Randvoorwaarden

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In casu is sprake van een dergelijke functiewijziging. Zodoende is een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

De rapportage van het verrichte verkennende bodem- en asbestonderzoek is bijgevoegd als **bijlage 1**. De conclusies en aanbevelingen op grond van het onderzoek zijn als volgt:

- Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden geen noemenswaardige bodemvreemde materialen aangetroffen. Ook zijn ter plaatse van de voormalige boven- en ondergrondse tanks visueel geen verontreinigingen met olie of anderszins verontreinigingen aangetroffen.
- Ten aanzien van de bovengrond is uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters gebleken dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden. Op basis van één indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit is de bovengrond als klasse AW 2000 grond bestempeld.
- Ten aanzien van de ondergrond (vanaf 0,5 tot 2,0 m-mv) is uit de analyseresultaten van het grondmengmonster gebleken dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden. Ook hier is op basis van één indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit onderhavig ondergrond als klasse AW 2000 grond bestempeld.
- Ter plekke van voormalige tanks en cv-installatie zijn specifieke boringen verricht en de vrijkomende grond onderzocht op minerale olie. Blijkens de grondmengmonsters worden voor de concentratie minerale olie de betreffende achtergrondwaarden niet overschreden.
- Uit de analyseresultaten van het grondwateronderzoek blijkt, dat marginaal verhoogde concentraties barium en naftaleen zijn aangetroffen. Deze concentraties zijn dermate marginaal dat deze als te verwaarlozen bestempeld kunnen worden.
- Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Conclusie bodem

Voor wat betreft onderhavig plangebied zijn er geen aanleidingen geweest om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Op basis van het verrichte onderzoek is geconcludeerd dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn.

5.1.2 Geluid

Het middels voornemen planologisch-juridisch vast te leggen gebruik van onderhavige locatie betreft in het kader van de Wet geluidhinder het realiseren van (geluid)gevoelige objecten. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidzones van zowel de Oude Rijksweg Noord als de tiendschuur (200 meter gemeten vanaf de wegas).

Derhalve dient de planlocatie, met betrekking tot het wegverkeerslawaaï, getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Er is geen sprake van de ligging binnen een zone voor industrielawaai en/of spoorweglawaaï.

Akoestisch onderzoek gevelbelasting

De rapportage van het verrichte akoestische onderzoek gevelbelasting is bijgevoegd als **bijlage 2**. Op grond van het onderzoek zijn navolgende conclusies getrokken:

- Ten gevolge van de Tiendschuur wordt op de gevels van onderhavig pand voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- Ten gevolge van de Oude Rijksweg Noord wordt op de voorgevel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor een nieuwe woning én voor andere geluidsgevoelige gebouwen in stedelijk gebied wordt echter niet overschreden.
- Het college van B&W is bevoegd een beschikking hogere grenswaarde te verlenen indien er overwegende bezwaren zijn om de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen. In casu zijn overdrachts- en bronmaatregelen niet gewenst (zowel vanuit stedenbouwkundig oogpunt als financieel oogpunt).
- Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is aan de gemeente verzocht om conform artikel 110a, lid 4 van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde te verlenen. Ten behoeve daarvan is de gecumuleerde geluidbelasting op de voorgevel beoordeeld. Deze bedraagt 62 dB. Als gevolg van deze waarde dient in een (vervolg)onderzoek gevelwering te worden verricht, waaruit blijkt dat het binnenniveau van 33 dB kan worden gegarandeerd. Voor onderhavige situatie zou dit betekenen dat voor de voorgevel een karakteristieke geluidwering vereist is van (62 dB – 33 dB) 29 dB. Daarnaast is in het kader van een goed woon- en leefklimaat voor de rechterzijgevel een karakteristieke geluidwering aan te bevelen van (58 dB – 33 dB) 25 dB.

