

## **Bestemmingsplan**

- onderdeel Toelichting -

Molenstraat ong. te Roosteren

Gemeente Echt-Susteren



## Bestemmingsplan

Molenstraat ong. te Roosteren

Gemeente Echt-Susteren

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1711.BP20170651-VG01
Rapportnummer:	M155367.005/GPO
Opdrachtgever:	de heer M.W.J.M. Sniekers en dhr. W. Puts
Opsteller:	M.P.H. Pouls MSc
Status:	vastgesteld
Datum:	13 september 2017

### Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Lindestraat 48  
5721 XP Asten  
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

Kerkstraat 2  
6095 BE Baexem  
T (0475) 459 260

www.aelmans.com

KvK 14091320  
BTW 8170.53.189.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](http://www.aelmans.com)



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding planwijziging .....	5
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied.....	5
1.3	Bij het plan behorende stukken .....	8
1.4	Leeswijzer .....	8
<b>2</b>	<b>Gebiedsbeschrijving .....</b>	<b>9</b>
2.1	Bestaande situatie .....	9
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur.....	9
<b>3</b>	<b>Beleid .....</b>	<b>11</b>
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....	11
3.1.2	Waterwet en Barro .....	12
3.2	Provinciaal beleid .....	14
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	14
3.2.2	Conclusie provinciaal beleid .....	14
3.3	Regionaal beleid .....	15
3.3.1	Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving.....	15
3.3.2	Conclusie regionaal beleid .....	15
3.4	Gemeentelijk beleid .....	16
3.4.1	Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 .....	16
3.4.2	Bestemmingsplan Stedelijk gebied.....	17
3.4.3	Conclusie gemeentelijk beleid .....	17
<b>4</b>	<b>Milieutechnische aspecten .....</b>	<b>19</b>
4.1	Milieu.....	19
4.1.1	Bodem .....	19
4.1.2	Geluid .....	19
4.1.3	Luchtkwaliteit .....	20
4.1.4	Wet luchtkwaliteit .....	20
4.1.5	‘Niet in betekenende mate’ NIBM.....	21
4.1.6	Besluit gevoelige bestemmingen.....	21
4.1.7	Conclusie luchtkwaliteit.....	21
4.2	Bedrijvigheid/milieuzonering .....	21
4.3	Externe veiligheid .....	22

4.4	Kabels en leidingen.....	24
4.5	Waterhuishouding.....	24
4.5.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	24
4.5.2	Provinciaal beleid.....	25
4.5.3	Watertoets Waterschap Limburg.....	25
4.6	Archeologie.....	27
4.6.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988).....	27
4.6.2	Gemeentelijk archeologiebeleid.....	27
4.7	Cultuurhistorie.....	28
4.8	Flora en fauna.....	28
4.8.1	Algemeen.....	28
4.8.2	Gebiedsbescherming.....	29
4.8.3	Conclusie flora en fauna.....	29
4.9	Natuur en landschap.....	30
4.9.1	POL-herziening op onderdelen EHS.....	30
4.10	Verkeer en parkeren.....	30
4.10.1	Verkeersstructuur.....	30
4.10.2	Parkeren.....	30
<b>5</b>	<b>Planbeschrijving.....</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>Juridische aspecten.....</b>	<b>33</b>
6.1	Wettelijk kader.....	33
6.2	Planonderdelen.....	33
6.2.1	Toelichting.....	34
6.2.2	Regels.....	34
6.2.3	Verbeelding.....	35
<b>7</b>	<b>Haalbaarheid.....</b>	<b>36</b>
7.1	Financiële haalbaarheid.....	36
7.2	Procedure.....	36
7.3	Formele procedure.....	36
<b>8</b>	<b>Bijlagen.....</b>	<b>39</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding planwijziging

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Molenstraat ongenummerd te Roosteren. Dit betreft een tuin behorende bij de bestaande burgerwoning Jan Peterstraat 4 te Roosteren.

De gemeente Echt-Susteren heeft ter plaatse van deze tuin (ca. 700m<sup>2</sup>) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om hier nieuwe woningbouw mogelijk te maken.

Initiatiefnemer wenst graag gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Derhalve is initiatiefnemer in overleg getreden met de gemeente Echt-Susteren over de exacte invulling van het planvoornemen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Echt-Susteren heeft begin 2016 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het planvoornemen om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid.

Ten behoeve van dit voornemen tot herontwikkeling is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied aan de Molenstraat ong. te Roosteren is gelegen midden in de kern van Roosteren. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door burgerwoningen (grondgebonden woningen).



topografische atlas met aanduiding plangebied

Het plangebied is gelegen midden in de kern van Roosteren. Aan oost- en westzijde grenst het plangebied direct aan burgerwoningen. Aan de zuidkant aan de Molenstraat en aan de noordkant aan tuinen van woningen van derden.

