

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelstelling van dit bestemmingsplan	3
1.3 Begrenzing van het plangebied	3
1.4 Geldende bestemmingsplannen	4
1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand komt	7
1.6 Verantwoording en opbouw bestemmingsplan	7
2 Beleidskader	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	11
2.4 Gemeentelijk beleid	11
3 Randvoorwaarden	13
3.1 Milieu	13
3.2 Waterparagraaf	17
3.3 Archeologie	18
3.4 Cultuurhistorie	19
3.5 Flora en fauna en natuurbescherming	19
4 Planbeschrijving	20
5 Planopzet	22
5.1 Inleiding	22
5.2 Indeling van de regels	22
5.3 Artikelsgewijze bespreking	23
6 Uitvoerbaarheid	24
6.1 Economische uitvoerbaarheid	24
6.2 Handhaving	24
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
Bijlage Zienswijze ontwerpbestemmingsplan	26
<u>Separate bijlagen:</u>	
1. Geonius Milieu, 'Verkennd bodemonderzoek Molenstraat 69 en 71 te Roosteren', rapportnummer MA190506.R01.V1.0, d.d. 24.09.2019;	
2. SGS Search, 'Asbestinventarisatie Molenstraat 69 te Roosteren', rapportnummer RFI-19-00007999-SI d.d. 01.10.2019.	



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 januari 2017 is de 'Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding' in werking getreden (hierna: 'de uitkoopregeling'). De regeling biedt woningeigenaren die loodrecht onder een hoogspanningslijn wonen die op grond van het wetsvoorstel Voortgang Energietransitie niet in aanmerking komt om te worden verplaatst of ondergronds te worden gebracht, de mogelijkheid hun woning te koop aan te bieden aan de gemeente of de woning te laten verplaatsen. Gemeenten krijgen de kosten die hiervoor gemaakt worden vergoed door het Rijk. De uitkoopregeling is opgesteld door het Ministerie van Economische Zaken, in overleg met een aantal gemeenten en het Gemeentelijk Platform Hoogspanning.

Het kabinet komt met de uitkoopregeling tegemoet aan de maatschappelijke wens om bewoners de mogelijkheid te geven niet langer onder een hoogspanningslijn te hoeven wonen. Woningeigenaren maken zelf de keuze of ze gebruik willen maken van de uitkoopregeling. Niemand hoeft gedwongen te verhuizen. In Nederland is nergens sprake van een onveilige situatie onder de draden van een hoogspanningslijn. De Europese Unie beveelt aan dat mensen niet bloot worden gesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microtesla. Alle voor het publiek toegankelijke plaatsen bij hoogspanningslijnen (waaronder woningen) voldoen hier ruimschoots aan.

Woningeigenaren hebben tot 1 juli 2021 de mogelijkheid zich te melden bij hun gemeente als zij gebruik willen maken van de uitkoopregeling. De gemeente bepaalt vervolgens of ze mee wil werken aan het verzoek van de woningeigenaar. Hierbij maakt de gemeente onder meer een ruimtelijke afweging. De eigenaren van de woningen aan de Molenstraat 69 en 71 hebben verzocht om medewerking aan de uitkoopregeling. Een belangrijke voorwaarde voor de uitkoopregeling is dat de woonbestemming die op het betreffende pand ligt, binnen vijf jaar na de beschikking formeel dient te zijn wegbestemd. Het voorliggende bestemmingsplan is hiervan het resultaat; de woonbestemming wordt omgezet in de bestemming 'Groen', waarbij de woonfunctie uiterlijk 1 januari 2021 zal zijn beëindigd.

1.2 Doelstelling van dit bestemmingsplan

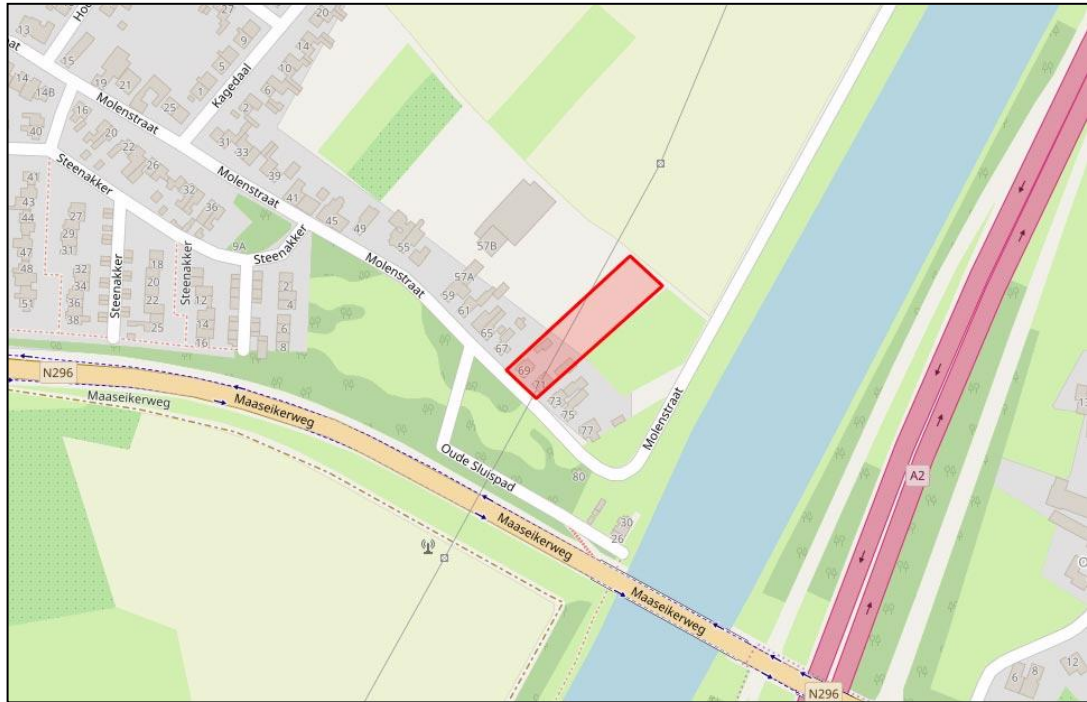
Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om te kunnen voldoen aan de planologische voorwaarde uit de uitkoopregeling. Deze houdt in dat de woonbestemming van de percelen aan de Molenstraat 69 en 71 planologisch-juridisch dient te worden verwijderd en te worden vervangen door een andere (niet-woon)bestemming. Met het inwerkingtreden van dit bestemmingsplan krijgt voornoemd perceel de bestemming 'Groen' en kan worden voldaan aan deze voorwaarde.

1.3 Begrenzing van het plangebied

De percelen Molenstraat 69 en 71, die samen het plangebied van dit bestemmingsplan vormen, zijn aan de zuidoostzijde van de kern Roosteren gelegen, in het bebouwingslint tussen de weg Kagedaal en het Julianakanaal/Molenstraat. De Molenstraat loopt vanuit het noorden parallel aan het Julianakanaal en buigt richting het zuiden net voor de Maaseikerweg af richting de kern. De percelen zijn formeel gelegen in de bebouwde kom van Roosteren. Boven beide woonhuizen loopt



de 150kV-hoogspanningsverbinding Graetheide – Maasbracht (met een vrijwaringszone van 2 x 20 meter). De ligging/begrenzing van het plangebied is aangegeven op onderstaande overzichtskaart:



1.4 Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' (vastgesteld door de raad van de gemeente Echt-Susteren d.d. 26.05.2016). Op de onderstaande uitsnede van de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding is het plangebied met de kleur rood omlijnd:



Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'

Onderstaand zijn de geldende (dubbel)bestemmingsregels opgenomen die ter plaatse van dit perceel gelden.

Enkelbestemming 'Wonen'

De betreffende gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bestaande, legaal aanwezige aan-huis-verbonden-beroepen of -bedrijven;
- c. functies en activiteiten conform onderstaande tabel: (*)

<i>uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:</i>	<i>zijn de volgende activiteiten toegestaan:</i>
'bed & breakfast'	een bed & breakfast onder de voorwaarden uit artikel 25.6.2
'specifieke vorm van recreatie – bed & breakfast 1'	een bed & breakfast onder de voorwaarden uit artikel 25.5.2
'bedrijf'	een bedrijf van categorie 1 of 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1 en uitsluitend op de begane grond
'caravanstalling'	het stallen van caravans
'detailhandel'	detailhandel, uitsluitend op de begane grond
'dienstverlening'	dienstverlening, uitsluitend op de begane grond
'garage'	uitsluitend huishoudelijke bergruimte en stalling voor (motor)voertuigen
'horeca van categorie 1'	horeca categorie 1, uitsluitend op de begane grond
'kantoor'	een kantoor, uitsluitend op de begane grond
'maatschappelijk'	maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond
'onderdoorgang'	uitsluitend voorzieningen voor verkeer en verblijf op de begane grond
'opslag'	het opslaan van goederen
'praktijkruimte'	een praktijkruimte, uitsluitend op de begane grond
'specifieke vorm van maatschappelijk - dagopvang'	dagopvang voor ouderen, met dien verstande dat: - de dagopvang voor ouderen enkel plaatsvindt op de begane grond; - de dagopvang voor ouderen enkel plaatsvindt op werkdagen tussen 09:00 uur en 18:00 uur; - ter plaatse geen horeca-activiteiten worden ontplooid; - in de totale parkeerbehoefte wordt voorzien op het eigen terrein.
'recreatiewoning'	een recreatiewoning
'supermarkt'	een supermarkt
'woonwagenstandplaats'	uitsluitend woonwagenstandplaatsen
'specifieke vorm van horeca - ijssalon'	een ijssalon



'specifieke vorm van wonen - galerie'	een galerie / kunstatelier
'minimum aantal parkeerplaatsen'	dient het minimum aangegeven aantal parkeerplaatsen te worden aangelegd en in stand te worden gehouden
'ontsluiting'	ontsluiting van de aangrenzende agrarische percelen
'groen'	het aanleggen en in stand houden van een groene haag

- d. alsmede de instandhouding en bescherming van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'; **(*)**
- e. alsmede de bescherming van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'; **(*)**
- f. alsmede de instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'; **(*)**

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en verhardingen;
- h. bijbehorende voorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

(*) : deze aanduidingen komen niet voor binnen het voorliggende plangebied.

Dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'

Daarnaast is het plangebied deels gelegen binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsleiding'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van bovengrondse hoogspanningsleidingen met een vrijwaringstrook ter breedte van 20,00/26,00/36,00/39,00 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding'. Voor deze hoogspanningsverbinding geldt een vrijwaringstrook van 20 meter aan weerszijden van de hartlijn. De dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' blijft in dit nieuwe bestemmingsplan van kracht.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'

De gehele projectlocatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn primair bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de grond wordt geroerd tot een diepte van meer dan 40 centimeter beneden peil, over een oppervlakte van 500 m² of meer. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' blijft in dit nieuwe bestemmingsplan van kracht.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed'

Een smalle strook parallel aan de Molenstraat is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn primair bestemd voor het bergen en het afvoeren van oppervlaktewater. Bebouwing is hier niet toegestaan. Uitsluitend met toestemming van Rijkswaterstaat kan het college van burgemeester en wethouders via afwijking een omgevingsvergunning verlenen voor het realiseren van bouwwerken. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' blijft in dit nieuwe bestemmingsplan van kracht.

Facetbestemmingsplan 'Cultuurhistorie'

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gemeente Echt-Susteren is een facetbestemmingsplan 'Cultuurhistorie' opgesteld, waarvan het plangebied het gehele gemeentelijke grondgebied betreft. Voor de panden Molenstraat 69 en 71 is geen



cultuurhistorische waardestelling opgenomen. Ook maken de panden geen deel uit van een cultuurhistorisch ensemble. Het facetbestemmingsplan biedt derhalve geen aanvullende randvoorwaarden of uitgangspunten ten aanzien van deze panden.

1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand komt

De structuur van bestemmingsplannen dient conform en artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1711.BP20190909-VGO1;
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.6 Verantwoording en opbouw bestemmingsplan

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende bestemmingswijziging daarbinnen past. In hoofdstuk 3 worden de randvoorwaarden (op planologisch en/of milieukundig gebied) beschreven en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. In hoofdstuk 4 worden de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten van het plan voor het plangebied aangegeven. Hoofdstuk 5 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. De toelichting wordt afgesloten met hoofdstuk 6, waarin de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde komen. Binnen de maatschappelijke uitvoerbaarheid komen de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR zijn twee besluiten voorhanden waarmee dat mogelijk is: het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Beide besluiten komen onderstaand aan de orde.



Plangebied

Van deze 13 nationale belangen zijn voor dit plan geen specifieke belangen van toepassing.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen. Van provincies en gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 van het Barro (titel 2.1 t/m titel 2.13) zijn de nationale belangen opgenomen.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking getreden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens de ladder te motiveren dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'. Ten aanzien van voorliggend plan is sprake van opheffen van twee woningen en realisering van een bestemming 'Groen'. Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling noch wordt bebouwing toegevoegd. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is voor dit plan niet aan de orde.

2.2 Provinciaal beleid**Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014**

De centrale ambitie van het POL2014 komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om ernaartoe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene



principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Plangebied

Voor het voorliggende plangebied geldt dat dit gelegen is in de zone 'Overig bebouwd gebied'. Onderstaand is voor dit type zonering aangegeven wat de belangrijkste ontwikkelperspectieven zijn die ten aanzien van deze gebieden in het POL zijn vastgelegd.

Zone 'Overig bebouwd gebied'

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit. Waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen. En waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur.

Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen:



De met dit bestemmingsplan beoogde bestemmingswijziging past binnen de uitgangspunten van het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn gebiedsspecifieke waarden opgenomen die ook gelden voor het plangebied. De percelen maken namelijk deel uit van de boringsvrije zone Roerdalslenk II en van een grondwaterbeschermingsgebied. Voor deze gebieden gelden specifieke (milieu- en gebruiks)regels die in de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn opgenomen. In de juridische regeling behorende bij de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - boringsvrije zone Roerdalslenk II' en 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' wordt hiernaar verwezen. De regelgeving legt belemmeringen op aan diepteverstoringen in en het grondgebruik van de bodem. Deze vormen echter geen belemmering voor de nieuwe bestemming 'Groen'.



2.3 Regionaal beleid

Regiovisie 2008-2028 'Het oog van Midden-Limburg' (Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg)

Per 1 januari 2007 vond in Midden-Limburg een gemeentelijke herindeling plaats, waarbij het aantal gemeenten is teruggebracht tot zeven: Echt-Susteren, Maasgouw, Roerdalen, Roermond, Leudal, Weert en Nederweert. De gemeenten en de provincie Limburg zijn in 2008 van start gegaan met een regionale gebiedsontwikkeling. Met als doel om samen met private partijen de gewenste ontwikkelingen in Midden-Limburg vorm te geven. De uitkomst van deze gebiedsontwikkeling is een regiovisie met een aantal onderliggende programmalijnen. De gebiedsvisie van de Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg richt zich op het creëren van Sterke Steden en Vitaal Platteland.

De gebiedsvisie is als volgt verwoord. Roermond en Weert zijn de twee steden in Midden-Limburg en zijn daardoor de motor van het gebied. Het is van belang dat beide steden zich sterk en in balans ontwikkelen. Stedelijke ontwikkeling helpt de hele regio. Beide steden versterken elkaar momenteel onvoldoende. Het profiel (wonen, werken, voorzieningen) is verschillend, maar nog onvoldoende onderscheidend. Beide steden slagen er op essentiële punten niet in gebruik te maken van elkaars sterke punten. Samen kunnen ze meer kracht ontwikkelen dan ze elk afzonderlijk nu doen. Door niet vanuit concurrentie, maar juist vanuit differentiatie te werken, ontstaat de kracht die de regio de noodzakelijke impuls kan geven.

Deze visie op de regio is te vertalen tot drie onontkoombare, concrete strategische keuzes:

Benutten en versterken regionale economie:

- ontwikkeling van uniek toeristisch-recreatief profiel;
- de inrichting van regionale bedrijventerreinen;
- investeren in hoogwaardige landbouw;
- een duurzame wooneconomie in Midden-Limburg.

Versterking van de sociale structuur:

- versterking van de kracht van de 'oude wijken';
- leefbaar houden van het platteland;
- ontwikkelen van een duurzaam, hoogwaardig en fijnmazig zorgnetwerk.

Verbetering van het vestigingsklimaat:

- ontwikkeling van natuur en landschap;
- investeren in een duurzame landbouw;
- ontwikkeling van een fijnmazig toeristisch-recreatief netwerk;
- herstructurering van bedrijventerreinen;
- ruimte voor hoogwaardige zorgvoorzieningen;
- uitzonderlijke woonmilieus.

Deze strategische keuzes hebben geleid tot vier krachtige programmalijnen. Dit zijn: de Maasplassen, de ontwikkelingsas N280 Weert-Roermond, wonen en landbouw, natuur en recreatie. Voor het voorliggende bestemmingsplan heeft deze regiovisie geen specifieke uitgangspunten.

2.4 Gemeentelijk beleid

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

Zowel het buitengebied als het stedelijk gebied van de gemeente Echt-Susteren zijn volop in beweging. Er is schaalvergroting in de landbouw, er stoppen steeds meer agrarische bedrijven, er is meer behoefte aan het doorbrengen van vrije tijd in het buitengebied, de bevolking krimpt, het internetwinkelen neemt toe, de Rijksmiddelen voor natuur nemen drastisch af etc. Door deze



ontwikkelingen is het buitengebied de afgelopen jaren verder versteend en in de kernen wordt toenemende leegstand geconstateerd. Dit draagt niet bij aan de leefbaarheid. Met deze toekomstvisie wil de gemeente de bescherming en verbetering van het buitengebied benadrukken en wil zij gericht sturen om de leefbaarheid in de kernen te optimaliseren. Er is gekozen voor een benadering waarbij ontwikkelingen worden toegestaan indien de kwaliteiten van het buitengebied en de kernen er per saldo ook op vooruit gaan. Deze benadering sluit aan bij de ideeën van de provincie Limburg.

Het beleid biedt volop kansen positief te reageren op initiatieven uit het veld. Voorwaarde is wel dat initiatieven meer dan in het verleden respect hebben voor het landschap en de bestaande bebouwing én dat ze een duurzame bijdrage leveren aan kwaliteitsverbetering van de gemeente. Voor zowel het buitengebied als het stedelijk gebied is in de structuurvisie een aantal ambities geformuleerd. Het realiseren van deze ambities draagt bij aan het halen van onze algemene doelstelling om ook in 2025 en lang daarna een aantrekkelijke gemeente te zijn waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Voor het stedelijk gebied (waar het plangebied deel van uitmaakt) luiden deze doelstellingen als volgt:

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

Het initiatief tot amoveren van de woonbestemming op dit pand kan worden geschaard onder het 'zijn van een veilige en duurzame gemeente' (punt 7). Ondanks dat er geen risico is ten aanzien van het woon- en leefklimaat bij het wonen onder een hoogspanningsverbinding, is het goed dat de mogelijkheid geboden wordt deze situatie op te heffen door gebruik te maken van de uitkoopregeling.

Op de kaart functionele zonering behorende bij de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'kern'. Er zijn voorts geen specifieke uitgangspunten aangegeven voor het plangebied.



3 Randvoorwaarden

3.1 Milieu

3.1.1 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Het voorliggende plan voorziet in de bestemmingswijziging van de percelen Molenstraat 69 en 71 van de bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Groen'. Bij bestemmingswijzigingen is, conform het bodembeleid van de gemeente Echt-Susteren, een historisch vooronderzoek verplicht, eventueel aan te vullen met een verkennend bodemonderzoek. Het historische vooronderzoek is uitgevoerd en opgenomen als separate bijlage 1 bij deze toelichting. De resultaten van het onderzoek zijn onderstaand beknopt weergegeven.

Door Geonius Milieu is het 'Verkennend bodemonderzoek Molenstraat 69 en 71 te Roosteren' (rapportnummer MA190506.R01.V1.0, d.d. 24.09.2019, separate bijlage 1) uitgevoerd. Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan (waaronder asbest) voor het huidige en geplande gebruik van de locatie. De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. Het terrein(deel) is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruik/functie. Voor verdere inhoudelijke informatie wordt verwezen naar separate bijlage 1.

De woningen zelf dienen voorts te worden geïnspecteerd op het voorkomen van asbest. Voor één pand is dit reeds gebeurd, omdat dit pand thans leeg staat. Het andere pand zal na vertrek van de bewoners worden geïnspecteerd. De conclusie van het onderzoek (SGS Search, rapportnummer RFI-19-00007999-SI, d.d. 01.10.2019, separate bijlage 2) luidt dat de tijdens het onderzoek aangetroffen toepassingen met asbest intact zijn en het asbest hechtgebonden is. Op korte termijn saneren is niet noodzakelijk. Geadviseerd wordt het materiaal voor sloopwerkzaamheden te saneren. Voor verdere inhoudelijke informatie wordt verwezen naar separate bijlage 2.

3.1.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Andere, niet onder de Wet geluidhinder gereguleerde geluidbronnen, kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Eindsituatie

In het voorliggende plan wordt een geluidgevoelige functie (wonen) wegbestemd ten behoeve van een niet-geluidgevoelige functie (groen). Omdat in de eindsituatie geen sprake is van een geluidgevoelige functie is de Wet geluidhinder niet van toepassing en het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet aan de orde.



3.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Naast de aan de Wet geluidhinder is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Een algemeen geaccepteerd instrument waarmee dit beoordeeld kan worden is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009). Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Hiermee kan worden bepaald of de beoogde bestemming in lijn is met een goede ruimtelijke ordening.

Bedrijfsactiviteiten die hinder kunnen vormen voor omliggende woningen zijn opgenomen in de bedrijvenlijst van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Per bedrijfsactiviteit wordt de milieucategorie aangegeven. Deze milieucategorie verwijst naar de afstand die aangehouden moet worden tot woningen in een rustige woonwijk. Deze afstand verschilt van 10 tot 400 meter en wordt gemeten van de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot de uiterste situering van de gevel van een woning of ander geluidgevoelig object. In het algemeen worden bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en categorie 2 (lichte bedrijvigheid) goed inpasbaar geacht in een woonwijk.

Plangebied

In de voorliggende situatie is sprake van een rustige woonstraat. Ten aanzien van de beoogde eindsituatie (bestemming 'Groen') is geen sprake van enige hinder. Verder onderzoek is niet aan de orde.

3.1.4 Kabels en leidingen

In het plangebied is een 150 kV-hoogspanningsverbinding Graetheide-Maasbracht gelegen met een beschermingszone van 2x29 meter. Deze hoogspanningsverbinding heeft een eigen dubbelbestemming, die eveneens een bouwverbod inhoudt voor niet aan de hoogspanningsverbinding gerelateerde bouwwerken. Voor het overige zijn er geen kabels en leidingen die een ruimtelijk beslag leggen op het plangebied of de omgeving daarvan.

3.1.5 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Die veiligheidsafstanden bestaan meestal uit een bebouwingsvrije zone (plaatsgebonden risico) en een zone waarin de bevolkingsdichtheid rond de risicovolle activiteit



moet worden onderzocht (groepsrisico). Door deze afstandseisen vast te leggen in het bestemmingsplan, kunnen nieuwe risicovolle ontwikkelingen worden voorkomen.

Wet- en regelgeving

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en;
- een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven/inrichtingen

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi. In de nabijheid van het onderhavige plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die op het gebied van externe veiligheid een risico vormen. Dit aspect blijft bij het vervolg van deze paragraaf derhalve buiten beschouwing.

Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Echt-Susteren

In december 2012 is de Beleidsvisie Externe Veiligheid Echt-Susteren, verder Beleidsvisie, vastgesteld. In deze Beleidsvisie is een aantal richtsnoeren vastgelegd die een wezenlijke invulling vormen van de beleidsruimte voor de verantwoording groepsrisico. Door toepassing van de richtsnoeren wordt het groepsrisico zo beperkt mogelijk gehouden en wordt rekening gehouden met het te verantwoorden aspect zelfredzaamheid. Wanneer de richtsnoeren van de beleidsvisie vertaald worden naar onderhavige ontwikkeling dan betekent dat het volgende:

1. Hoge dichtheden zo ver mogelijk van de buisleiding af projecteren, of vanaf minimaal op 200 meter afstand hiervan.
2. Bouwobjecten bedoeld voor minder zelfredzame personen buiten het invloedsgebied, op 560 meter afstand van de buisleidingen, projecteren;
3. Bouwobjecten bedoeld voor minder zelfredzame personen vanaf minimaal 200 meter projecteren;
4. Goede verkeerskundige ontsluiting voor de hulpdiensten en aandacht voor vluchtroutes van de risicobron af, in ieder geval binnen 200 meter afstand van de buisleiding;
5. Bluswatervoorzieningen geborgd in het plan.

De richtsnoeren worden bij een nieuwe ontwikkeling in oplopende volgorde afgewogen. Indien richtsnoer 1 niet mogelijk is kan men gemotiveerd afwijken naar richtsnoer 2 en zo verder. Bij een calamiteit met een buisleiding wordt de hittestraling zo groot dat mensen, ook in gebouwen, tot op een afstand van 200 meter hieraan kunnen overlijden.



Plangebied

Ten aanzien van de genoemde onderdelen op het gebied van externe veiligheid gelden voor het plangebied geen aandachtspunten. Er is conform artikel 1 van het Bevi met het realiseren van de beoogde groenbestemming geen sprake van toevoeging van een (beperkt) kwetsbaar object, maar juist van het wegnemen van beperkt kwetsbare objecten (twee woningen). Er zijn derhalve geen belemmeringen aangaande externe veiligheid.

3.1.7 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn onder titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig gelden het Besluit gevoelige bestemmingen, het Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM) en de Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM). Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving, gegevens 2015) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in het plangebied (veel) lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beiden 40 µg/m³). De NO₂-concentratie bedraagt 15-20 µg/m³ ter plaatse van het plangebied. De PM₁₀-concentratie bedraagt eveneens 15-20 µg/m³. Deze concentraties liggen beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. In het voorliggende plangebied is geen sprake van het toevoegen van gevoelige bestemmingen.

Niet in betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Plangebied

In het plangebied wordt binnen afzienbare tijd twee woningen gesloopt. In die situatie is sprake van een afname van verkeersaantrekkende werking, hetgeen in theorie positief is voor de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt voor dit plan derhalve geen belemmering.



3.2 Waterparagraaf

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

3.2.1 Waterbeleid en -regelgeving

Onderstaand zijn de verschillende beleidsdocumenten van de beheerders beschreven. Vervolgens is per beheerder aangegeven welke aspecten in het bestemmingsplan zijn geregeld. Onderstaand zijn de beleidsdocumenten van provincie Limburg, Waterschap Limburg en de gemeente Echt-Susteren aangegeven.

Provinciaal waterbeleid: Provinciaal Waterplan 2016-2021

Op grond van Europese en nationale kaders en provinciale ambities heeft de provincie Limburg het Ontwerp Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 opgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterplan Limburg 2009-2015 en een uitwerking van het waterbeleid in het POL2014, noodzakelijk om aan de vereisten van de Kaderrichtlijn Water en de Waterwet te voldoen. Samen met het Nationale Waterplan van het Rijk en het Waterbeheersplan Limburg van de beide Limburgse waterschappen vormt het een onderdeel van het Stroomgebiedbeheersplan Maas. Het Provinciaal Waterplan Limburg (PWP,) bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende zes jaar worden uitgevoerd op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort (mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma), de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer (mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water).

De provincie wil hoogwaterbescherming met gebiedsontwikkeling combineren en daarbij de ruimtelijke kwaliteit versterken. De rol van de provincie ligt hierbij vooral op het vlak van de ruimtelijke ordening. Bij de totstandkoming van een nieuw programma van hoogwaterbeschermingsmaatregelen en bij gebiedsontwikkelingen zal de provincie een regisserende, stimulerende en/of faciliterende rol spelen. Op basis van de Waterwet beoordeelt de provincie projectplannen voor dijkversterking en letten daarbij met name op ruimtelijke aspecten. Alleen bij een integrale regionale aanpak kan de hoogwateropgave een kans bieden voor een leefbare en duurzame Maasvallei. De unieke en bijzondere karakteristiek(en) van de Limburgse Maasvallei zijn daarbij uitgangspunt. Meebewegen met de natuur van de rivier leidt daarbij tot het meest houdbare resultaat. Meekoppelkansen liggen er onder andere bij de herstructurering en ontwikkeling in de grote steden, vervangingsinvesteringen van de grote infrastructurele werken (bruggen, leidingen, stuwen), de lopende dijkverbeteringsplannen en in de combinatie van hoogwatermaatregelen met regionale ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor regionale cofinanciering gegenereerd kan worden. Het PWP heeft met name betekenis voor de hoogwaterveiligheid langs de Maas, de functietoekenningen van het regionale watersysteem en het beleid ten aanzien van natte natuurgebieden, natuurbeken, beekdalen en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor het voorliggende plangebied bevat het PWP geen concrete uitgangspunten.



Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021

Met dit Waterbeheerplan zetten het waterschap de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Gemeentelijk Waterplan

De gemeente Echt-Susteren wil, in samenwerking met Waterschap Limburg en het Waterschapsbedrijf Limburg, het watersysteem en de waterketen op orde hebben en houden. Hiervoor heeft de gemeente een waterplan opgesteld. Het doel van het waterplan is het vastleggen van de gemeenschappelijke lange termijnvisie van de gemeente Echt-Susteren, waterschap en overige waterpartners. De visie omvat alle wateraspecten binnen de gemeente en dient te worden uitgewerkt naar een concreet en pragmatisch uitvoeringsprogramma. Dit waterplan beslaat de periode 2010-2027.

3.2.2 Regeling waterbelangen in dit bestemmingsplan

Ten aanzien van dit bestemmingsplan zijn er geen belemmeringen inzake wateraangelegenheden. In de eindsituatie is sprake van amovering van bestaande bebouwing en dus van ontstening. Dit levert een positief resultaat op omdat hemelwater hierdoor in de bodem kan trekken. Het doorlopen van de watertoets (ondergrens: toename verharding groter of gelijk aan 2.000 m²) is voor dit plan niet aan de orde.

3.3 Archeologie

Archeologische Verwachtingenkaart

De gemeente Echt-Susteren heeft d.d. 24.02.2011 voor het gehele grondgebied een archeologische verwachtingenkaart vastgesteld. Op deze kaart is aangegeven aan welke gebieden archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden (hoog, middelhoog en laag) zijn toegekend. Ook is hierop het provinciaal aandachtsgebied weergegeven. Voor de verschillende archeologische verwachtingswaarden of waarden van gebieden zijn ondergrenzen opgenomen voor de noodzaak tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Deze ondergrenzen zijn geconcretiseerd in maatvoeringen ten aanzien van de verstoringsdiepte (de diepte van de bodemingreep) en verstoringsoppervlakte (omvang van het te verstoren gebied). Het onderzoekskader is een kaderstellende richtlijn voor archeologisch onderzoek bij ruimtelijke plannen. De verschillende archeologische verwachtingswaarden zijn vertaald in de bestemmingsplannen van de gemeente Echt-Susteren.

Ten aanzien van het plangebied blijkt dat er een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt; in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' is dit plangebied dan ook voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Bij verstoringen groter dan 500 m² én dieper dan 0,40 meter dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



3.4 Cultuurhistorie

Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie

Om de cultuurhistorische waarden planologisch te verankeren heeft de gemeente Echt-Susteren gekozen voor het opstellen van een facetbestemmingsplan 'Cultuurhistorie'. In dit bestemmingsplan zijn alle waarden en ensembles in de hele gemeente vastgelegd en is aangegeven hoe daarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke plannen. Zoals eerder in de beschrijving van het geldende bestemmingsplan (paragraaf 1.4 van deze toelichting) is aangegeven, kent het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden.

3.5 Flora en fauna en natuurbescherming

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

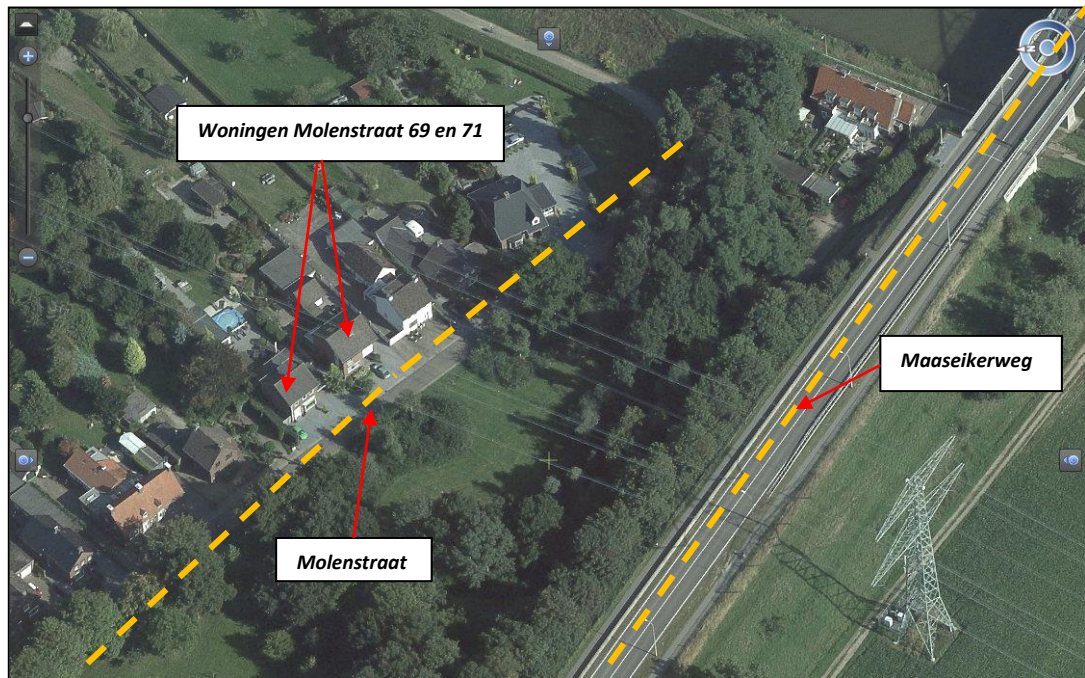
De Wet natuurbescherming heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen.

In het voorliggende plangebied is sprake van bestaande woonhuizen waarvan de woonfunctie komt te vervallen. Vooralsnog vinden er geen fysieke veranderingen plaats behalve dat de woonfunctie uiterlijk op 1 januari 2021 komt te vervallen. Bij sloop van de panden dient een quickscan natuurwaarden te worden uitgevoerd als onderdeel van de sloopvergunning.



4 Planbeschrijving

De huidige woonhuizen gelegen aan de Molenstraat 69 en 71 maken deel uit van een lint van woonbebouwing (vrijstaand en twee-aaneengebouwd) aan de zuidoostzijde van Roosteren. Vanaf de zijstraat Steenakker is de Molenstraat slechts aan één zijde bebouwd. Aan de andere zijde grenst de weg aan een groenzone die als buffer dient tussen de Molenstraat en de hoger gelegen Maaseikerweg. Op onderstaande foto (gezien vanuit westelijke richting) is de beschreven situatie weergegeven:



Boven de woningen loopt de 150 kV-hoogspanningsverbinding tussen Graetheide en Maasbracht. De woningen op nummer 69 en 71 zijn twee woningen aan de Molenstraat waar de hoogspanningsverbinding over de woningen loopt en die hierdoor in aanmerking komen voor de in hoofdstuk 1 aangegeven uitkoopregeling. Op onderstaande foto is de hoogspanningsverbinding zichtbaar:



De eigenaren van de woningen hebben zich aangemeld voor de uitkoopregeling. De bedoeling is dat de woningen door de eigenaar worden verkocht aan de gemeente (door middel van een privaatrechtelijke koopovereenkomst) en dat de gemeente de formeel getaxeerde marktwaarde van de panden vergoedt aan de eigenaar. De gemeente krijgt vervolgens de gemaakte kosten door het Rijk vergoed via een subsidieregeling.

Gemeente zijn niet verplicht medewerking te verlenen, echter vanwege de maatschappelijke wenselijkheid van deze regeling wordt verwacht dat de meeste gemeenten medewerking verlenen aan verzoeken en een goede ruimtelijke afweging maken.

Onderdeel van de uitkoopregeling is dat de woonbestemming planologisch wordt wegbestemd. De regeling is aan een uitvoeringstermijn verbonden. De woonbestemming dient vervallen te zijn op de dag waarop sinds de verlening van de uitkering vijf jaren verstreken zijn. In voorliggende situatie zal de woonfunctie van de hoofdgebouwen uiterlijk op 1 januari 2021 beëindigd zijn. Dit betekent overigens niet dat er een sloopverplichting rust op het pand. Dit mag voor andere niet-woonfuncties worden gebruikt. De gemeente Echt-Susteren heeft ervoor gekozen de woningen op termijn te slopen. De twee bijgebouwen blijven wel bestaan; deze worden verkocht aan de eigenaars van de aanpalende percelen (Molenstraat 67 en 73) die ze als garage of opslagruimte gaan gebruiken. Wonen in bijgebouwen is niet toegestaan. De nieuwe bestemming is 'Groen', waarbij de twee genoemde bijgebouwen door middel van een specifieke aanduiding zijn aangegeven.



5 Planopzet

5.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012. Ook is bij de gebruikte terminologie in dit bestemmingsplan aangesloten op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het bestemmingsplan 'Molenstraat 69 en 71 Roosteren' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven.

5.2 Indeling van de regels

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn bij de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is conform de SVBP2012 een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 6)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde (dubbel)bestemming en functies (er is sprake van één enkelbestemming en drie dubbelbestemmingen). Per artikel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering en positionering, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend. Hierover meer in paragraaf 5.3.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 7 t/m 14)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelbepaling (art. 7);
- algemene bouwregels (art. 8): in dit artikel is bepaald dat ondergronds bouwen niet is toegestaan;
- algemene gebruiksregels (art. 9): hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels (art. 10): hier is een beschermende regeling opgenomen door middel van de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – boringsvrije zone Roerdalslenk II' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014;
- algemene afwijkingsregels (art. 11): hierin wordt bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. en artikel 2.12 sub 1. onder 1^e van de Wabo (de zogenaamde binnenplanse afwijking); het betreft hier kleine afwijkingen voor maten, afmetingen en percentages tot 10%, het aanbrengen van luifels en het mogelijk maken van een grotere bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



- algemene wijzigingsregels (art. 12): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van bestemmingsgrenzen;
- algemene procedureregels (art. 13): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden;
- overige regels (art. 14): hierin is de voorrangstelling aangegeven van de dubbelbestemming boven de enkelbestemming.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 15 en 16)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Artikelsgewijze bespreking

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels (artikel 3 t/m 6) kort toegelicht.

Artikel 3: Enkelbestemming Groen

De nieuwe bestemming van het perceel is 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn onder meer bermen en beplanting, voet- en rijwielpaden, calamiteitenpaden, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en straatmeubilair toegestaan. Tevens is ter plaatse van de functie-aanduiding 'specifieke vorm van wonen – inritten (sw-i)' het aanleggen van inritten toegestaan ten behoeve van de op de percelen aanwezige bijgebouwen. Deze bijgebouwen zijn aangegeven middels de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Als uiterste datum voor het beëindigen van de woonfunctie van beide hoofdgebouwen is 1 januari 2021 vastgelegd. Deze datum is opgenomen onder de begripsbepaling 'bestaand', waarbij is aangegeven dat de woonfunctie per de aangegeven datum wordt beëindigd. Hiermee wordt voorkomen dat de woonfunctie op basis van het overgangsrecht mag worden voortgezet. Dit betekent niet per sé dat het pand moet worden gesloopt. De gemeente Echt-Susteren heeft echter de insteek het pand na aankoop ook daadwerkelijk te slopen.

Artikel 4: Dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de in het plangebied aanwezige hoogspanningsverbinding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

Artikel 5: Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van gronden binnen droge en natte landschappen met hoge en/of middelhoge verwachtingswaarde, dan wel een provinciaal aandachtsgebied met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij verstoringen groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 meter dient voorafgaand archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Artikel 6: Dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergend rivierbed

Deze dubbelbestemming heeft betrekking op de gronden die volgens de Beleidslijn grote rivieren zijn gelegen binnen het waterbergend rivierbed. Als zodanig bestemde gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de bergingscapaciteit van het rivierbed.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van twee woonpercelen tot groenvoorziening. Daarbij is onder meer de beëindiging van de woonfunctie van de twee hoofdgebouwen op de percelen Molenstraat 69 en 71 vastgelegd. Het bestemmingsplan is opgesteld in verband met de uitvoering van de landelijke 'Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding', waarbij de woonbestemming van woonpanden gelegen onder hoogspanningsverbindingen binnen vijf jaar formeel dient te zijn vervallen. Voor deze specifieke locatie is in de regels opgenomen dat de woonfunctie van de twee hoofdgebouwen uiterlijk op 1 januari 2021 dient te zijn vervallen. De bijgebouwen worden verkocht aan de eigenaars van de aanpalende woonpercelen. In deze bijgebouwen mag niet worden gewoond. De gemeente Echt-Susteren krijgt via voornoemde landelijke regeling de gemaakte plan-, voorbereidings- en procedurekosten die met de bestemmingswijziging samenhangen, vergoed.

Exploitatieplan

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). Onderhavig bestemmingsplan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor dit bestemmingsplan behoeft dan ook geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.

6.2 Handhaving

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 gevolge van het bestemmingsplan te verlenen afwijkingen zijn getoetst op handhaafbaarheid.

- 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.



Beleidsvisie omgevingsrecht Echt-Susteren

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 hebben ieder op hun eigen terrein als hoofduitgangspunt het maatschappelijk leven in ons land in goede banen te leiden en ervoor te zorgen dat de doelen en wensen die we met ons allen hebben afgesproken zoveel mogelijk worden bereikt. De gemeente is veelal belast met het concreet uitvoeren van een groot aantal van deze regels middels het verlenen van vergunningen of ontheffingen alsmede met het houden van toezicht op de uitvoering van deze regels en het handhaven daarvan. Dit geldt ook voor het uitvoeren van de regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Denk hierbij aan regelgeving op het gebied van bouwen, wonen, milieu, ruimtelijke ordening, openbare orde en veiligheid en dergelijke.

Door rekening te houden met de risico's welke voortvloeien uit de voorgeschreven regels van de binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen is in de Beleidsvisie omgevingsrecht van de gemeente Echt-Susteren en het op grond daarvan jaarlijks vast te stellen uitvoeringsprogramma een afweging gemaakt worden hoe de capaciteit van de handhavingsorganisatie zal worden ingezet. Ook het bestemmingsplan 'Molenstraat 69 en 71 Roosteren' zal worden meegenomen in het uit te voeren toezicht. In de voornoemde beleidsvisie zijn de volgende uitgangspunten meegenomen voor het toezicht op ruimtelijke c.q. gebruikswaarden van bestemmingsplannen:

- het toezicht op ruimtelijke waarden c.q. gebruikswaarden leent zich goed voor integratie met andere gemeentelijke toezichtstaken. Op dit terrein zal dan ook nadrukkelijk aandacht worden gegeven aan integratiemogelijkheden;
- het toezicht op de ruimtelijke regelgeving gaat vooral over de gebruiksregels die in de bestemmingsplannen zijn opgenomen. De gemeente moet dit toezicht zelf actief organiseren; het is niet aan vergunningen gekoppeld. Er zijn vier gebieden genoemd (buitengebied, bebouwde kom, bedrijfsterreinen en overig) die elk een eigen toezichtfrequentie zullen krijgen. Bovendien zal worden bezien in welke tijd van het jaar specifieke onderwerpen aandacht moeten krijgen. Daarop wordt in het uitvoeringsprogramma van de gemeente Echt-Susteren ingespeeld.
- ten behoeve van de handhaving verdient het aanbeveling regelmatig luchtfoto's van het plangebied te laten maken.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Rijk in verband met het accorderen van de uitkoopregeling.

Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Molenstraat 69 en 71 Roosteren' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 8 november 2019 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Echt. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Gedurende voornoemde periode is één zienswijze ingediend. Deze is in de bijlage bij deze toelichting opgenomen. De zienswijze is ingediend door TenneT (beheerder van de hoogspanningsverbinding), met het verzoek de maat van de op de verbeelding en in de regels opgenomen belemmeringstrook aan te passen naar 29 meter ter weerszijden van het hart van de verbinding. Het plan is hierop aangepast.

Vaststellingsprocedure

Het bestemmingsplan 'Molenstraat 69 en 71 Roosteren' is in de raadsvergadering van 2 april 2020 vastgesteld door de gemeenteraad van Echt-Susteren.



Bijlage Zienswijze ontwerpbestemmingsplan