Akoestisch onderzoek gevelwering

Naar aanleiding van de resultaten van het akoestische onderzoek gevelbelasting is een akoestisch onderzoek gevelwering gevels uitgevoerd. De rapportage daarvan is bijgevoegd als **bijlage 3**. Op grond van dat onderzoek is aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting en 33 dB (28 dB voor een bedgebied) bedraagt conform voorgeschreven. Zulks met een minimumeis van 20 dB.

Conclusie geluid

Op grond van de verrichte akoestische onderzoeken is gebleken dat het aspect geluid geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling. Bij de verleende omgevingsvergunning d.d. 28 juni 2016 zijn hogere grenswaarden voor de zorgunits en woningen vastgesteld.

5.1.3 Bedrijvigheid/milieuozonering

Milieuozonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Grieks restaurant Parthenon

Vanwege de ligging van het horecabedrijf 'Parthenon' (Grieks restaurant) direct aangrenzend aan het plangebied, is onderzoek verricht naar de akoestische aspecten (industrielawaai) die hiermee verband houden, om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied. Tevens is beoordeeld over onderhavige planontwikkeling negatieve consequenties heeft op het vergunde en gebezigde naastgelegen horecabedrijf. De resultaten zijn verwoord in een memo, welke is bijgevoegd als **bijlage 4**.

Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied kan worden gegarandeerd alsook dat het gebezigde horecabedrijf geen belemmeringen ondervindt vanwege voorliggende planontwikkeling. Voldaan wordt aan de geluidgrenswaarden conform stap 2 VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuozonering (editie 2009)' alsook de grenswaarden van het Activiteitenbesluit.

Woon- en leefklimaat omliggende gevoelige bestemmingen

Vanuit oogpunt van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van omliggende gevoelige bestemmingen (burgerwoningen) zijn voorts de optredende geluidsniveaus ter plekke van onderhavig plangebied berekend en getoetst aan de geluidgrenswaarden zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuozonering (editie 2009)'. De resultaten van dit onderzoek zijn bijgevoegd als **bijlage 5**.

Op basis van dat onderzoek is geconcludeerd dat vanuit onderhavige planontwikkeling op de omliggende gevoelige bestemmingen het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, zoals veroorzaakt door alle stationaire en mobiele bronnen, voldoet aan de grenswaarden volgens stap 2 uit de VNG-publicatie. Sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Indirecte hinder

In het onderzoek zoals bijgevoegd als **bijlage 5** bij voorliggende toelichting is voorts de indirecte hinder, vanwege het verkeer van en naar onderhavig plangebied, beoordeeld. Daaruit blijkt dat ook ten aanzien van deze indirecte hinder wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)', ter plekke van de gevels van geluidgevoelige objecten.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het 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 PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

NIBM-tool

InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.283 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Indien – in een fictieve situatie als 'worst-case-scenario' – uit zou worden gegaan van enkel vrachtverkeer

(waarvan in casu géén sprake is), is tot een maximum aantal extra vrachtwagenbewegingen van 87 (weekdaggemiddelde) sprake van een niet in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het besluit is gericht op de bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof en stikstofdioxide (m.n. kinderen, ouderen en zieken).

In de nabijheid van onderhavig plangebied is geen sprake van een provinciale en/of rijksweg, waardoor het besluit niet van toepassing is op onderhavig planvoornemen.

Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande uiteenzetting met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit vormt dit aspect geen belemmeringen ten aanzien van voorliggende planontwikkeling.