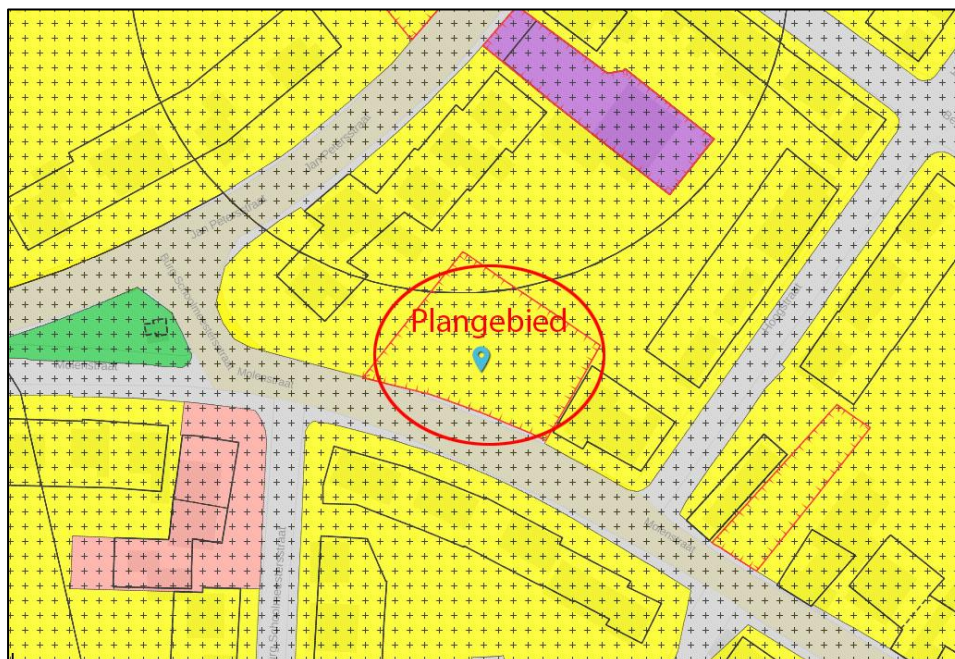






luchtfoto's met aanduiding plangebied

Het plangebied aan de Molenstraat is opgenomen binnen het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' van de gemeente Echt-Susteren. Daarin is het plangebied bestemd als 'Wonen' zonder 'bouwvlak' maar met de wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied 12) voor woningbouw mogelijk te maken.



uitsnede  
verbeelding  
vigerend  
bestemmingsplan

### **1.3 Bij het plan behorende stukken**

Voorliggend document voorziet in een toelichting, regels en verbeelding als onderdeel van het bestemmingsplan. Verder zijn bij dit plan de benodigde bijlagen gevoegd, zoals deze verwerkt zijn in onderhavige toelichting.

### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het uitwerken van onderhavige toelichting 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, waarvan met voorliggend bestemmingsplan wordt afgeweken.

Hoofdstuk 2 geeft de bestaande ruimtelijke en functionele structuur weer van het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid ten aanzien van de ruimtelijke en functionele structuur.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende milieutechnische en overige ruimtelijke aspecten. Bekeken wordt of het onderhavige plan daar geen belemmeringen voor oplevert dan wel daarvan ondervindt.

In hoofdstuk 5 is het beleid, alsmede de gehanteerde uitgangspunten en doelstellingen, opgenomen en wordt aangegeven hoe deze vertaald zijn in deze toelichting.

Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische aspecten.

Als laatste wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de haalbaarheid.

Ten slotte zijn onder hoofdstuk 8 de bijlagen opgenomen.

## 2 Gebiedsbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van een onbebouwde locatie in de kern van Roosteren (tuin). Ter plaatse van het plangebied zijn bomen, struiken en dergelijke aanwezig. De locatie grenst aan de lange zijde aan de Molenstraat en aan de andere zijden aan de tuinen van de buurwoningen. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 700m<sup>2</sup>.

### 2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan de Molenstraat ongenummerd te Roosteren. De directe omgeving daarvan, o.a. de doorgaande weg Maasheuvel is de verbindingsweg richting het noorden en het zuiden van Roosteren.

Roosteren is een klein kerkdorp dat voornamelijk bestaat uit grondgebonden burgerwoningen, enkele dorpsvoorzieningen en enkele kleine solitaire bedrijven.

Op een afstand van ca. 225 meter aan de zuidzijde van het plangebied is de N296 gelegen.



## 3 Beleid

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). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 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 uiteen 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 worden gestreefd 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 rijksbeleidsoeinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

In onderhavig planvoornemen wordt een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het moederplan ingevuld. De behoefte is aanwezig (opgenomen in de woningbouwprogramma's). Tevens is er sprake van een inbreidingslocatie in de kern. Ook is de locatie goed ontsloten. Tevens is uit de jurisprudentie gebleken dat een dergelijk kleinschalig planvoornemen (3 nieuwe woningen) niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst hoeft te worden omdat dit niet als een stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252).

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige kleinschalige planontwikkeling niet in strijd is met het voorgestane Rijksbeleid.

### 3.1.2 Waterwet en Barro

Genoemde locatie is gelegen in het waterbergend rivierbed van de Maas. Het rivierbed is op te

delen in stroomvoerend (blauw) en waterbergend, waarbij voor een deel van het waterbergend rivierbed een watervergunning nodig is voor ingrepen (groen) en een deel vrij van vergunningplicht in het kader van de waterwet (geel). De locatie ligt in het waterbergend rivierbed waar geen belemmeringen op het gebruik liggen. Het is echter wel zo, dat op deze gronden wateroverlast kan ontstaan. Eventuele schade kan niet verhaald worden op het Rijk.