5.2 Externe veiligheid

Bij onderhavige planontwikkeling is sprake van zogenaamde (beperkt) kwetsbare objecten (het zorggebouw met de woningen) in het kader van externe veiligheid. Zodoende dient het beleid omtrent externe veiligheid te worden beschouwd en een afweging te worden gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, ondergrondse buisleiding of transportroute voor gevaarlijke stoffen. Ook leidt het plan niet tot het realiseren van een risicobron. De externe veiligheid behoeft om die reden niet te worden onderzocht danwel te worden onderbouwd ten behoeve van voorliggende planontwikkeling.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

5.3 Archeologie & Cultuurhistorie

5.3.1 Archeologie

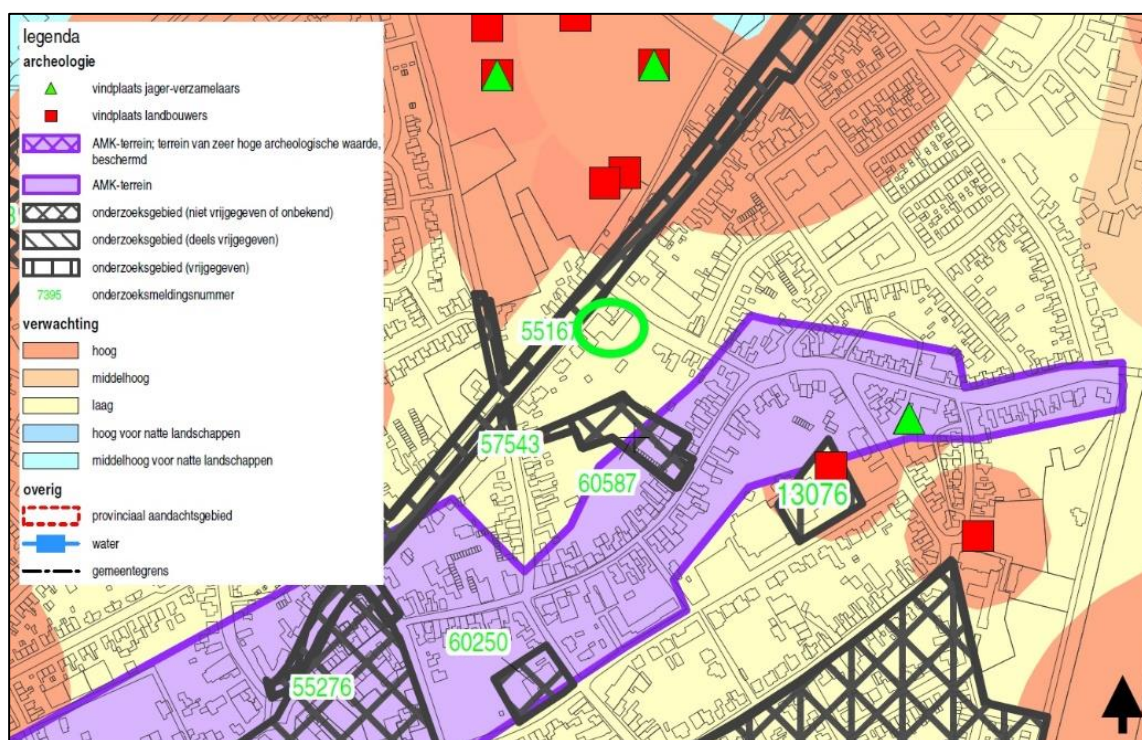
Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

De gemeente Echt-Susteren beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (actualisatie 24 juni 2015). Gelet op deze verwachtingskaart is onderhavig plangebied gelegen in een gebied met een lage verwachting.

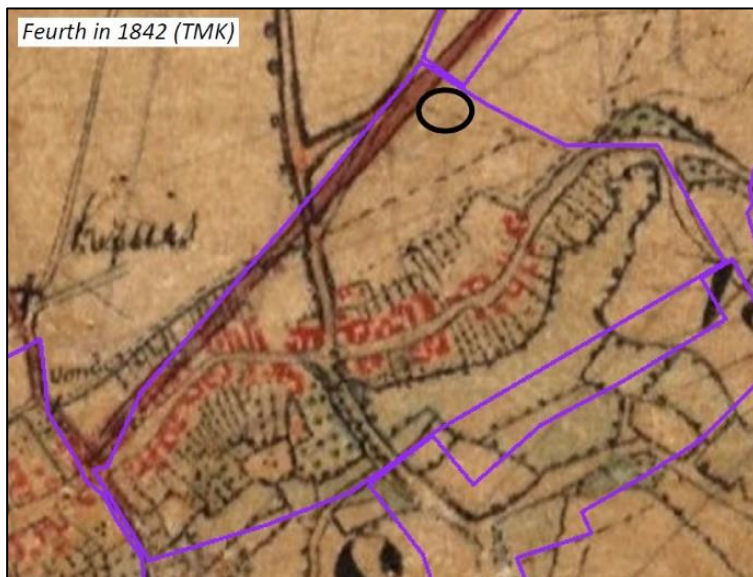
Gelet op de bij de verwachtingskaart behorende tabel 'Kwantitatieve normen voor archeologisch onderzoek' gelden voor droge en natte landschappen met een lage verwachting geen restricties. Onderhavig planvoornemen betreft primair een in pandige functiewijziging van een bestaand pand. De buitenruimte zal weliswaar worden heringericht, doch gelet op het door de gemeente gevoerde beleid is het verrichten van archeologisch onderzoek in deze niet aan de orde.



Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

5.3.2 Cultuurhistorie

De gemeente Echt-Susteren heeft in 2012 de rapportage 'Fraaie landstreken, belangrijke wandelingen en indrukwekkende gedenktekens. Een cultuurhistorische en aardkundige waardenkaart van de gemeente Echt-Susteren' laten opstellen. Dit rapport is inmiddels geactualiseerd d.d. 24 februari 2015. In het rapport is verwoord op welke wijze rekening gehouden moet worden met cultuurhistorische en aardkundige waarden in de gemeente.



Ligging 'Feurth' op topografische kaart 1842 met aanduiding plangebied

Voor planologisch-juridische verankering van de op basis van voornoemd rapport te voeren cultuurhistorische beleid heeft de gemeente Echt-Susteren het (paraplu)bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' vastgesteld. Blijkens dat bestemmingsplan is aan onderhavig plangebied gelegen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' toegekend vanwege de ligging in het cultuurhistorische ensemble Feurth.

Middels de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' wordt planologische bescherming geboden voor instandhouding en versterking van ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden.

5.3.3 Conclusie archeologie & cultuurhistorie

Gelet op de lage archeologische verwachtingswaarde en de aard van onderhavige planontwikkeling vormt het aspect archeologie geen belemmeringen. Ten aanzien van de ligging in het cultuurhistorisch ensemble Feurth wordt vooraleerst aangegeven dat de bebouwing ter plekke van onderhavig plangebied niet behoort tot de historische (lint)bebouwing. Voorts is enkel sprake van een in pandige functiewijziging, waardoor het stedenbouwkundige beeld niet wordt verstoord. De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' en specifieke aanduiding zal worden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

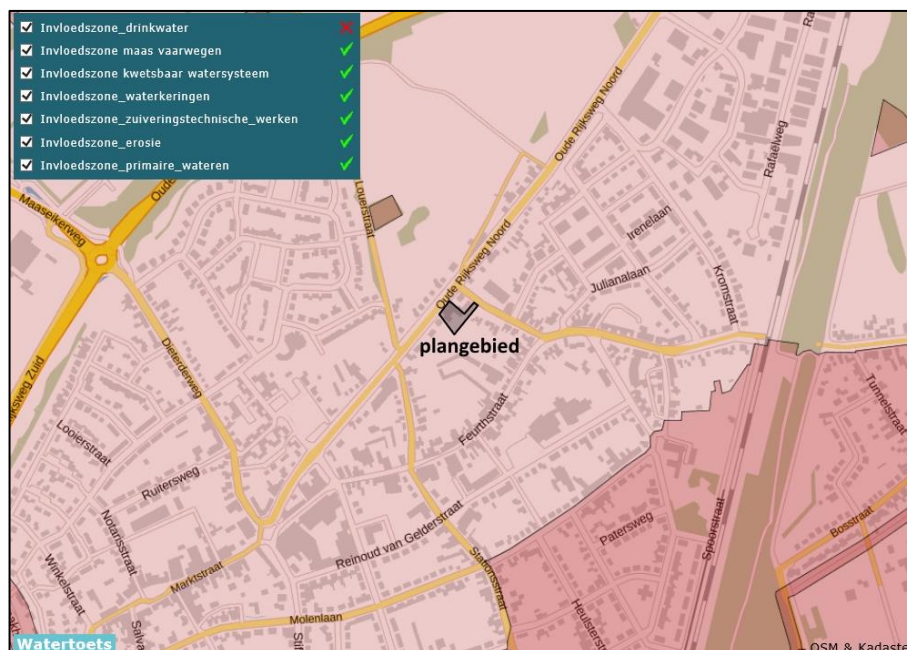
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen.

Aan de hand van de 'digitale watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap. Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas. Uit de waterkaart blijkt de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied.



Kaart digitale watertoets met aanduiding plangebied

Gelet op het feit dat primair sprake is van in pandige functiewijziging is, blijkens de digitale watertoets, geen sprake van een waterschapsbelang. Ten aanzien van de afvoer van afval- en hemelwater vinden geen veranderingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie.

5.4.4 Conclusie waterhuishouding

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze wet zijn (onder andere) onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

De Flora- en faunawet richt zich op bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Het betreft alle inheemse zoogdieren (uitgezonderd de bruine rat, de zwarte rat en de huismuis), alle inheemse vogelsoorten, alle amfibieën en reptielen, een aantal vissoorten en enkel bij algemene maatregel van bestuur speciaal aangewezen plant- en diersoorten.

Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het 'nee, tenzij'-beginsel. Enkel voor een beperkt aantal handelingen kan op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing worden verleend van de verboden uit artikel 8 t/m 11 van de wet. Voorwaarde is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

5.5.2 Categorisering plant- en diersoorten

Beschermde plant- en diersoorten worden, gelet op de Flora- en faunawet, in drie categorieën opgedeeld, met ieder eigen regels voor ontheffingen:

Algemene soorten

Deze categorie is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag.

Overige soorten

Ook deze categorie is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag, mits wordt gehandeld volgens een door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) goedgekeurde gedragscode. Voor ingrepen waarvoor geen goedgekeurde gedragscode bestaat, moet ten aanzien van verblijfplaatsen van beschermde soorten in deze categorie een ontheffing worden aangevraagd. Daarbij kan worden volstaan met een zogenaamde 'lichte toetsing'.

Streng beschermde soorten

Deze categorie betreft soorten die worden genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bijlage 1 van de AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor deze categorie wordt slechts in een beperkt aantal situaties een vrijstelling verleend. Voor bijlage 1 soorten wordt getoetst aan de volgende drie criteria, die tezamen de zogenaamde 'uitgebreide toets' vormen:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
2. er is geen goed alternatief;
3. de activiteit past binnen één van navolgende belangen: onderzoek en onderwijs, repopulatie en herintroductie, bescherming van flora en fauna, veiligheid van luchtverkeer, volksgezondheid of openbare veiligheid, dwingende redenen van openbaar belang, voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom, belangrijke overlast veroorzaakt door dieren, uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de land- en bosbouw, bestendig gebruik, uitvoering in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Als sprake is van een ontheffingsaanvraag in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling, met betrekking tot streng beschermde soorten en/of vogels, dan geldt een vierde toetsingscriterium:

4. De werkzaamheden moeten zodanig worden uitgevoerd dat sprake is van 'zorgvuldig handelen'.

Ontheffing voor streng beschermde soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn kan worden verkregen op grond van de bepalingen in die richtlijn:

- a. bescherming van flora en fauna;
- b. volksgezondheid of openbare veiligheid;
- c. dwingende redenen van openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Ontheffing voor vogels kan worden verkregen op grond van de belangen die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn:

- a. bescherming van flora en fauna;
- b. veiligheid van het luchtverkeer;
- c. volksgezondheid of openbare veiligheid.

5.5.3 Conclusie

Gelet op de ligging van onderhavig plangebied te midden van diverse bebouwing en aan de Oude Rijksweg Noord, en het feit dat voorliggende planontwikkeling een primaire inpandige verbouwing betreft, behoeft geen beschermde flora en/of fauna te worden verwacht. Het ligt in lijn der verwachting dat, als sprake is van beschermde flora en/of fauna, deze zich bevinden in het uitgestrekte noordwestelijk gelegen aangrenzende buitengebied. Een onderzoek naar eventuele aanwezige beschermde flora- en/of fauna wordt niet noodzakelijk bevonden in het kader van voorliggend bouwplan.

Vorenstaande laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet geldt. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het projectgebied eventuele voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven.

5.6 Landschapswaarden

5.6.1 Natuurnetwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavige bouwlocatie, zoals reeds in paragraaf 4.2.1 geconstateerd, gelegen in de zone 'Overig bebouwd gebied'. Deze zone behoort niet tot het 'Natuurnetwerk' (voormalige ecologische hoofdstructuur) en er is dan ook geen sprake van strijdigheden met de doelstellingen voor natuurrealisatie.



Uitsnede kaart 'Natuur'
POL2014 met
aanduiding
projectgebied

5.6.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Natuurbeschermingswet 1998'.

Ten opzichte van onderhavig plangebied is het Natura2000 gebied 'Abdij Lilbosch & Voormalig Klooster Mariahoop' op circa 4,2 kilometer noordoostelijk gelegen. Circa 3,5 kilometer (noord)westelijk ligt het Natura2000 gebied 'Grensmaas',



Ligging plangebied ten opzichte van omliggende Natura2000 gebieden

Gelet op de aard van voorliggende planontwikkeling, alsmede het feit dat er géén dieren bedrijfsmatig zullen worden gehuisvest, vormt deze geen negatieve invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000 gebieden.

5.6.3 Conclusie natuur en landschap

Gelet op vorenstaande uiteenzetting en, met name, gelet op de ligging en aard van onderhavig planvoornemen, vormt het aspect natuur en landschap geen belemmeringen.

5.7 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.7.1 Verkeersstructuur

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling worden geen nieuwe in-/uitritten gerealiseerd. Voor parkeren wordt enerzijds gebruik gemaakt van de ruimte tussen de Oude Rijksweg Noord en het pand, en anderzijds van de bestaande in-/uitrit aan de Tiendschuur via welke het achterterrein kan worden bereikt.

De verkeersgenererende werking vanwege onderhavige planontwikkeling bedraagt circa 24 voertuigbewegingen per werkdagemaal vanwege personenwagens. Dit aantal wordt – mede gelet op de situering van de parkeerplaatsen (zie paragraaf 5.7.2) – gelijkmatig verdeeld over de bestaande in- en uitritten. Verder is ten behoeve van de bevoorrading sprake van circa 4 bewegingen met lichte vrachtwagens / bestelbussen. De bevoorrading wordt ontsloten via de in-/uitrit op de Tiendschuur.

Het aantal motorvoertuigbewegingen dient te worden afgezet tegen de heersende verkeerssituatie op de omliggende openbare wegen. Gelet op de huidige aantal verkeersbewegingen over de Oude Rijksweg Noord (circa 3.879) en de Tiendschuur (circa 1.477) is vanwege onderhavige planontwikkeling sprake van slechts een zéér marginale toename.

De Oude Rijksweg Noord en de Tiendschuur zijn beide ETW1 wegen (erftoegangsweg type 1) conform het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Echt-Susteren'. De ASVV2012 aan dat een maximumintensiteit van 5.000 à 6.000 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal op erftoegangswegen acceptabel is. Vanwege voorliggende planontwikkeling wordt dit aantal bij lange na niet overschreden.

Verder is de bestaande weginrichting van zowel de Oude Rijksweg Noord als de Tiendschuur zodanig, dat geen verkeerskundige maatregelen aan de orde zijn. Er behoeven geen aanpassingen te worden verricht aan de bestaande verkeersstructuur ter ontsluiting van onderhavig plangebied.

5.7.2 Parkeren

Vanwege voorliggende planontwikkeling dient de parkeerbehoefte in beeld te worden gebracht. Deze parkeerbehoefte dient (in beginsel) binnen de eigen perceelsgrenzen te worden opgevangen. Gelet op de door de gemeente Echt-Susteren gehanteerde parkeerkencijfers (conform de CROW) voor een 'verpleeg- en verzorgingstehuis' dient per wooneenheid ongeveer 0,5 parkeerplaats beschikbaar te zijn. In totaal voorziet voorliggende planontwikkeling in (15 kamers en 5 wooneenheden/appartementen) 20 wooneenheden. Dientengevolge dient ruimte beschikbaar te zijn voor het kunnen stallen van 10 personenwagens.

Het is echter reëel om ten aanzien van de zelfstandige wooneenheden een andere parkeernorm te hanteren. Bijvoorbeeld een 'aanleunwoning en serviceflat' kent een parkeernorm van circa 1 parkeerplaats per woning. Rekenend met deze parkeernorm voor de vijf zelfstandige woningen zou een parkeerbehoefte aanwezig zijn van (15 kamers = 7,5 pp en 5 wooneenheden/appartementen = 5 pp) 12,5 parkeerplaatsen.

De hiervoor berekende parkeerbehoefte kan binnen de eigen perceelsgrenzen worden opgevangen. In navolgende figuur is dit schetsmatig weergegeven.



Situatie parkeren en ontsluiting

5.7.3 Conclusie verkeer en parkeren

Voorliggende planontwikkeling leidt niet tot aanpassingen in de bestaande ontsluitingen van onderhavig perceel. Verder is afdoende ruimte op eigen terrein beschikbaar om de parkeerbehoefte op te vangen. Ten laatste behoeven geen problemen in de verkeersdoorstroming, -afwikkeling, en – veiligheid te worden verwacht.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.8 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident, vanwege het feit dat sprake is van bestaande bouw te midden van overige bebouwing. Bij het eventueel nader uitwerken van aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.9 Stedenbouw en duurzaam bouwen

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Op 29 januari 1998 heeft de (voormalige) gemeente Echt het convenant ‘Duurzaam Bouwen Gewest Midden-Limburg’ getekend. Het doel van het convenant is het vastleggen van afspraken tussen samenwerkende gemeenten, woningcorporaties en het bedrijfsleven over de invoering van duurzaam bouwen bij (ver)bouwprojecten. Dit op zowel het niveau van het gebouw als op het stedenbouwkundige niveau. De betrokken partijen worden door het convenant daarnaast verplicht om maatregelen te nemen die de uitvoering van het gestelde in het convenant bevorderen en gezamenlijk de milieubelasting als gevolg van bouwactiviteiten zoveel mogelijk beperken.

6 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Oude Rijksweg Noord 20/20a' van de gemeente Echt-Susteren bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

6.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, zijn met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

6.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

6.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

6.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Daarbij is mede gebruik gemaakt van het gemeentelijke 'Handboek bestemmingsplannen versie 2011', alsook de regels conform het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'.

6.2.3 Verbeelding

Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:500.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling heeft met de gemeente Echt-Susteren een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

7.1.3 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

In de tussen initiatiefnemer en gemeente Echt-Susteren gesloten anterieure exploitatieovereenkomst is vastgelegd dat mogelijke toegekende planschadeclaims voor rekening en risico van initiatiefnemer komen.

7.2 Handhaving

7.2.1 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 bewoners en, waar mogelijk, rekening houden met de ingebrachte opmerkingen.

Inzichtelijke en realistische regelgeving

Een bestemmingsplan is een juridische regeling die 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 die hierin zijn opgenomen handhaafbaar moeten zijn. Dit betekent dat de regels duidelijk zijn en niet meerdere interpretaties kunnen voortvloeien uit de omschrijvingen. Daarom zijn de regels ook inhoudelijk getoetst op de handhaafbaarheid hiervan.

Ook de ingevolge van het bestemmingsplan te verlenen afwijkingen zijn getoetst op handhaafbaarheid.

Omdat het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken in de uitvoering meer inzet vraagt van handhaving en toezicht is het gewenst dat deze mogelijkheden op uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid getoetst zijn. Het bestemmingsplan 'Oude Rijksweg Noord 20/20a' is onder meer voorzien van een duidelijke verbeelding.

Actief handhavingsbeleid

Het handhavingsbeleid van de gemeente Echt-Susteren is vastgelegd in een beleidsvisie omgevingsrecht gemeente Echt-Susteren.

In deze beleidsvisie en de bijbehorende stukken wordt de totale handhaving van wet- en regelgeving die 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 beleidsvisie omgevingsrecht Echt-Susteren.

7.2.2 Nota 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 zijn afgesproken zoveel mogelijk worden bereikt.

De gemeente is veelal belast met het concreet uitvoeren van een groot aantal van deze regels door middel van 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.

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 wil men 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 door middel van 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 wordt men 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 enzovoorts ook die aandacht te geven die ze verdienen. Zaken die minder of helemaal niet belangrijk worden geacht, zoals vergunningsvrije of kleinere bouwwerken en het toezicht op bestaande woningbouw, krijgen navenant veel minder of nauwelijks aandacht.

Door rekening te houden met de risico's die voortvloeien uit de voorgeschreven regels van de binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen zal in de beleidsvisie omgevingsrecht van de gemeente Echt-Susteren en de daaronder liggende uitvoeringsnota en het uitvoeringsprogramma een afweging gemaakt worden hoe de capaciteit van de handhavingsorganisatie zal worden ingezet.

Ook het bestemmingsplan 'Oude Rijksweg Noord 20/20a' zal hierin worden opgenomen en zal volgens het bij de beleidsvisie horende uitvoeringsprogramma worden meegenomen in het uitvoeren toezicht. In de voornoemde beleidsvisie omgevingsrecht zijn de volgende uitgangspunten meegenomen voor het toezicht op ruimtelijke c.q. gebruiks- waarden 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, bedrijfsterrinen 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 zal in de beleidsvisie en de daaronder liggende uitvoeringsnota omgevingsrecht van de gemeente Echt-Susteren worden ingespeeld.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1 Inspraakprocedure

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

7.3.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties.

7.3.3 Zienswijzenprocedure

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 31 maart 2017 tot en met 12 mei 2017 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Bijlagen

1. Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 28 januari 2016 (Aelmans ECO B.V., rapportnummer: E155518.003/HWO);
2. Rapportage akoestisch onderzoek gevelbelasting d.d. 16 juni 2016 (Aelmans ROM B.V., rapportnummer: M166156.001.001/JGO);
3. Rapportage akoestisch onderzoek geluidwering d.d. 20 juni 2016 (Aelmans ROM B.V., rapportnummer: M1606/066/MF-01);
4. Memo akoestisch onderzoek industrielawaai d.d. 16 juni 2016 (Aelmans ROM B.V., documentnummer: M166156.001.002/JGO);
5. Memo akoestisch onderzoek woon- en leefklimaat en indirecte hinder d.d. 8 november 2016 (Aelmans ROM B.V., documentnummer: M166156.001.005/JGO).

Aelmans Adviesgroep

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 45 92 60
(0475) 45 92 82

www.aelmans.com
info@aelmans.com

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement