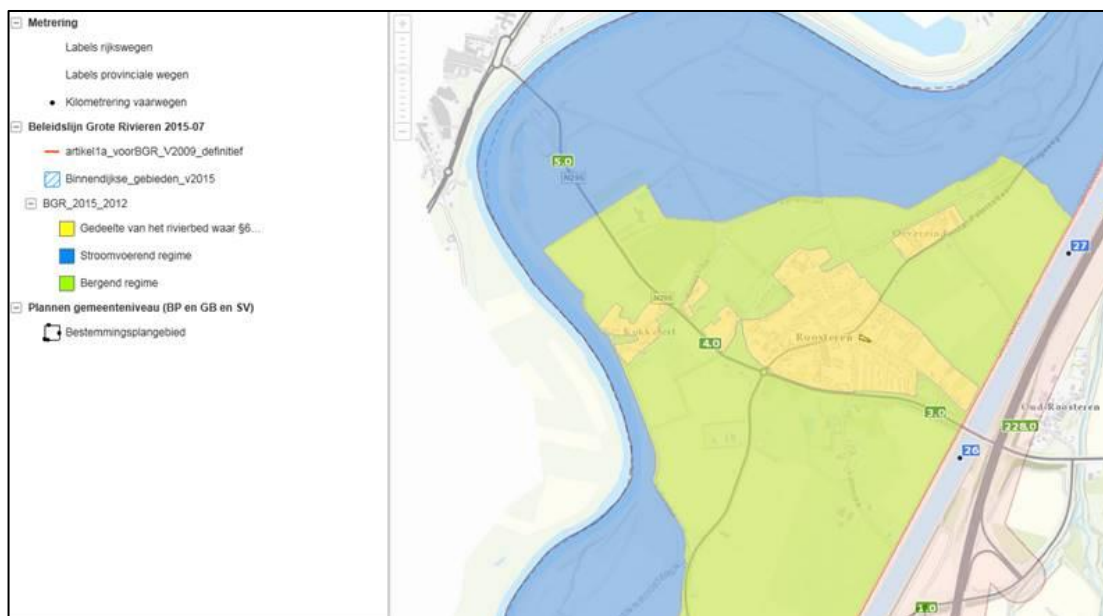
Teneinde de belangen van het rivierbed te borgen verzoekt Rijkswaterstaat de gemeenten stroomvoerend en waterbergend rivierbed op te nemen in de bestemmingsplannen (conform Barro). Echter, in het deel van het waterbergend rivierbed waar geen vergunningplicht is in het kader van de waterwet, zijn de belangen als rivierbeheerder zodanig gering, dat daar geen extra afwegingen hoeven te worden gemaakt of belemmeringen gelden voor de gebruikers van de gronden, dus dat daar bijvoorbeeld geen bouwverbod of compensatieplicht geldt. Dit deel is het deel van het waterbergend rivierbed waarop artikel 6.16 van het waterbesluit van toepassing is.

(Artikel 6.16:

1 Deze paragraaf is niet van toepassing op de in bijlage IV bij dit besluit aangewezen gebieden binnen de begrenzing van de rivieren.

2 Bij ministeriële regeling kunnen voor andere waterstaatswerken dan de rivieren gebieden worden aangewezen waarop, vanwege het ondergeschikte waterstaatkundige belang van die gebieden, deze paragraaf niet van toepassing is.)

Kortom, vanwege de ligging van onderhavig plangebied in waterbergend gebied van de Maas, maar vanwege de aanduiding als 'ontheffingsgebied' zijn er geen verdere maatregelen noodzakelijk bij onderhavig planvoornemen.



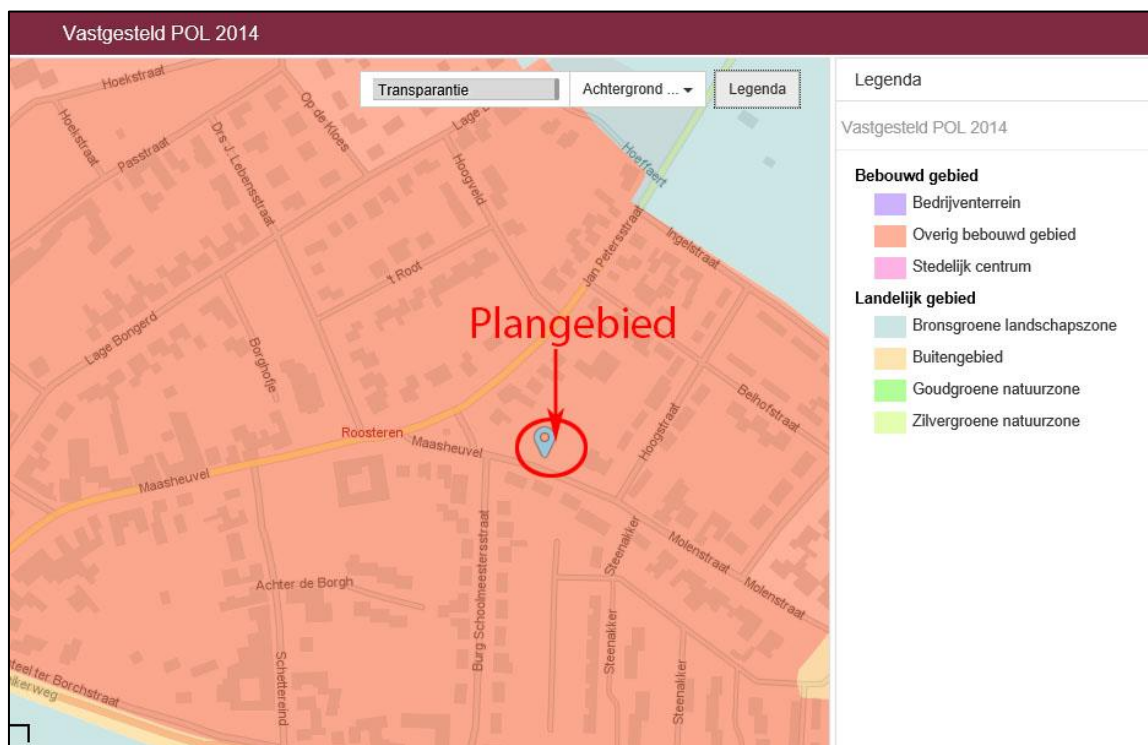
Kaart Waterwet met weergave kern Roosteren

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Eind 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Het POL2014 is een vervanging van het voorheen geldende POL2006.

In het POL2014 is een zonerings opgenomen. Het plangebied Molenstraat ong. is gelegen binnen de



zone 'overig bebouwd gebied' (zie uitsnede hieronder). In het POL2014 is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen:

Uitsnede zoneringskaart POL2014 met aanduiding 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.

In onderhavig geval is er op de locatie Molenstraat ong. sprake van een aanwezige woonbestemming. Vanwege het type planvoornemen is de ontwikkeling, ook vanwege de ligging, aanvaardbaar en passend binnen het provinciale beleid.

### 3.2.2 Conclusie provinciaal beleid

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet in strijd is met provinciale (beleids)uitgangspunten.



### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving

De gemeente Echt-Susteren heeft samen met de gemeenten in midden Limburg de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving opgesteld. Deze woonvisie besteedt onder andere aandacht aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in de regio. Bij het maken van dit beleid kijken de gemeenten in de regio onder andere naar de bestaande woningvoorraad, prognoses huishoudens en bevolkingsgroei.

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).

Voor dit initiatief zijn drie contingenten noodzakelijk. In de planvoorraad is ten aanzien van dit initiatief rekening gehouden met de bouw van vier nieuwe woningen. Daarnaast worden, zoals omschreven, woningen gebouwd die voorzien in de behoefte. Het initiatief voldoet daarom aan de uitgangspunten van deze structuurvisie.

#### Uitvoeringsnotitie Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving

In de Uitvoeringsnotitie is de opgave die vanuit bovengenoemde “ Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg” is aangegeven, kwantitatief en kwalitatief nader uitgewerkt. Daarbij heeft de gemeente Echt-Susteren voorkeuren / accenten aangegeven die bij afwegingen van aanvragen voor nieuwe woningbouwprojecten mee worden gewogen. In de Uitvoeringsnotitie is een kwalitatieve indeling gemaakt van voorkeurslocaties voor potentiële nieuwbouwprojecten. Deze indeling is als volgt:

1. Rotte plekken;
2. Kleine projecten in de kernen;
3. Herstructurering;
4. Directe particuliere bouwtitels;
5. Wijzigingsbevoegdheden - indirecte bouwtitels.

Onderhavig plan voor de bouw van drie woningen aan de Molenstraat is door de koppeling met de vervallen locatie aan de Maasheuvel een categorie 1 ontwikkeling (rotte plek). Dit plan levert toegevoegde waarde op voor de bevolking van Roosteren. Er worden op de locatie Molenstraat ong. zoals omschreven woningen gerealiseerd waaraan behoefte is (levensloopbestendige woningen). Daarnaast wordt een bestaande vervallen locatie aan een doorgaande weg/entree van Roosteren gerenoveerd.

#### 3.3.2 Conclusie regionaal beleid

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet in strijd is met het regionale beleid.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

Met deze (structuur)visie bepaalt de gemeente Echt-Susteren de koers en richting voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2025. De Structuurvisie Echt - Susteren 2012 - 2025, Ontwikkelen met kwaliteit, vastgesteld door de raad op 12 december 2012 en vormt het afwegingskader op basis waarvan in de toekomst ruimtelijke keuzes te maken zijn en ontwikkelingen gestuurd kunnen worden. Daarbij wordt benoemd waar welke prioriteiten gelden en waarom. Daarvoor is een belangenafweging gemaakt tussen alle ruimtelijke functies en is ingezoomd op de draagkracht van de in onze gemeente aanwezige landschappen. Op basis daarvan is vervolgens benoemd waar welke ontwikkelingen acceptabel dan wel wenselijk zijn. Voor alle ruimtelijke functies wordt het beleid op hoofdlijnen benoemd. Ook is aangegeven hoe tot daadwerkelijke realisatie wordt gekomen.

De structuurvisie zal moeten worden vertaald in bestemmingsplannen, waarmee het beleid uit de structuurvisie, voor zover nodig, verder wordt uitgewerkt en vastgelegd. De structuurvisie heeft dus een dubbelfunctie: enerzijds onderbouwt de visie de bestemmingsplannen en anderzijds geeft ze de mogelijkheid om nieuwe initiatieven te wegen en via een wijziging of (partiële) herziening van het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Op basis van de structuurvisie kunnen: ruimtelijke initiatieven in het buitengebied en het stedelijk gebied worden afgewogen en indien gewenst via een projectplan, wijzigingsbevoegdheid of partiële herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt; financiële bijdragen worden gevraagd ten behoeve van kwaliteitsverbeterende maatregelen in het buitengebied en het stedelijk gebied; 'sterfhuisconstructies' in gang worden gezet ten behoeve van het intrekken van bestaande, niet benutte bouwtitels en het wijzigen van ongewenste bestemmingen; voorkeursrechten worden gevestigd op grond van Wet voorkeursrecht gemeenten.

De gemeente Echt-Susteren hanteert bij het maken van ruimtelijke (locatie)keuzes een zestal leidende principes:

1. Meer aandacht voor de onderste lagen.
2. Zorgvuldig ruimtegebruik (met oog voor beeldkwaliteit én economie).
3. Grensoverschrijdend denken en handelen.
4. Tegengaan van verdere verstening van het buitengebied.
5. Kwaliteit is belangrijker dan kwantiteit.
6. Bereikbaarheid is belangrijker dan aanwezigheid of nabijheid.

De beoogde locatie aan de Molenstraat in Roosteren is gelegen in het stedelijk gebied. Voor het stedelijk gebied zijn in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025' zeven doelstellingen geformuleerd. Dit initiatief draagt bij aan twee doelstellingen, namelijk:

- De realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
- Behoud van (be)leefbare kernen;

Ten aanzien van wonen is aangegeven dat dit bij voorkeur plaats dient te vinden in stedelijk gebied waarbij de nadruk ligt op inbreiden, herstructureren en temporiseren. Het is daarnaast van belang dat in elke kern kwalitatief en kwantitatief gebouwd wordt voor de behoefte. De locatie is een inbreidingslocatie. Daarnaast is er in Roosteren behoefte aan zorg- en levensloopbestendige

woningen. Het voorliggende plan voorziet in deze behoefte doordat levensloopbestendige woningen worden gebouwd.

### 3.4.2 Bestemmingsplan Stedelijk gebied

In de regels van het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de bestemming 'Wonen' een bouwvlak toe te voegen om woningen toe te staan ter plaatse van de locatie Molenstraat ongenummerd. Er dient dan aan een aantal voorwaarden voldaan te worden, te weten:

- a. De breedte van een bouwperceel bedraagt minimaal voor een:
  1. vrijstaande woning: 12,00 meter;
  2. halfvrijstaande woning: 8,50 meter;
  3. aaneengesloten woning: 5,50 meter.
- b. De diepte van een bouwvlak bedraagt maximaal 15,00 meter.
- c. De goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 7,00 meter.
- d. De bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 10,00 meter.
- e. Voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn ter realisering van de doeleinden in het aangeduide gebied.
- f. De wijziging is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar.
- g. Het gebruik als woning tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.
- h. De gevolgen voor de waterhuishouding worden in beeld gebracht en de principes van duurzaam waterbeheer worden toegepast.
- i. De nieuwe woningen zijn kwantitatief en kwalitatief afgestemd op de meest recent vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving.
- j. Voor het overige worden de bouw- en gebruiksregels van artikel 25 in acht genomen.

### 3.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Met onderhavig planvoornemen wordt voorzien in toestaan van het oprichten van drie nieuwe levensloopbestendige woningen in de kern van Roosteren. Aan de wijzigingsvoorwaarden wordt vanwege de omvang van het perceel (net) niet voldaan. Om deze reden wordt geen wijzigingsplan- maar een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Inhoudelijk past het planvoornemen wel binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.



## 4 Milieutechnische aspecten

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 onderzocht.

### 4.1 Milieu

#### 4.1.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Bij onderhavig planvoornemen is er geen sprake van een functie-/gebruikswijziging aangezien de bestemming/functie niet wijzigt en het gebruik (wonen) hetzelfde blijft. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Tevens is er geen vermoeden aanwezig dat er sprake is van een (ernstige) bodemverontreiniging.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet wel middels een (historisch) bodemonderzoek worden aangetoond dat de bodem geschikt is.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

#### 4.1.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai.

Ten aanzien van het aspect 'geluid' in relatie tot de ruimtelijke ordening, is in de Wet geluidhinder bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' bepaalde wettelijke eisen gelden. Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

##### *Geluidsgevoeligheid*

Onderhavig planvoornemen behoeft getoetst te worden voor alleen het aspect wegverkeerslawaai (industrie- en spoorweglawaai zijn bij onderhavig planvoornemen niet aan de orde).

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidszone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een

akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Molenstraat. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde. Omdat het plangebied is gelegen binnen een geluidzone van andere wegen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie **bijlage 2**.

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

‘De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gezoneerde weg Maasheuvel/Jan Petersstraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens.

De geluidbelasting op de gevels van het bouwplan als gevolg van wegverkeer op de 30 km/uur weg Molenstraat overschrijdt (zonder aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) de voorkeursgrenswaarde met maximaal 1 dB.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (bouwbesluit) dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur zijn niet zoneplichtig en hoeven formeel niet te worden beschouwd. In het kader van een goed woon- en leefklimaat zijn deze wegen echter alsnog meegenomen. De maximale gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van het bouwplan bedraagt 51 dB.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting lager is dan 53 dB dient is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet aan de orde. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.’

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

#### **4.1.3 Luchtkwaliteit**

#### **4.1.4 Wet 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.

#### **4.1.5 'Niet in betekenende mate' 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/m<sup>3</sup> 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 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Het planvoornemen voorziet in drie woningen. Derhalve is het planvoornemen NIBM.

Het project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse, waardoor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

#### **4.1.6 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. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Onderhavig planvoornemen betreft het bouwen van drie woningen. Het project leidt derhalve niet tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse, waardoor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

#### **4.1.7 Conclusie luchtkwaliteit**

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

## **4.2 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.

Ten aanzien van milieuzonering kan worden gesteld dat het planvoornemen voorziet in het toevoegen van een gevoelige functie waardoor bedrijven in de omgeving eventueel kunnen worden belemmerd. Echter, in de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. De bedrijven die aanwezig zijn in Roosteren worden reeds door anderen woningen beperkt. Derhalve vormt onderhavig planvoornemen geen belemmering voor de aanwezige bedrijven.

### 4.3 Externe veiligheid

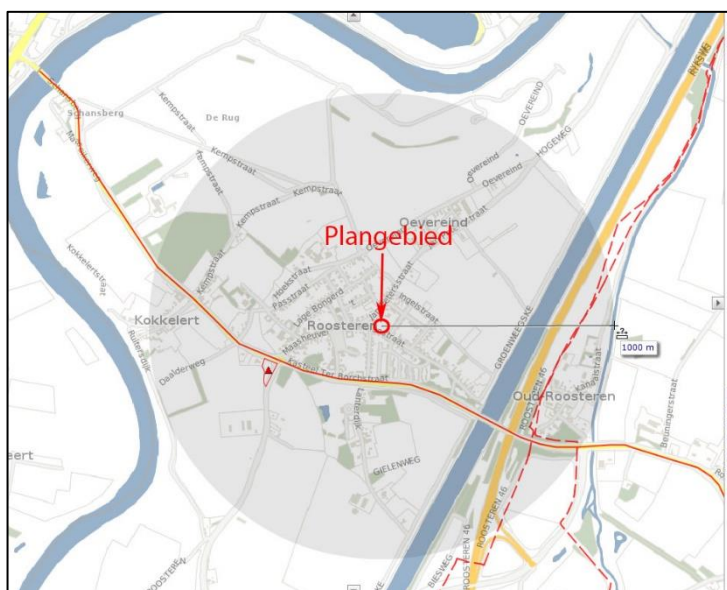
In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing.

#### *Beleid*

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

#### *Situatie plangebied*





Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied

Samenvatting advies (ambtelijk, d.d. 19 mei 2016):

De locatie is gelegen op ca. 220 meter van de provinciale weg (N296,) van Susteren naar Maaseik (België). Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De locatie is gelegen op ruim 530 meter van de Maascorridor, een vaarroute voor gevaarlijke stoffen. Deze transportroute is opgenomen in het Basisnet Water.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarbij een (beperkt) kwetsbaar object wordt gerealiseerd binnen het invloedsgebied van een transportas is het Besluit externe veiligheid transportroutes (verder Bevt) van toepassing.

De weg heeft geen PR10-6-contour, het plangebied voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het maatgevend transport is het vervoer van propaan/LPG met een invloedsgebied van 355 meter; de locatie valt daar binnen. Het groepsrisico is lager dan 10% van de oriëntatiewaarde.

De PR10-6-contour reikt niet buiten de oevers van de Maascorridor; het plangebied voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het maatgevend transport is het vervoer van propaan/LPG met een invloedsgebied van 560 meter; de locatie valt daar binnen. Het groepsrisico is lager dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Het groepsrisico is laag ten aanzien van onderhavig planvoornemen. Door de bouw van vier woningen zal het groepsrisico niet toenemen tot boven 10% van de oriëntatiewaarde. Ook als het groepsrisico laag is moet uitvoering gegeven worden aan het gestelde in artikel 7 van het Bevt. In de toelichting bij een bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning wordt, voor zover het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een weg, spoorweg of binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Het advies van veiligheidsregio is samengevat:

De conclusie van het advies is dat er qua externe veiligheid geen belemmering is voor de ontwikkeling. De ruimtelijke onderbouwing zal op de hierboven vermelde onderdelen moeten ingaan.

Naar aanleiding hiervan is door de Veiligheidsregio Limburg Noord een advies uitgebracht, zie **bijlage 2**. In dit advies wordt ingegaan op alle relevante aspecten in het kader van Externe Veiligheid ten aanzien van onderhavig planvoornemen.

Zoals hierboven opgenomen ligt het groepsrisico van de N296 lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. Hetzelfde geldt voor het groepsrisico van de Maascorridor. Ten aanzien van risicobronnen die over deze N296 gaan kan worden gesteld dat de afstand tot beide dusdanig groot is dat het effectgebied ten gevolge van een BLEVE niet reikt tot het plangebied.

Ten aanzien van de Maas reikt het invloedsgebied wel tot het plangebied. Hierover kan worden dat bij een koude BLEVE een vuurbal en drukgolf kan ontstaan. Er kan een toxische wolk vrijkomen. Het plangebied ligt in de 3<sup>de</sup> ring (530-800m). De objecten kunnen dan lichte schade ondervinden in de vorm van: geen branden, afbladderen verf en ernstige verkleuringen.

Op 65m afstand is een ondergrondse brandkraan aanwezig. Deze waarborgt voldoende bluswater bij woningbrand.

Hoewel er ten aanzien van de bereikbaarheid sprake is van een overschrijding van de opkomsttijd. Maar wel binnen de maximale normtijd van 18 minuten.

Ten aanzien van een toxische wolk zijn bouwkundige maatregelen nodig om de gevolgen van dit scenario te voorkomen (ruimteventilatie).

Ten aanzien van de zelfredzaamheid kan worden gesteld dat de bewoners als zelfredzaam aangemerkt kunnen worden. Ter plaatse van het plangebied kan naar twee zijden worden gevlucht. Tevens ligt het plangebied op ca. 150m afstand van een waarschuwings- en alarmeringssysteem (bereik is 1.075m). Tevens kan er gebruik worden gemaakt van NL-Alert.

Kortom, indien het gebouw wordt uitgevoerd met een afsluitbare ventilatie die centraal in het gebouw kan worden aangestuurd en de ventilatieopeningen van de risicobron af worden gericht dan is er sprake van een verantwoorde situatie.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

#### **4.4 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. Bij het nader aansluiten van de kabels en leidingen zal er afstemming plaatsvinden met de betrokken netbeheerders.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident.

#### **4.5 Waterhuishouding**

##### **4.5.1 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.

#### **4.5.2 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.

#### **4.5.3 Watertoets Waterschap Limburg**

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 het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Limburg.

Op de kaarten van de gemeente Echt-Susteren van het Waterschap Limburg blijkt dat het plangebied niet is gelegen ter plaatse van een aandachtsgebied. Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

#### *Afvalwater*

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Echt-Susteren. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie. Gezien het gebruik van de nieuwe woningen (woondoeleinden), zal de hoeveelheid afvalwater beperkt zijn.

*Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein*

Binnen het plangebied is onverhard of semi-verhard terrein aanwezig (het plangebied wordt niet in zijn geheel voorzien van het dakoppervlak of verharding). Dit hemelwater zal, zoals ook in de huidige situatie het geval is, rechtstreeks in de bodem infiltreren.

*Hemelwater dakverhardingen*

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een hemelwatervoorziening (infiltratiekoffers) die gerealiseerd zal worden onder de inritverharding. Die infiltratievoorziening wordt voorzien van een aan te leggen noodoverloopvoorziening die afwatert op het gemeentelijk riool.

*Capaciteit hemelwatervoorziening*

Bij nieuwbouw dient minimaal 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van  $t=25$  en  $t=100$ .

Het Waterschap Limburg, waar de gemeente Echt-Susteren onder valt, stelt dat de infiltratievoorziening gedimensioneerd dient te worden op  $T=25$ , met het aanbrengen van een noodoverlaat (noodoverloop komt uit op maaiveldniveau naar openbaar gebied). De gevolgen van  $T=100$  moeten in beeld worden gebracht en bij risico dienen er maatregelen te worden getroffen.

Bij een bui van één keer per 25 jaar ( $T=25$ , dat wil zeggen dat er een neerslaghoeveelheid van 35 mm water in 45 minuten valt) dient de capaciteit voor infiltratie die aanwezig is in de infiltratiepoel afgerond ( $700 \text{ m}^2 \times 35$ ) = afgerond  $24,5 \text{ m}^3$  te bedragen.

Bij een bui van één keer per 100 jaar ( $T=100$ , oftewel een neerslaghoeveelheid van 45 mm water in 30 minuten) is een capaciteit van afgerond  $31,5 \text{ m}^3$  benodigd.

De infiltratievoorziening zal een minimale capaciteit krijgen van  $24,5 \text{ m}^3$ . De hoogste grondwaterspiegel (GHG) zit op ca. 2m onder het maaiveld. Kortom, er is voldoende ruimte om het hemelwater te infiltreren. Tevens is de bodemdoorlatendheid voldoende vanwege de zanderige eigenschappen. Tevens heeft initiatiefnemer ervaring dat het hemelwater ter plaatse van het plangebied altijd snel infiltreert in de bodem. Ook in de direct omgeving zijn er geen problemen met vrijkomend hemelwater. Deze capaciteit is voldoende om zowel een bui van  $T=25$  te kunnen bufferen en te kunnen infiltreren in de bodem.

Door de afdoende capaciteit van de infiltratievoorziening, behoeft voor wateroverlast op de bouwkvavel en de aangrenzende percelen van derden niet te worden gevreesd.

Door het hemelwater van de nieuwe bebouwing en bijbehorende verharding niet te lozen op de riolering, wordt voldaan aan de norm dat bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld.

In de infiltratievoorziening zal alleen schoon hemelwater worden opgevangen, waaraan uiteraard

geen verontreinigde stoffen zijn toegevoegd.

Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. De infiltratievoorziening doet in dat opzicht tevens dienst als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

Onderhavig project levert geen belemmering voor waterschapsbelangen op.

## 4.6 Archeologie

### 4.6.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

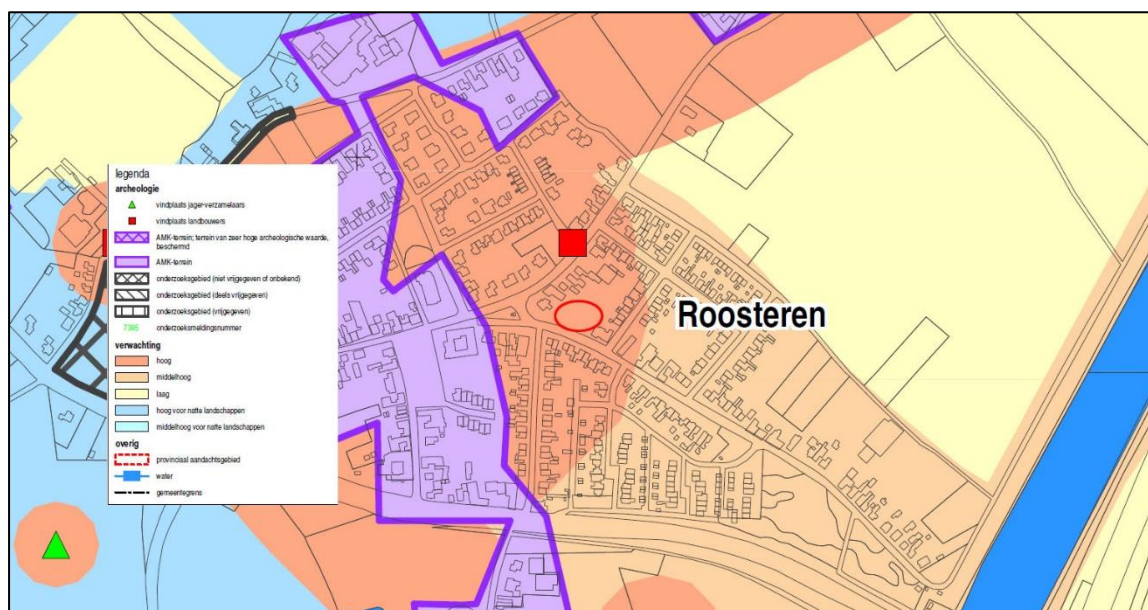
Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

### 4.6.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Echt-Susteren heeft haar archeologiebeleid vertaald in een gemeentelijke beleidskaart. Op deze kaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde toegekend gekregen. De vrijstelling bij deze verwachtingswaarde is 500m<sup>2</sup>. Onderhavig planvoornemen voorziet niet in het oprichten van nieuwe bebouwing en/of het roeren in de bodem met een oppervlakte die groter is dan 500m<sup>2</sup>.

Er kan derhalve op basis van bovenstaande worden geconstateerd dat er geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

Uitsnede archeologische kaart met aanduiding plangebied



Op basis van bovenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## 4.7 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in drietal woningen ter plaatse van huidige tuin in de kern van Roosteren. Er worden derhalve geen cultuurhistorische waarden aangetast. Daarnaast voorziet het planvoornemen niet in de aantasting van cultuurhistorische waarden die aanwezig zijn buiten het plangebied.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

## 4.8 Flora en fauna

### 4.8.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de 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.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9

t/m 12 Flora- en faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. 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 plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een drietal woningen ter plaatse van een aanwezige tuin midden in de kern van Roosteren. Ter plaatse van dit plangebied zijn geen beschermde flora en fauna te verwachten. Omdat de tuin in de nieuwe situatie zal worden leeggeruimd (incl. verwijderen van alle aanwezige planten en struiken) zal er op dat moment opgelet moeten worden of er geen beschermde flora en fauna wordt aangetast. Omdat er in de bestaande situatie sprake is van een tuin midden in een kern (stedelijke omgeving) is er geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat er sprake is van bijvoorbeeld (vaste) ruste en verblijfplaatsen van bijvoorbeeld nesten van dieren. Tevens is het plangebied ook niet gelegen op korte afstand van aanwezige natuurgebieden. De kap/verwijderen van de bomen en struiken zal plaatsvinden buiten het broedseizoen. Tevens zal er een controle op de aanwezigheid van nesten worden uitgevoerd.

Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende bouwplan.

#### **4.8.2 Gebiedsbescherming**

Aangezien de drie woningen geen externe werking hebben speelt het aspect gebiedsbescherming geen rol in onderhavig planvoornemen.

#### **4.8.3 Conclusie flora en fauna**

Gelet op de beschikbare gegevens en het ingesloten karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc. Het planvoornemen zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Tevens is het beter om het kappen van bomen en struiken buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden.

## **4.9 Natuur en landschap**

### **4.9.1 POL-herziening op onderdelen EHS**

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

## **4.10 Verkeer en parkeren**

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

### **4.10.1 Verkeersstructuur**

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een wijziging ten opzichte van de bestaande situatie gezien de beperkte hoeveelheid extra verkeer als gevolg van de drie woningen en gezien de gesteldheid van de Molenstraat waar de woningen op ontsluiten. Het planvoornemen heeft daarmee geen invloed op de plaatselijke verkeersstructuur.

### **4.10.2 Parkeren**

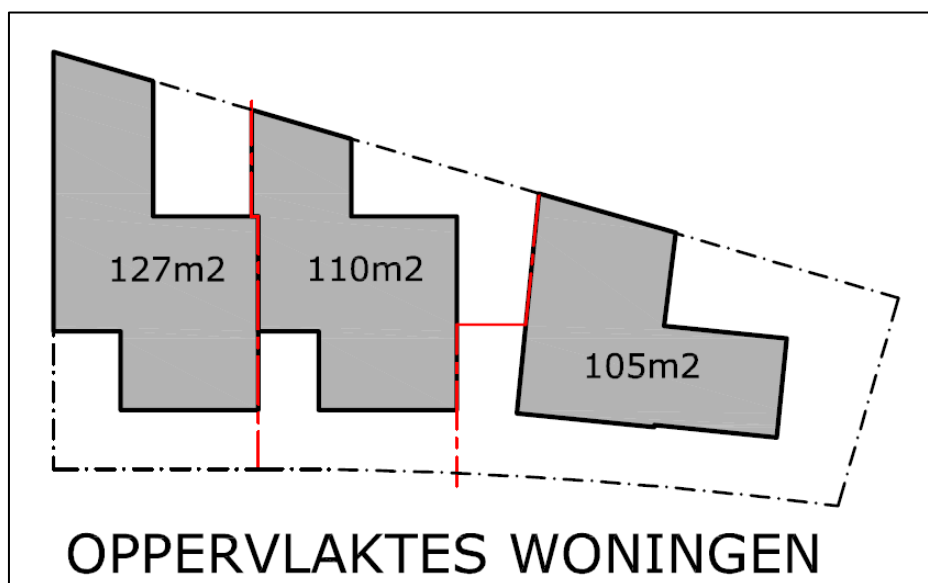
Ten aanzien van parkeren kan worden gesteld dat voor patiowoningen een parkeernorm geldt van 2 parkeerplaatsen per woning (norm reguliere vrijstaande woning). Iedere woning voorziet in één parkeerplaats op eigen terrein. De Molenstraat is verder van voldoende omvang/breedte dat er in de directe nabijheid van het plangebied nog drie auto's geparkeerd kunnen worden. Aangezien er patiowoningen worden gebouwd is de verwachting dat het aantal auto's per woning lager is dan 2, aanzienlijk is.

Kortom, het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



## 5 Planbeschrijving

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een bouwvlak ten behoeve van het realiseren van drie nieuwe levensloopbestendige woningen. Het perceel is in eigendom van initiatiefnemer en op dit moment in gebruik als tuin.



Luchtfoto met  
aanduiding bestaande  
situatie

## Kavelindeling

Het onderhavige voornemen zal leiden tot ruimtelijke effecten. Bij onderhavig planvoornemen zijn er meerdere overlegmomenten met de welstand geweest ten aanzien van de planopzet. Hierbij is ook een variant met vier woningen onderzocht. Uiteindelijk is het hieronder weergegeven planvoornemen het uitgangspunt geworden. Hieruit volgt duidelijk dat er laagbouw wordt toegepast. Dit levert een rustig ruimtelijk/stedenbouwkundig beeld op.



Impressie nieuwe situatie

## 6 Juridische aspecten

Het bestemmingsplan 'Molenstraat ong. te Roosteren' van de gemeente Echt-Susteren bestaat onder andere uit voorliggende toelichting, regels en verbeelding.

### 6.1 Wettelijk kader

Op 1 juli 2008 is de nieuwe 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 nieuwe 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 Planonderdelen

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 Overgangsrecht
  - 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.

### **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 Haalbaarheid

## 7.1 Financiële haalbaarheid

De voorliggende bestemmingsplanprocedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

De kosten voor de planontwikkeling komen in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Aangezien er een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Echt-Susteren, behoeft geen exploitatieplan behorende bij onderhavig bestemmingsplan te worden opgesteld.

Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade er niet voor zullen zorgen dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding komt.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Echt-Susteren is inmiddels een overeenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade en alle overige kosten samenhangende met deze planontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer komen, waardoor onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

## 7.2 Procedure

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

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. De gemeente Echt-Susteren heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen maar meteen over zullen gaan tot de formele bestemmingsplanprocedure en daartoe het ontwerp ter visie zullen leggen.

## 7.3 Formele procedure

### *Algemeen*

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.

#### *Zienswijzen*

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 28 juli 2017 gedurende zes weken voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.





## 8 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek