



BESTEMMINGSPLAN WONINGBOUW JULIANA STRAAT-EMMA STRAAT ECHT

Opdrachtgever: MVJ Ontwikkelingen BV
Projectnr: ECH105
Datum: 04-11-2020

BESTEMMINGSPLAN WONINGBOUW JULIANAstraat-EMMAstraat ECHT

TOELICHTING

Opdrachtgever: MVJ Ontwikkelingen BV
Projectnr: ECH105
Rapportnr: 20201001-ECH105-TOE-VBP-1.0
Status: vastgesteld
Datum: 04-11-2020

Opsteller:
BZ

Verificatie:
BVDM

Validatie
BZ

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerende plannen	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planvoornemen	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Milieueffectrapportage	21
4.3 Vormvrije m.e.r. beoordeling	22
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.5 Bodem	24
4.6 Bedrijven- en milieuzonering	24
4.7 Externe veiligheid	26
4.8 Luchtkwaliteit	27
4.9 Geluid verkeerslawaaï	27
4.10 Natuur	28
4.11 Verkeer en parkeren	29
4.12 Water	32
Hoofdstuk 5 Juridische planvorm	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Verbeelding	35
5.3 Planregels	35
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.1 Vooroverleg	37
6.2 Zienswijzen	37
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	39

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

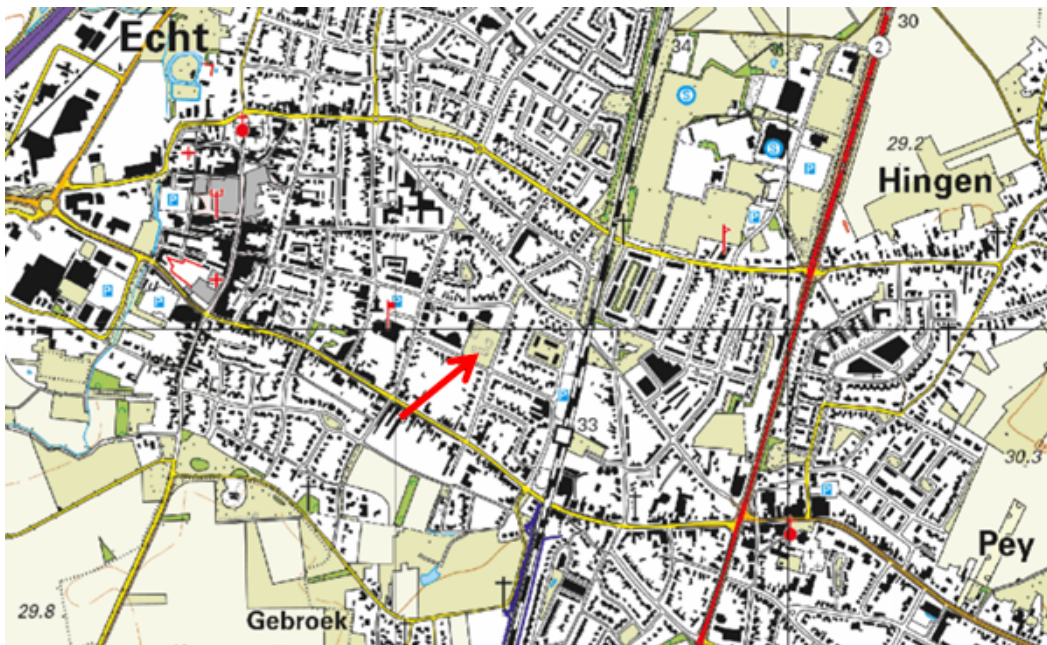
1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om op de hoek van de Emmastraat en Julianastraat in Echt twee appartementengebouwen te ontwikkelen ten behoeve van in totaal 24 wooneenheden. Ter plaatse was voorheen de huishoudschool gesitueerd.

Omdat de beoogde ontwikkeling op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' niet rechtstreeks is toegestaan, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Hiermee wordt voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader waarmee de realisatie van de appartementengebouwen mogelijk wordt gemaakt.

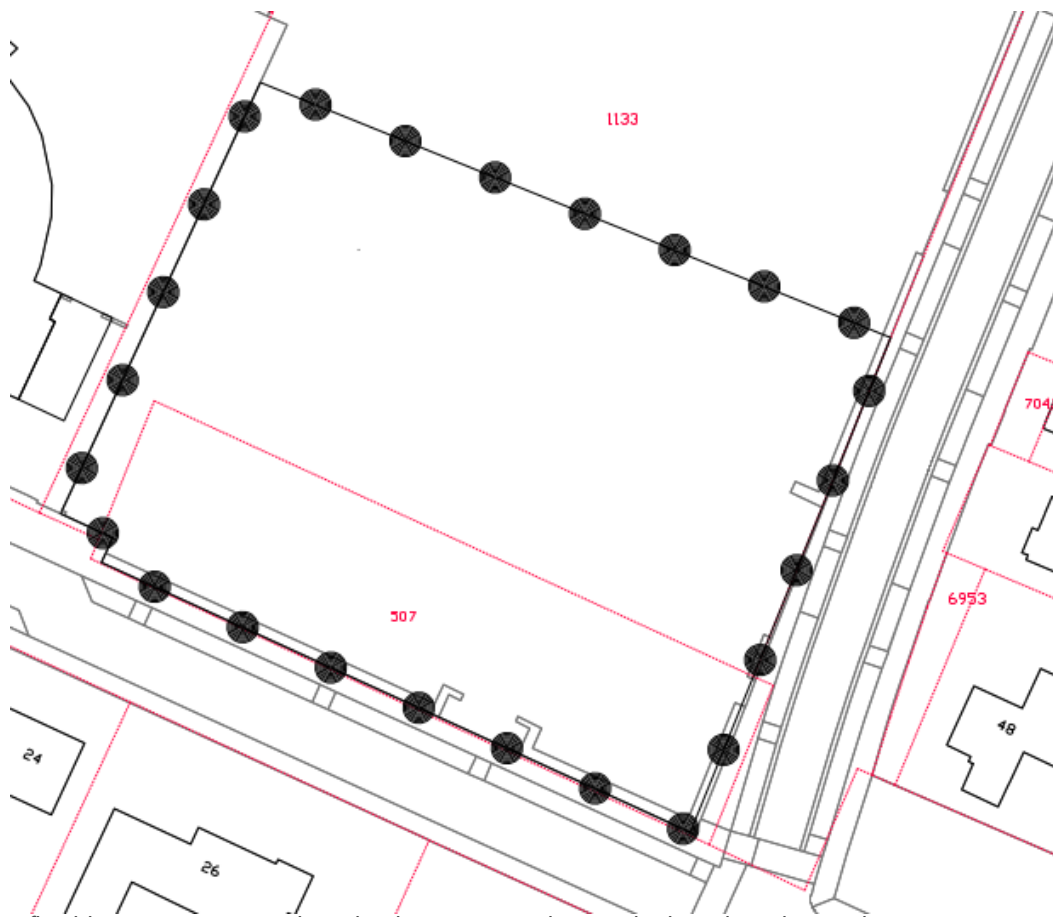
1.2 Ligging plangebied

De locatie ligt in het centrum van Echt, op de hoek van de Julianastraat ten zuiden en de Emmastraat ten oosten van het plangebied. Aan de westzijde grenst het terrein aan Basisschool De Violier. Aan de noordzijde van het plangebied is de ontwikkeling van groepswoningen voor psychogeriatrische cliënten en zorgappartementen voor somatische cliënten voorzien.



Afbeelding 1. Topografische kaart met ligging plangebied (aangeduid met een rode pijl).

De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven op de onderstaande afbeelding.

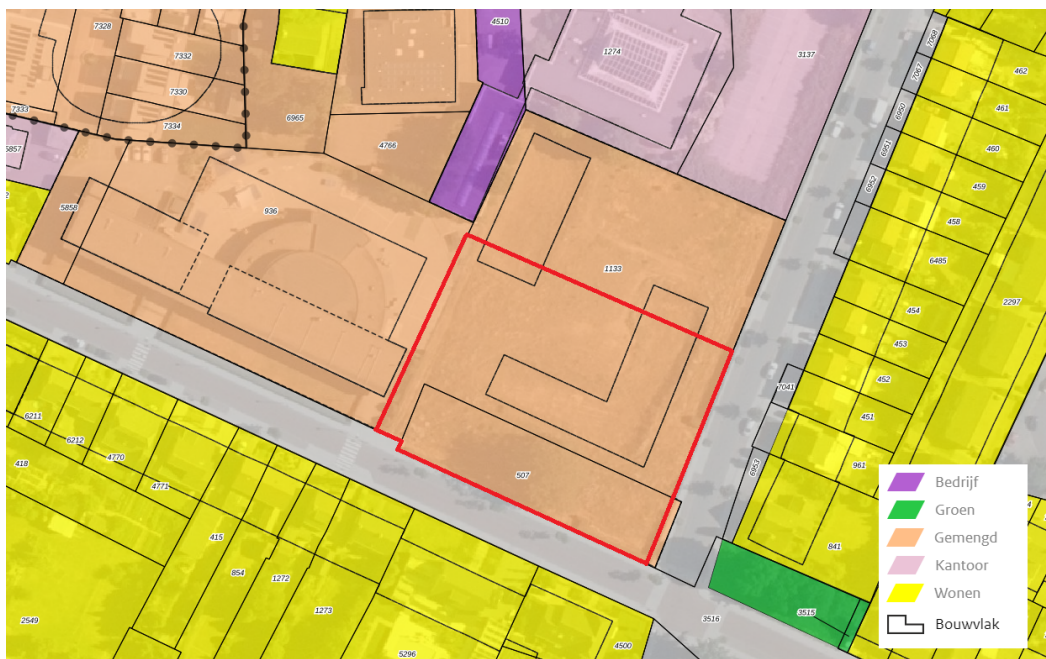


Afbeelding 2. Begrenzing plangebied, geprojecteerd op een kadastrale ondergrond.

1.3 Vigerende plannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied', vastgesteld op 26 mei 2016.
- Bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren', vastgesteld op 22 september 2016.
- 'Facetbestemmingsplan Sport- en/of recreatieve voorzieningen', vastgesteld op 22 februari 2017.
- 'Facetbestemmingsplan Deregulering', vastgesteld op 6 november 2019.



Afbeelding 3. Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' met het plangebied rood omlijnd.

Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'

Op basis van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' geldt voor het plangebied de bestemming 'Gemengd' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2'. Ter plaatse zijn educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, onderwijs-, religieuze voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening toegestaan. Wonen is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' toegestaan. Aangezien deze aanduiding voor het plangebied niet is opgenomen, is wonen ter plaatse niet rechtstreeks toegestaan.

Daarnaast zijn op de verbeelding bouwvlakken opgenomen met bijbehorende goot- en bouwhoogtes, waarbinnen de beoogde appartementengebouwen niet passen. De realisatie van de appartementengebouwen is op basis van het vigerende bestemmingsplan kortom niet mogelijk.

Bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren'

Het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' voegt dubbelbestemmingen toe ter bescherming van cultuurhistorische waarden. Voor het plangebied gelden geen aanvullende dubbelbestemmingen.

Facetbestemmingsplan 'Sport- en/of recreatieve voorzieningen'

Het facetbestemmingsplan 'Sport- en/of recreatieve voorzieningen' voegt gebruiksmogelijkheden toe aan specifieke bestemmingen in geldende bestemmingsplannen. Geen van de bedoelde bestemmingen ligt binnen het plangebied van voorliggend plan. Het facetbestemmingsplan is kortom niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Facetbestemmingsplan 'Deregulering'

Het facetbestemmingsplan 'Deregulering' voorziet in aanpassingen in diverse onderdelen van de regels. Deze aanpassingen zijn voor zover van toepassing één op één overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Relevantie voor het plan

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van twee appartementengebouwen. Op basis van vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld, waarmee een passend juridisch-planologisch toetsingskader wordt gecreëerd.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en de toekomstige situatie voor het plangebied. Hoofdstuk 3 behandelt het vigerend beleid op zowel rijks-, provinciaal-, regionaal- als gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de relevante uitvoeringsaspecten. De juridische planbeschrijving van dit bestemmingsplan is opgenomen in hoofdstuk 5. De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

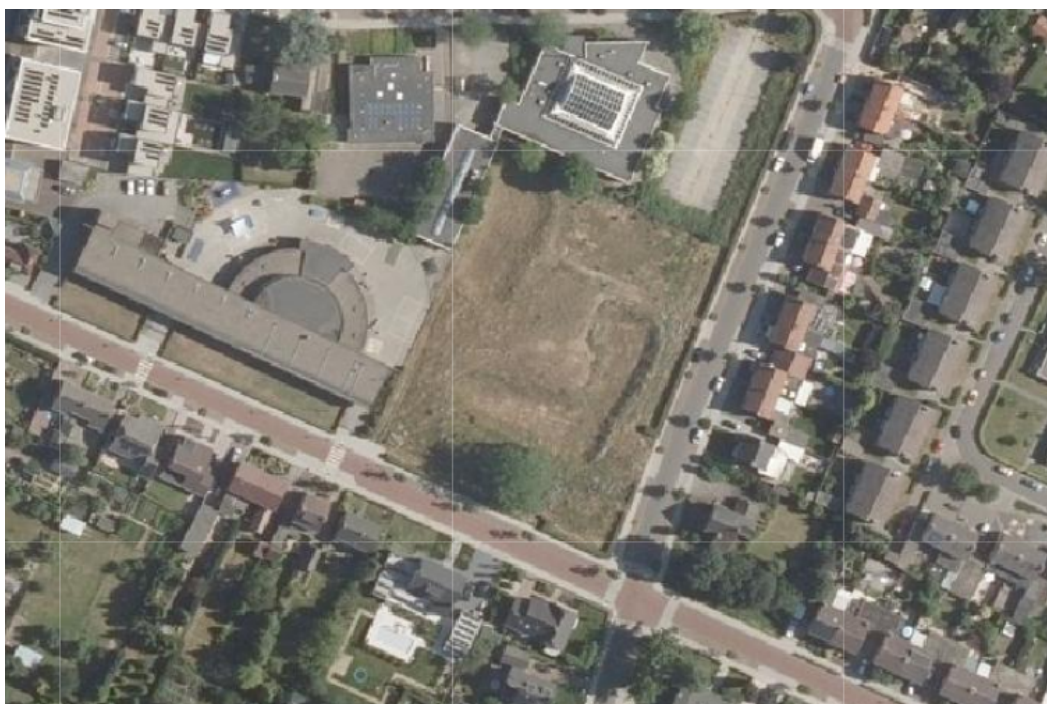
Voorliggende toelichting vergezelt de regels en de verbeelding die samen het juridisch-planologisch toetsingskader vormen. De toelichting dient ter onderbouwing/motivering van het plan.

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

2.1 Huidige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Echt en ligt tussen woonwijken en een groter maatschappelijk cluster. Het terrein is in de huidige situatie braakliggend. De bebouwing van de voormalige huishoudschool die binnen het plangebied was gevestigd, is reeds gesloopt. Direct ten westen van het plangebied is Basisschool De Violier gevestigd. Aan de noordzijde is de ontwikkeling van van groepswoningen voor psychogeriatrische cliënten en zorgappartementen voor somatische cliënten voorzien. .

De straten rondom het plangebied betreffen woonstraten met een snelheidsregime van 30km/u.



Afbeelding 4. Luchtfoto plangebied en omgeving.

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om twee appartementengebouwen van drie bouwlagen te realiseren voor in totaal 24 appartementen. Het westelijke appartementengebouw bestaat uit 10 wooneenheden, waarvan de wooneenheid op de bovenste verdieping wordt uitgevoerd als penthouse.

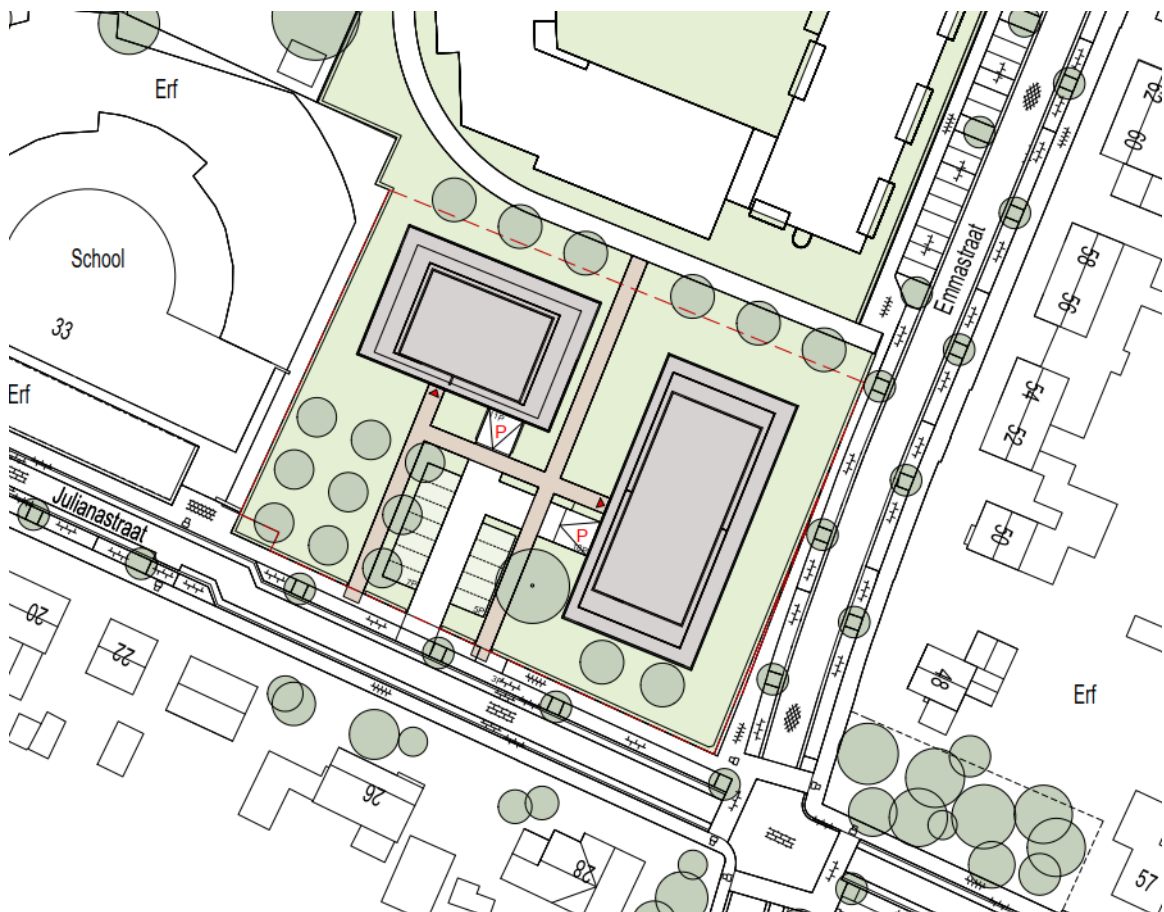
Het oostelijke appartementengebouw bestaat uit 14 wooneenheden, waarvan de twee wooneenheden op de bovenste verdieping worden uitgevoerd als penthouse.

Voor beide appartementengebouwen geldt dat de bovenste verdieping middels een setback wordt vormgegeven om zodoende tot een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing in de omgeving te komen. De maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 14 meter.

Voor de 24 appartementen worden in totaal 41 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast kan gebruik gemaakt worden van de parkeerplaatsen langs de openbare weg langs het plangebied.

De appartementengebouwen en parkeerplaatsen op eigen terrein worden ontsloten via de Julianastraat.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige situatie.



Afbeelding 5. Situatieschets toekomstige situatie.



Afbeelding 6. 3D-impressie toekomstige situatie gezien vanaf de hoek van de Julianastraat en de Emmastraat.



Afbeelding 7. 3D-impresie toekomstige situatie gezien vanaf de Julianastraat.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012.

Nederland moet concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig zijn in 2040. Dit is het uitgangspunt van de SVIR. Om dit te bereiken moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven gebracht. Provincies en gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheden en beleidsvrijheid (decentraal, tenzij) en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk zet zich met name in op de drie hoofddoelen:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast het benoemen van bovenstaande beleidsdoelen onderscheidt de rijksopverheid 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken:

- 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 topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (ketenmobiliteit en multimodale knooppunten);
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Relevantie voor het plan

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. Hierna zijn nog enkele aanvullingen/wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen:

1. Rijksvaarwegen.
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam.

3. Kustfundament.
4. Grote rivieren.
5. Waddenzee en waddengebied.
6. Defensie.
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
8. Elektriciteitsvoorziening.
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland (NNN).
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Relevantie voor het plan

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn geen rijksbelangen zoals opgenomen in het Barro in het geding.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6 als volgt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

Relevantie voor het plan

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 24 appartementen en is daarmee aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

De nieuwbouwopgave voor Echt is vastgelegd in de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden Limburg 2018-2021' (zie paragraaf 3.2.3). Op basis van de regionale structuurvisie en het daarvoor uitgevoerde behoefteonderzoek is een sterke vraag naar appartementen voor ouderen. De beoogde appartementengebouwen worden voorzien van een lift en zijn daarmee bij uitstek geschikt voor ouderen. Daarnaast is sprake van ligging in de schil van het centrum van Echt, met nabijheid van diverse voorzieningen, hetgeen de geschiktheid van de appartementen voor senioren versterkt.

Verder voorziet het plan in de herontwikkeling van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, met een gemengde functie. Een belangrijk speerpunt van de regionale structuurvisie is om juist dit soort locaties aan te pakken en in herontwikkeling te voorzien, passend bij de actuele behoefte. De behoefte is daarmee in voldoende mate aangetoond, waarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3 en 3.3.2.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) vastgesteld. Het POL2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), provinciaal verkeer- en vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

De centrale ambitie in het POL 2014 komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL 2014 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.

Belangrijke principes in het omgevingsbeleid van de provincie Limburg zijn de volgende:

1. Kwaliteit staat 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.

2. Uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop de provincie samen met partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat wil realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De Provincie wil hierbij selectief zijn: het POL 2014 richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.
3. In het POL 2014 wordt op basis van omgevingskwaliteiten een zonering gemaakt van acht soorten gebieden, variërend van stedelijk gebied tot beschermd natuurgebied. Daarnaast zijn sectorale (beschermings)gebieden als gebiedsaanduiding opgenomen.

Gebiedstypen

In het POL 2014 zijn zeven globaal afgebakende gebiedstypen gekenschetst, een drietal binnen bebouwd gebied en een viertal in het landelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied betreft het respectievelijk stedelijk centrum, bedrijventerrein en overig bebouwd gebied. Het landelijk gebied kent de gebiedstypen goudgroene natuurzone, zilvergroeene natuurzone, bronsgroene landschapszone en buitengebied.

Het plangebied ligt volledig binnen de zone 'overig bebouwd gebied'. Deze zone betreft gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter, met de volgende accenten:

- Transformatie regionale woningvoorraad
- Bereikbaarheid
- Balans voorzieningen en detailhandel
- Stedelijk groen en water
- Kwaliteit leefomgeving

De voorgenomen ontwikkeling omvat de herontwikkeling van een locatie in het centrumgebied van Echt. Hiermee wordt een kwaliteitsimpuls aan het gebied gegeven. Woonvoorzieningen dienen bij uitstek binnen de zone 'overig bebouwd gebied' gesitueerd te worden.

Transformatie regionale woningvoorraad

Midden-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er is er sprake van een gedifferentieerd woongebied waarin de komende 10-15 jaar een demografische transitie zal plaatsvinden. De woningmarkt heeft als opgave mee te bewegen in deze transitie. De regio heeft een regionale structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving opgesteld, waarin gezamenlijk invulling wordt gegeven aan het dynamisch voorraadbeheer. Dat omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad door kwaliteitsverbetering, herstructurering (transformatieopgave zorgvastgoed en huursector) en waar nodig sloop en ruimte bieden aan nieuwkomers (waaronder arbeidsmigranten). Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing. Het beleid omtrent wonen is verder uitgewerkt in de regionale structuurvisie in paragraaf 3.2.3.

Relevantie voor het plan

De beoogde herontwikkeling van het plangebied in Echt past binnen de provinciale beleidskaders zoals vastgelegd in het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening

Op 12 december 2014 is de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding geven. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bebouwd gebied in de regio Midden-Limburg. In de verordening is een bepaling opgenomen voor de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 2.4 van de verordening wordt aangegeven dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt verwezen naar de paragrafen 3.1.3 en 3.2.3. In dit geval is sprake van nieuwbouw, passend binnen de van toepassing zijnde woningbouwkaders.

De planlocatie maakt verder onderdeel uit van de boringsvrije zone Roerdalslenk II waar de volgende regels gelden:

1. *Het is in het gebied Roerdalslenk binnen en buiten inrichtingen verboden:*
 - a. *een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;*
 - b. *werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.*
2. *Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 20 meter beneden het maaiveld in zone I, 30 meter in zone II of 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei en ieder voornemen in zone IV, wordt vier weken tevoren schriftelijk gemeld aan gedeputeerde staten.*
3. *Bij het maken en sluiten van een boorput wordt de Beoordelingsrichtlijn Mechanisch boren BRL SIKB 2100, als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht genomen.*

Relevantie voor het plan

De verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 3.1.3. De ligging in de boringsvrije zone heeft geen invloed op het planvoornemen omdat geen sprake is van boorputten tot de genoemde dieptes. Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is bij besluit van 9 juli 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Echt-Susteren vastgesteld. Centrale thema's in de woonvisie zijn de bouwambities voor de komende jaren en de nog steeds noodzakelijke sanering van plancapaciteit. De gemeente Echt-Susteren beschikt op basis van de Structuurvisie gemaakte afspraken nog over een bouwvolume van 345 woningen. Gelet op het aantal gerealiseerde woningen in de voorgaande jaren is dit voldoende.

Als grondslag voor het opstellen van de Structuurvisie is in 2018 een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan woningen. Gebleken is dat de meeste behoefte bestaat aan grondgebonden seniorenwoningen of appartementen met lift in de prijsklassen laag tot midden. Daarnaast blijkt uit regelmatig overleg met makelaars, ontwikkelaars en binnen de gemeente werkzame woningcorporaties, dat er een bescheiden vraag bestaat naar luxere appartementen en woningen voor starters. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van 24 appartementen met lift inclusief voorzieningen zoals parkeren mogelijk. Dit past binnen de eerder beschreven behoefte aan woningen.

Conform de afspraken met de samenwerkende gemeenten binnen de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 zijn de plannen afgestemd met elkaar.

Relevantie voor het plan

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 24 appartementen ter vervanging van reeds gesloopt verouderd vastgoed. De appartementen zijn in beginsel gericht op en geschikt voor senioren, waarbij de ligging in de schil van het centrum, met diverse voorzieningen in de nabijheid, een sterke meerwaarde vertegenwoordigd. Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat het planvoornemen zowel vanuit kwalitatief als kwantitatief oogpunt aansluit bij de uitgangspunten van de regionale structuurvisie.

3.2.4 Het oog van Midden-Limburg

Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg

De stuurgroep Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML) heeft de uitgangspunten voor de toekomstige regionale samenwerking vastgesteld. Het gebied Midden-Limburg omvat de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert. De eerste stap voor de ontwikkeling van het gebied was het opstellen van een gezamenlijke visie waarin de ambitie van de regio Midden-Limburg voor de komende jaren is opgenomen. Deze Regiovisie 2008-2028 kreeg de naam mee: 'Het oog van Midden-Limburg'. De gebiedsvisie van de Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg richt zich op het creëren van Sterke Steden en Vitaal Platteland. Het platteland in Midden-Limburg ondergaat een transformatie. In de landbouw is sprake van schaalvergroting en een verdere professionalisering. De intensieve landbouw is een vitale, toekomst bestendige economisch tak van formaat. De extensieve landbouw ontwikkelt zich, maar stuit op grenzen van beleid en regelgeving. Nieuwe economische dragers dienen zich aan. Het buitengebied wordt in toenemende mate een 'groene ruimte' waarin de functies wonen, werken, landschap, natuur en recreatie nauw verweven zijn. De transformatie van het platteland vraagt om nieuwe condities (ontsluiting, inpassing, ruimte voor groei). De uitdaging: ervoor zorgen dat de

verschillende functies elkaar versterken, zodat de economische vitaliteit, ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het platteland behouden blijft.

Echt-Susteren

De gemeente Echt-Susteren vormt een knooppunt en scharnierpositie tussen noord en zuid, maar ook tussen oost en west. Het wordt ook wel de taille van Limburg genoemd. Echt-Susteren is een gemeente die veel kwaliteiten kent: kleine en grote kernen, een stevige economische ontwikkeling en tegelijkertijd veel waardevolle natuur en een aantrekkelijk landschap. Haar scharnierpositie biedt vele kansen.

De kern Echt is een sub-regionale kern, met een sterke centrumfunctie. Het voorzieningenniveau is breed met speciale aandacht voor werken, wonen, winkelen, zorg en ook secundair onderwijs. De verbinding met het omliggend achterland moet goed zijn en er moet ruimte zijn voor de verdere ontwikkeling van het voorzieningenniveau en het economisch potentieel.

Relevantie voor het plan

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van appartementengebouwen in het hart van Echt. De beoogde woningen dragen bij aan het draakvlak voor en behoud van voorzieningen in de omgeving en passen binnen de actuele behoeften uit de woningmarkt. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de regionale visie 'Het oog van Midden-Limburg'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2025

De gemeenteraad heeft op 12 december 2012 de 'Structuurvisie Echt-Susteren 2025' vastgesteld. Met de structuurvisie wordt gekozen voor een benadering waar ontwikkelingen worden toegestaan indien de kwaliteiten van het buitengebied en de kernen er per saldo ook op vooruit gaan. In de structuurvisie is voor zowel het buitengebied als het stedelijk gebied een aantal ambities opgenomen. De ambities voor het stedelijk gebied luiden daarbij als volgt:

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

Het algemene beleidsuitgangspunt voor het aspect wonen is dat in het stedelijk gebied de nadruk ligt op inbreiden, herstructureren en temporiseren. Daarbij gelden voor woningbouwplannen de volgende afwegingscriteria:

- Juridisch harde plannen waarover al met derden ontwikkelingsafspraken zijn gemaakt, hebben voorrang boven de minder harde plannen, zijnde de potentiële nog niet uitgewerkte plannen voor uitleggebieden en de initiatiefplannen;
- Inbreiden en herstructureren vóór uitbreiden;
- Woningbouw afstemmen op kwalitatieve behoefte in relatie tot de bestaande voorraad (doelgroepenbenadering: senioren, starters, zorg, nultreden, huur/koop, gestapeld/grondgebonden etc.);
- Concurrentie tussen plannen voorkomen;
- Nieuwbouw het liefst bij voorzieningen en/of op een knooppunt van openbaar vervoer;
- Initiatief moet iets toevoegen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (bv. behoud of ontwikkeling van cultuurhistorische waarden, voorkomen leegstand en verpaupering, komen tot beter stedenbouwkundig geheel, komen tot bijzondere (kleinschalige) woonmilieus etc.);
- Per kern moeten er concrete bouwmogelijkheden zijn in de planperiode;
- Initiatief moet geen onaanvaardbare of niet-oplosbare knelpunten opleveren vanuit externe veiligheid;
- Initiatief moet geen belemmeringen hebben van milieutechnische en milieuhygiënische overwegingen (geluid, fijnstof etc.);
- Het absolute streven is per saldo niet meer woningen aan de voorraad toe te voegen; bij voorkeur vindt verdunning plaats.

De gemeente heeft in de structuurvisie een aantal leidende principes geformuleerd die bij elke ruimtelijke afweging gehanteerd worden. Deze principes dragen ertoe bij dat de ruimtelijke kwaliteit leidend is bij het dagelijks handelen van de gemeente. Deze principes zijn:

- Meer aandacht voor de onderste lagen (bodem, water, landschap, natuur, cultuurhistorie en infrastructuur);
- Zorgvuldig ruimtegebruik (met oog voor beeldkwaliteit én economie);

- Grensoverschrijdend handelen en denken;
- Tegengaan van verstening van het buitengebied;
- Kwaliteit belangrijker dan kwantiteit;
- Bereikbaarheid belangrijker dan aanwezigheid of nabijheid.

In de structuurvisie wordt de locatie van de voormalige voormalige huishoudschool op de hoek Julianastraat/Emmastraat specifiek benoemd:

"De ruimtelijke structuur in de Emmastraat wordt onderbroken door een parkeervoorziening. Dit beeld wordt versterkt door de verschillende bouwblokken en functies in de directe omgeving. Door herontwikkeling van deze oude schoollocatie incl. aanpak van de aangrenzende infrastructuur kan de ruimtelijke structuur ter plaatse worden versterkt. Tevens worden door het aanbrengen van een bomenstructuur in de Emmastraat twee belangrijke assen (Kerkveldsweg-Oost en Julianastraat) ruimtelijk met elkaar verbonden."

Relevantie voor het plan

Voorliggend plan betreft de herontwikkeling van een inbreidingslocatie in het centrumgebied van Echt, waarbij sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is sprake van een ontwikkeling die aansluit op de huidige woningbehoeften. Verder is sprake van een kwaliteitsverbetering aangezien reeds gesloopte verouderde bebouwing wordt vervangen door hoogwaardige nieuwbouw. Daarbij is geen sprake van onaanvaardbare belemmeringen vanuit milieutechnische en milieuhygiënische overwegingen. Voorgaande sluit ook aan op de leidende principes voor elke ruimtelijke afweging en de benoemde visie voor het terrein van de voormalige huishoudschool.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de ambities, uitgangspunten en principes van de structuurvisie.

3.3.2 Uitvoeringsnotitie Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving

In mei 2015 is ter uitvoering van de voormalige regionale structuurvisie de gemeentelijke 'Uitvoeringsnotitie Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving' vastgesteld. In deze uitvoeringsnotitie is een voorkeursvolgorde aangebracht ten aanzien van het benutten van de beschikbare contingenten:

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

Daarbij worden de eerste drie categorieën als meest gewenste ontwikkelingsvormen gezien.

In het voorliggende geval is sprake van een herstructureringsproject binnen een bestaande kern. Het plangebied maakt daarnaast onderdeel uit van de speerpunten voor het stedelijk gebied in Echt-Susteren. Deze speerpunten betreffen gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen om de gemeentelijke visie te bewerkstelligen. Voor de voormalige LHNO-school (Lager Huishoud- en Nijverheidsonderwijs) hoek Julianastraat/Emmastraat is daarbij aangegeven dat door herontwikkeling van deze oude schoollocatie incl. aanpak van de aangrenzende infrastructuur, de ruimtelijke structuur ter plaatse kan worden versterkt.

3.3.3 Welstandsnota 2019

De gemeenteraad van Echt-Susteren heeft op 9 juli 2019 de 'Welstandsnota 2019' vastgesteld. In de Welstandsnota Echt-Susteren 2019 zijn welstandscriteria en welstandskaders vastgelegd, die worden toegepast bij de beoordeling van bouwplannen.

Het plangebied ligt op basis van de kaart behorende bij de welstandsnota binnen welstandsgebied 6.6 'Kerkveld woonbuurt'. Voor dit gebied, met inbegrip van het plangebied, geldt dat het grotendeels welstandsvrij is met behoud van de excessenregeling en met uitzondering van panden in het cultuurhistorisch ensemble aan de Peyerstraat. Hiervoor geldt welstandsniveau 2.

Los van de vraag of sprake is van welstandsvrij gebied of niet, heeft de gemeente Echt-Susteren in haar welstandsnota bepaald dat plannen waarbij een uitgebreide ruimtelijke procedure aan de orde is, altijd welstandsplichtig zijn. Aangezien in dit geval een bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen, is het plan dus welstandsplichtig en dient het te worden voorgelegd aan de Omgevingscommissie MER.

Relevantie voor het plan

Het plangebied ligt in principe in welstandsvrij gebied. Aangezien echter sprake is van een uitgebreide ruimtelijke

procedure in de vorm van een bestemmingsplanprocedure, is het plan toch welstandsplichtig. In het voorliggende geval heeft afstemming met de Omgevingscommissie MER reeds plaatsgevonden en is op 28 januari 2020 een positief advies afgegeven.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten behandeld die in het kader van de beoogde bestemmingswijziging van belang zijn.

4.2 Milieueffectrapportage

Om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven, dient in een vroeg stadium te worden beoordeeld of de toekomstige activiteiten mogelijk significante effecten hebben op milieu, natuur of landschap. Een eerste stap in dit proces is een beoordeling of het planvoornemen voldoet aan de drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In het Besluit m.e.r. zijn in de onderdelen C en D van de bijlagen beoordelingsdrempels opgenomen, op grond waarvan bepaald kan worden of voor een bepaalde ontwikkeling een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een m.e.r.-procedure uitgevoerd dient te worden. Deze drempels zijn indicatief. Dit houdt in dat het niet vanzelfsprekend is dat wanneer een ontwikkeling beneden deze drempelwaarden blijft, er geen m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst, maar welke beneden de drempelwaarden blijft, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Uit deze toets zijn twee conclusies mogelijk:

- Er is geen m.e.r.(-beoordeling) nodig, want belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.
- Er is een m.e.r.-beoordeling dan wel direct een m.e.r. noodzakelijk, aangezien belangrijke negatieve milieugevolgen niet vallen uit te sluiten.

In bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' zijn de selectiecriteria beschreven die bepalen of er mogelijk sprake is van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Hierbij moet worden gedacht aan de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en natuurlijk de mate van verontreiniging of hinder. Ten tweede is de locatie van de projecten natuurlijk van belang. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen of een project in de nabijheid van een gevoelig gebied is gelegen. Voorbeelden van gebieden die extra aandacht vragen zijn wetlands, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurgebieden en bij wet beschermde gebieden. Bij de samenhangende beoordeling van bovenstaande kenmerken van een project en de potentiële aanzienlijke milieugevolgen dient het volgende te allen tijde te worden meegewogen:

- Het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- Het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- De waarschijnlijkheid van het effect;
- De duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

De ontwikkeling van een woningbouwlocatie is in het Besluit m.e.r. niet opgenomen in onderdeel C, maar wel in onderdeel D onder categorie D11.2 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." waar voor de volgende drempelwaarden zijn opgenomen:

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Omdat het planvoornemen ruim beneden de drempelwaarden valt, kan worden volstaan met een vormvrije-m.e.r.-beoordeling.

Naast het Besluit m.e.r. wordt ook de Wet natuurbescherming als afwegingskader gehanteerd. Indien er namelijk sprake is van significante negatieve effecten op een Natura 2000-gebied, geldt een planm.e.r.-plicht. Bij de herontwikkeling van de planlocatie zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet aan de orde. Er is geen planm.e.r.-plicht.

4.3 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Naar aanleiding van de uitkomst van paragraaf 4.2 is opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Op basis van artikel 7.17 van de Wet milieubeheer, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Om dit besluit te nemen zal een aanmeldnotitie opgesteld worden.

Het planvoornemen ligt ruim onder de plandrempels waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is: de oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 4.000 m² en er is sprake van 24 appartementen. Gelet hierop worden de (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet overschreden, zodat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden uitgevoerd.

In de navolgende tabel zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor de voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in hoofdstuk 4 van deze toelichting, blijkt dat het plan slechts beperkte milieueffecten heeft.

Omdat sprake is van een vormvrije m.e.r. dient de initiatiefnemer bij het bevoegd gezag een schriftelijk verzoek in te dienen om een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Kenmerken van het plan	
Omvang van het project (relatie met drempel D-lijst)	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Het betreft de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie van huishoudschool naar nieuwbouw in de vorm van 24 appartementen, verdeeld over twee appartementengebouwen op een perceel van circa 4.000 m ² . Het initiatief heeft dus niet de omvang van een project, zoals opgenomen op de D-lijst.
Cumulatie met andere projecten	Nee. Hierbij dient te worden opgemerkt dat voor het perceel direct ten noorden van het plangebied het initiatief bestaat om ter plaatse een zorgvoorziening te realiseren. Hiervoor wordt een afzonderlijke procedure doorlopen en aangezien deze nog moet worden doorlopen is nog geen sprake van een autonome ontwikkeling. Wel zijn de gevolgen van het betreffende initiatief reeds in beeld gebracht en hieruit blijkt dat als gevolg van het betreffende initiatief geen sprake is van significante milieueffecten.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Nee
Productie afvalstoffen	Nee
Verontreiniging en hinder	Beperkt. Het terrein voorziet in de eigen parkeerruimte en ontsluiting. De voorheen aanwezig bebouwing is reeds gesloopt. Ter plaatse worden twee appartementengebouwen gerealiseerd. Verontreiniging en hinder, los van de reguliere hinder tijdens bouwwerkzaamheden, is niet voorzien. Eén en ander wordt nader onderbouwd door de uitgevoerde onderzoeken in het kader van dit bestemmingsplan.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaand grondgebruik	Sinds 2014 braakliggend terrein. Daarvoor in gebruik en bebouwd ten behoeve van de voormalige huishoudschool.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing.

Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Op basis van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het plan geen negatieve effecten heeft op flora en fauna.
	Ten behoeve van verkeerslawaaï is een onderzoek uitgevoerd waarbij naar voren is gekomen dat vanuit het aspect verkeerslawaaï geen belemmeringen bestaan.
	Ten aanzien van de naastgelegen basisschool wordt de beoogde ontwikkeling inpasbaar geacht.
	Voor de beoogde ontwikkeling is een vooronderzoek bodem uitgevoerd. Hierin wordt geadviseerd een nader onderzoek uit te voeren voor de deellocatie aan de zuidoostzijde van het plangebied. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag.
	Er is geen sprake van noemenswaardige landschappelijke waarden die als gevolg van de ontwikkeling worden aangetast.
	De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een toenemende parkeerdruk op het openbaar gebied omdat voldoende parkeerruimte gerealiseerd wordt.
	Vanuit externe veiligheid zijn geen onoverkomelijke belemmeringen naar voren gekomen. Wel dient de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan invulling te geven aan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Niet van toepassing

Tabel: vormvrije m.e.r.-beoordeling

Conclusie

De functiewijziging die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot significante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Sinds op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking is gestreden, zijn gemeenten verantwoordelijk voor het beleid inzake archeologie. De gemeente Echt-Susteren heeft in dat verband een archeologische (verwachtings)waardenkaart vastgesteld voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Op deze kaart is te zien aan welke gebieden archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden (hoog, middelhoog en laag) zijn toegekend.

Op basis van de archeologische (verwachtings)waardenkaart geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Het onderzoekskader dat door de gemeente Echt-Susteren is opgesteld toont aan dat in dergelijke gebieden vanuit het aspect archeologie geen restricties zijn verbonden aan beoogde ontwikkelingen.

Desalniettemin geldt conform paragraaf 5.4, 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet de verplichting om eventuele archeologische vondsten te melden te bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente Echt-Susteren.

4.4.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is braakliggend aangezien de voormalige schoolbebouwing reeds is gesloopt. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen panden of objecten gelegen met een hoge cultuurhistorische waarde, waarop met de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend. In het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' zijn voor het plangebied en de direct aangrenzende gronden ook geen bijzondere waarden aangeduid. Nader onderzoek voor wat betreft cultuurhistorische aspecten is dan ook niet vereist.

4.5 Bodem

Bij wijziging van een bestemming dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van bodem en grondwater. Ten behoeve van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de voornaamste conclusies opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar Bijlage 1 bij deze toelichting.

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- De bovengrond (0,0-0,5 m-mv) is niet tot maximaal licht verontreinigd met kobalt, nikkel en PAK.
- De ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is maximaal licht verontreinigd met kobalt, nikkel of zink.
- Na toetsing aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van indicatief "achtergrondwaarde" tot "industrie".
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "onverdacht" deels te worden verworpen aangezien plaatselijk lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie.
- Aangezien slechts een beperkte visuele inspectie van het maaiveld heeft kunnen plaatsvinden, kan de hypothese "onverdacht" formeel gezien niet worden bevestigd. Echter, op basis van het onverdachte historische gebruik, de visuele beoordeling van de opgeboorde grond, waarbij geen puin dan wel asbestverdachte materialen zijn waargenomen, zijn ons inziens geen redenen om de hypothese "asbest onverdacht" te verwerpen.

Relevantie voor het plan

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

4.6 Bedrijven- en milieuzonering

De VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering" (versie 2009), geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van diverse bedrijfsactiviteiten. Tevens geeft deze publicatie richtafstanden voor het ontwikkelen van bedrijfsactiviteiten in relatie tot het lokale omgevingstype. De publicatie is een hulpmiddel bij de ruimtelijke inpassing van plannen en vormt op basis van vaste jurisprudentie een goed vertrekpunt voor deze beoordeling.

Voor de beoordeling van een goede inpassing wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypes. De twee omgevingstypes die de VNG hanteert, zijn enerzijds "rustige woonwijk en rustig buitengebied" en anderzijds "gemengd gebied". Voor beide omgevingstypen gelden verschillende richtafstanden. De te onderscheiden omgevingstypen worden onderstaand nader getypeerd.

Rustige woonwijk en een rustig buitengebied

"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stille gebied of een natuurgebied."

Gemengd gebied

"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen

andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

Het omgevingstype wordt bepaald door de omgeving waarin de planrealisatie plaatsvindt en niet door het plan zelf. Het vertrekpunt vormt in algemene zin de afstand behorend bij een rustige woonwijk en een rustig buitengebied. De richtafstanden die hierbij behoren, kunnen echter met één stap worden verlaagd indien er sprake is van een gemengd gebied. Voor dit bestemmingsplan is sprake van braakliggende gronden in een omgeving met verschillende functies, waaronder gemengde doeleinden, kantoordoeleinden, bedrijfsdoeleinden en woondoeleinden. Er is kortom sprake van een gemengd gebied.

In de navolgende tabel zijn de richtafstanden opgenomen zoals deze in de VNG publicatie worden geadviseerd, waarbij voor het plangebied kan worden uitgegaan van 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand in meters, rustige woonwijk/buitengebied	Richtafstand in meters, gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

Tabel: richtafstanden conform VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"

De richtafstanden gelden voor verschillende aspecten die tot milieuhinder kunnen leiden, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Daarbij is de grootste afstand behorend bij één van de milieuaspecten bepalend voor de te hanteren richtafstand. Met het respecteren van de grootste afstand behorend bij een bepaalde bedrijfscategorie, wordt zo veel mogelijk hinder bij omwonenden voorkomen en wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie kunnen uitoefenen.

Voor het overgrote deel van de functies in de omgeving geldt dat de woningen inpasbaar worden geacht in relatie tot de richtafstanden voor de aanwezige functies. Daarnaast worden de functies door de ontwikkeling van de woningen niet in hun functioneren beperkt.

Direct ten westen van het plangebied ligt Basisschool De Violier, een inrichting van milieucategorie 2. Omdat sprake is van gemengd gebied, mag de richtafstand met één stap worden verlaagd tot 10 meter, waarbij geluid het maatgevende aspect is. Omdat de woningen zijn geprojecteerd binnen 10 meter van de bestemmingsgrens van de basisschool is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport dat als Bijlage 2 is opgenomen bij deze toelichting

In het onderzoek wordt aangegeven dat het stemgeluid van kinderen de bepalende geluidbron binnen de inrichting (basisschool) betreft. Conform het Activiteitenbesluit milieubeheer (artikel 2.18 lid 1) wordt het stemgeluid op een onverwarmd en onoverdekt terrein dat onderdeel is van een inrichting van primair onderwijs buiten beschouwing gelaten. Conform het Activiteitenbesluit is dan geen sprake van een relevante geluidemissie.

Desalniettemin is in het kader van een goede ruimtelijke ordening in beeld gebracht welke geluidniveaus als gevolg van de activiteiten op het schoolplein te verwachten zijn.

Uit het onderzoek blijkt dat ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) en het maximaal geluidniveau ($L_{A,max}$) ter plaatse van de westgevel van het meest westelijk gelegen bouwblok de richtwaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie niet wordt gerespecteerd. Maatregelen teneinde de geluidemissie te reduceren zijn niet realistisch en/of vanuit financieel oogpunt niet haalbaar. Daarnaast is reeds gekozen voor een optimale stedenbouwkundige indeling waarbij de kleinste van de twee appartementengebouwen met de korte zijde richting het perceel van de basisschool is geprojecteerd. Hiermee is het aantal geluidgevoelige ruimten aan deze zijde zoveel mogelijk beperkt.

Uitgaande van een gevelgeluidwering van 20 dB conform Bouwbesluit worden de eisen aan het binnengeluidniveau uit het Activiteitenbesluit gerespecteerd, waarmee in pandig een akoestisch aanvaardbaar leefklimaat kan worden

gegarandeerd. Bovendien treden de berekende geluidniveaus alleen tijdens enkele korte periodes gedurende de dagperiode op, waarmee geen aanleiding zal bestaan tot slaapverstoring. Op basis van deze motivatie kan gebruik worden gemaakt van stap 3 en stap 4 uit de VNG-publicatie

Het aspect verkeersaantrekkende werking vormt tot slot geen belemmering voor planrealisatie.

Relevantie voor het plan

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er op basis van de bovengenoemde uitgangspunten geen bezwaren voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Ten behoeve van voorliggend plan is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. Dit met als doel de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van te realiseren woningen in beeld te krijgen. Onderstaand zijn de voornaamste conclusies opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar Bijlage 3 bij deze toelichting.

Quickscan externe veiligheid

Transport over het water

Het plangebied ligt niet binnen een afstand van 1.070 meter van een waterweg waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over water vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is kortom niet aan de orde.

Transport over de weg

In de omgeving van het plangebied zijn enkele wegen aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gebleken is dat de Peijerstraat relevant is voor de planontwikkeling, aangezien hierover GF3-stoffen getransporteerd worden die een invloedsgebied hebben die het plan overlapt.

De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (BLEVE scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Transport over het spoor

Het plangebied bevindt zich op ca. 225 meter van de spoorlijn Sittard-Roermond (traject 500). Het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied (PAG) vormen op grond van de afstand geen belemmeringen. Wel ligt het plan binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (BLEVE en toxisch scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.

Buisleidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen de 1% letaliteitsafstand van de buisleiding Z-540-27. De risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planvorming waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

Verantwoording groepsrisico

Op basis van de resultaten van de quickscan is een verantwoordingsrapportage opgesteld. In de rapportage is ingegaan op aspecten als bestrijdbaarheid/beheersbaarheid en zelfredzaamheid, waarmee de basis wordt gelegd voor de uiteindelijke besluitvorming door de gemeenteraad. De volledige rapportage is als Bijlage 4 opgenomen bij deze toelichting.

Relevantie voor het plan

Op basis van de uitgevoerde quickscan en de verantwoordingsrapportage blijkt de ontwikkeling inpasbaar te zijn. Het bestemmingsplan is met inbegrip van de quickscan en de verantwoordingsrapportage reeds voorgelegd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Het advies is in de verantwoordingsrapportage verwerkt. Vanuit het aspect externe veiligheid wordt de ontwikkeling op basis van bovengenoemde gegevens inpasbaar geacht.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Indien met een ruimtelijk besluit ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dienen de effecten daarvan op de luchtkwaliteit inzichtelijk gemaakt te worden. Als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan dan vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een 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 luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

In het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) is opgenomen wanneer plannen 'NIBM' zijn en niet verder hoeven te worden onderzocht ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Dit is het geval indien de concentratietoename van bepaalde stoffen minder is dan 3%. De belangrijkste bron van stoffen die van invloed zijn op de luchtkwaliteit is verkeer. Hierbij zijn de belangrijkste stoffen fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2).

Voor woningen geldt dat indien sprake is van maximaal 1.500 woningen met minimaal één ontsluitingsweg, dat een project altijd niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dergelijke projecten zijn dus vrijgesteld van nadere toetsing. Aangezien in dit geval slechts sprake is van de toevoeging van 24 woningen, draagt het project kortom niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er hoeft voor de luchtkwaliteit geen nadere toets aan de Wet milieubeheer plaats te vinden.

Achtergrondwaarden

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. De luchtkwaliteit wordt in Nederland gemonitord door middel van het NSL. Volgens de monitoringstool uit het NSL bedraagt de concentratie PM_{10} ter plaatse minder dan $35 \mu g/m^3$, de concentratie $PM_{2,5}$ $\mu g/m^3$ minder dan $20 \mu g/m^3$ en de concentratie NO_2 minder dan $35 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 $40 \mu g/m^3$. Voor $PM_{2,5}$ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde $25 \mu g/m^3$. De luchtkwaliteit ter plaatse is in de huidige situatie daarom voldoende voor de beoogde ontwikkeling.

Relevantie voor het plangebied

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen.

4.9 Geluid verkeerslawaaï

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï en spoorwegverkeerslawaaï uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar Bijlage 5 bij deze toelichting. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies.

Wegverkeer - goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de omliggende 30 km/uur-wegen inzichtelijk gemaakt. De geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wgh) ten gevolge van verkeer op deze wegen bedraagt niet meer dan 50 dB. Ook de gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 50 dB. Geconcludeerd wordt dat vanwege verkeer op de 30 km/uur-wegen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Aangezien de geluidwering dient te voldoen aan het Bouwbesluit (minimale geluidwering 20 dB) zal in de verblijfsruimten de binnenwaarde van 33 dB niet worden overschreden. Hiermee is in de woningen eveneens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Spoorwegverkeer - Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder is de geluidbelasting ten gevolge van het spoorwegverkeer (traject Sittard - Roermond) berekend. De geluidbelasting bedraagt niet meer dan 55 dB, de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Het aspect geluid vormt vanwege de omliggende (spoor)wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Relevantie voor het plan

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.10 Natuur

In het kader van de herontwikkeling van zowel het plangebied als de gronden ten noorden hiervan, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd en is tevens een aanvullend flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de belangrijkste, voor het plangebied relevante conclusies weergegeven. Voor het volledige rapportages wordt verwezen naar Bijlage 6 en Bijlage 7.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming wordt aangegeven dat de onderzoekslocatie niet is gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Grensmaas, bevindt zich op circa 3 kilometer afstand ten westen van de onderzoekslocatie.



Afbeelding 10: Ligging onderzoekslocatie (gele pijl) ten opzichte van Natura 2000 (geel gearceerd).

Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals een toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand (± 3 km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Voor de volledigheid is wel een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd (zie Bijlage 8). Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet meer bedraagt dan 0,00 mol N/ha/jaar. Significante negatieve effecten worden daarmee uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is.

De onderzoekslocatie maakt verder geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De onderzoekslocatie ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 1,5 kilometer ten westen van de onderzoekslocatie. Door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie, in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

Tijdens het veldbezoek is gekeken naar de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Het voorkomen van planten- en diersoorten in een gebied wordt mede bepaald door de aanwezigheid van geschikt leefgebied. Een soort kan in zijn leefgebied gebruik maken van verschillende plekken om te verblijven. Al deze plekken (biotopen) kunnen een bepaalde functie voor de soort vervullen.

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een braakliggend terrein, waarbij langs de rand nog een beukenhaag aanwezig is. Daarnaast is aan de zuidkant van het perceel een boom aanwezig. Zowel de beukenhaag als de boom blijven behouden.

De boom is onderzocht op holtes, spleten en/of loshangend schors, die kunnen dienen als potentiële vaste rust- en verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen. Deze zijn niet aangetroffen en daarmee zijn boombewonende vleermuizen uit te sluiten.

De beukenhaag rondom de onderzoekslocatie heeft mogelijk een essentiële functie voor de huismussen. Mogelijk fungeert deze haag als nestlocatie of als (gezamenlijke) rust- en slaapplekken voor huismussen. Daarnaast verhoogt de aanwezigheid van struiken het aanbod aan insecten, waar de jonge huismussen qua voedselbehoefte van afhankelijk zijn. Aangezien de beukenhaag behouden blijft, bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen. Tijdens het aanvullende flora en fauna onderzoek zijn tijdens de veldbezoeken geen huismussen (of andere broedvogels) binnen het plangebied waargenomen. In de beukenhaag bevinden zich kortom geen voortplantings- en rustplaatsen van huismussen. Door de voorgenomen werkzaamheden zullen er geen voortplantings- en rustplaatsen van huismussen worden verstoord. Eventuele voortplantings- en rustplaatsen van huismussen in de omgeving zullen gezien de onderlinge afstand en de schaal van de werkzaamheden geen hinder ondervinden van de geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Voor wat betreft vleermuizen geldt dat de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat tot gevolg zal hebben. Door de ontwikkeling zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen. In de directe omgeving is meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig in de vorm van aanwezige tuinen en gemeentelandschappen. Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Doordat dergelijke lijnvormige elementen ontbreken op de onderzoekslocatie, worden er geen potentiële vliegroutes verstoord.

Voor overige zoogdieren geldt dat de onderzoekslocatie een geschikt habitat vormt voor de steenmarter en de eekhoorn. Hiervan zijn geen sporen of nesten aangetroffen, waardoor de aanwezigheid van deze soorten kan worden uitgesloten.

Ten aanzien van reptielen, amfibieën en vissen wordt aangegeven dat de onderzoekslocatie niet binnen het kerngebied van de soorten valt. Het terrein ligt geïsoleerd binnen de bebouwde kom en het habitat is minder optimaal. Hierdoor is het niet aannemelijk dat er een bestaande populatie met reptielen aanwezig is. Doordat wateroppervlakten als poelen, sloten en plassen binnen en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie ontbreken zijn voortplantingsmogelijkheden voor amfibieën en/of vissen uitgesloten. Ook geschikt landhabitat voor amfibieën is, onder andere vanwege het ontbreken van begroeide oevers en schuilmogelijkheden, niet aanwezig. Om deze redenen worden beschermde amfibieën en/of vissen niet verwacht binnen de onderzoekslocatie.

Voor ongewervelden en vaatplanten zijn geen geschikte habitats aangetroffen.

Relevantie voor het plan

Vanuit het aspect natuur bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Verkeersaantrekkende werking

Het plangebied wordt ontsloten op de Julianastraat. Om de verkeersaantrekkende werking van de 24 appartementen te berekenen is gebruik gemaakt van de rekentool van het CROW. Hierbij is voor de 3 penthouses uitgegaan van 'koopwoningen, etage, duur'. Voor de overige 21 appartementen is uitgegaan van 'koopwoningen, etage, midden'.

Voor de penthouses bedraagt de verkeersaantrekkende werking 22 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Voor de overige appartementen bedraagt de verkeersaantrekkende werking 125 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. De totale verkeersaantrekkende werking van het plan bedraagt daarmee 147 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit aantal motorvoertuigbewegingen kan naar verwachting zonder problemen op het bestaande wegennetwerk worden afgewikkeld.

Hierbij dient volledigheidshalve te worden opgemerkt dat de verkeersaantrekkende werking van de voormalige huishoudschool is komen te vervallen. Uitgaande van een school vergelijkbaar met een ROC, geldt op basis van de

kencijfers van het CROW een verkeersaantrekkende werking van gemiddeld 12,9 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 leerlingen in matig stedelijk gebied in de schil van het centrum. De voormalige huishoudschool had circa 200 leerlingen, waarmee de verkeersaantrekkende werking uitkomt op 25,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De toename van de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de oude situatie is daarmee kortom circa 25,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal lager dan de genoemde 147 motorvoertuigbewegingen per etmaal voor de beoogde ontwikkeling.

Verkeerskundig onderzoek

In het kader van de algehele verkeerskundige situatie, heeft de gemeente een aanvullende verkeersstudie laten verrichten voor het gehele gebied, waarbij is gekeken naar zowel parkeren, de verkeersaantrekkende werking als de verkeersveiligheid. In het kader hiervan zijn onder meer parkeertellingen en verkeerstellingen uitgevoerd en snelheidsmetingen verricht. Ook heeft een extern adviesbureau advies uitgebracht over de mogelijkheid en onmogelijkheid tot gewijzigde verkeerscirculatie in de toekomst en mogelijk benodigde aanvullende verkeersmaatregelen. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar Bijlage 9 bij deze toelichting.

In week 38 (2020) heeft een verkeerstelling in het gebied plaatsgevonden. In de Mussenstraat, Emmastraat en Julianastraat zijn metingen verricht (intensiteit en snelheden). Ook zijn de FCD-systemen (FCD staat voor Floating Car Data) geanalyseerd op de meest recente maanden juli en augustus 2020 (snelheden).

De verkeersintensiteit ligt op de Mussenstraat en Emmastraat op een weekdag momenteel op ruim 1.000 mvt/etm (motorvoertuigbewegingen per etmaal). Dit is een ruim acceptabele waarde voor deze wegen. Ook is het huidige wegprofiel hier afdoende op ingericht. De straten bieden daarbij nog ruim voldoende capaciteit om de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling van de plannen aan de Julianastraat en Mussenstraat af te wikkelen.

In de Julianastraat ligt de V=85 snelheid (de snelheid waaraan 85% van de bestuurders zich houdt) op 34 km/h. Dit is acceptabel voor de verkeerssituatie. Daarbij zijn de uitschieters hier niet extreem (excessen). Mede door het wegprofiel en materiaalkeuze (asverspringingen en klinkerverharding) en de aanwezigheid van school wordt de snelheid hier positief afgedwongen.

In de Mussenstraat en Emmastraat ligt de V=85 snelheid iets hoger, maar nog niet op een zorgwekkende waarde, namelijk 37-38 km/h. Dit is gemiddeld genomen iets te hoog waarbij erop gelet dient te worden dat deze zeker niet verder stijgt. De maximale snelheden (excessen) liggen in deze straten iets hoger. Het wegprofiel nodigt ook iets meer uit om harder te rijden (rechtstanden / asfaltweg).

Om de snelheid op de Mussenstraat en Emmastraat in te perken én er zeker voor te zorgen dat de gemiddelde snelheid niet verder toeneemt, is het voorstel enkele snelheidsremmende maatregelen (bijvoorbeeld versmallingen) te realiseren op strategische plekken (nader te bepalen). Eventueel kan dit gecombineerd worden met een voetgangersoversteekplaats. Met de te realiseren ontwikkelingen en aanleg van haakse parkeervakken in de Emmastraat wordt het wegbeeld in deze straat gewijzigd, naar verwachting zal ook dit een remmende werking hebben op 'doorgaand' verkeer. De Julianastraat vormt qua snelheden geen probleem.

In de Julianastraat wordt de schoolomgeving opvallender aangeduid in het wegbeeld. Dit houdt in dat er accentpalen worden aangebracht op strategische punten. De verwachting is dat dit uiterlijk in 2021 gerealiseerd wordt, waarbij deze locatie als prioriteit wordt aangemerkt. Deze maatregel maakt onderdeel uit van een gemeentebrede herinrichting van schoollocaties.

Uit de ongevalanalyse is verder naar voren gekomen dat sinds de herinrichting van dit gebied medio 2015 (herinrichting wegprofielen en verkeerssituaties - centrum Echt) er één geregistreerd ongeval heeft plaatsgevonden. Dit op de kruising Emmastraat-Julianastraat (auto versus fietsers - geen letsel). Objectieve verkeersonveiligheid is er op basis van de ongevalregistratie kortom niet.

Naast bovengenoemde analyse heeft een extern adviesbureau op verzoek van de gemeente verschillende varianten onderzocht om van bepaalde wegvakken éénrichtingsverkeer te maken. Er zijn vier varianten onderzocht:

- Variant 1: éénrichtingsverkeer Julianastraat - Emmastraat - Mussenstraat
- Variant 2: éénrichtingsverkeer Mussenstraat - Emmastraat - Julianastraat
- Variant 3: éénrichtingsverkeer Julianastraat - schoolomgeving (Korte Straat - Emmastraat)
- Variant 4: éénrichtingsverkeer Julianastraat - schoolomgeving (Emmastraat - Korte Straat)

De varianten 2 en 4 hebben als nadelig gevolg dat omliggende straten in het gebied een extra verkeersbelasting

krijgen. De varianten leiden tot redelijk forse toenames van verkeer bij de Nieuwe Markt en Marktstraat. In de straten Mussenstraat en Emmastraat rijdt o.a. de buurtbus van Arriva. Bij het instellen van éénrichtingswegen (variant 1 en 2) is dit vanuit één richting niet meer mogelijk (halte Mussenstraat).

Variant 3 is de enige optie om te overwegen. Echter rijdt ook in deze variant meer verkeer in omliggende straten, onder andere in de Korte Straat, Nieuwe Markt en Mussenstraat. Daarbij is er nauwelijks beperking van aantallen verkeer in de Julianastraat.

Alhoewel voor het aanpassen van de verkeerscirculatie geen directe noodzaak is, wordt voorgesteld variant 3 (éénrichtingsstraat Julianastraat) in de vorm van een pilot in te zetten. Dit met name om de straat overzichtelijker te maken ten behoeve van de schoolomgeving. Hierover is met de basisschool overleg gevoerd. Insteek is om de pilot in de eerste helft van 2021 te laten starten met een maximale periode van 2 jaar. Daarna zal geconcludeerd worden of een permanente maatregel wenselijk is.

Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt kort samengevat dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt inpasbaar wordt geacht. Desalniettemin zijn, zoals voorgaand weergegeven, enkele verkeerskundige maatregelen voorgesteld, die naar verwachting tot een verbetering van de situatie zullen leiden.

De onderzoeksresultaten in relatie tot parkeren worden navolgend toegelicht.

Parkeren

Toetsing parkeernormen

Ten behoeve van de toekomstige appartementen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor appartementen in het dure segment (de 3 penthouses) geldt binnen matig stedelijk gebied in de schil van het centrum een minimale parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per wooneenheid en maximaal 2,1 parkeerplaatsen per wooneenheid.

Voor appartementen in het middendure segment (de 21 overige appartementen) geldt binnen matig stedelijk gebied in de schil van het centrum een minimale parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per wooneenheid en maximaal 2,0 parkeerplaatsen per wooneenheid. Deze normen zijn inclusief het parkeren voor bezoekers.

Omdat de appartementen voor een belangrijk deel gericht zijn op de doelgroep senioren en daarnaast nabij het centrum van Echt gelegen zijn, ligt het gemiddelde autogebruik naar verwachting lager dan bij reguliere appartementen. Voor senioren kan doorgaans worden uitgegaan van een gemiddeld autogebruik circa één auto per wooneenheid. Daarnaast zijn in het openbaar gebied langs het plangebied nog parkeerplaatsen aanwezig waarvan bijvoorbeeld door bezoekers gebruik kan worden gemaakt. Voor bezoekers geldt dat deze met name in de namiddag, avonden en tijdens het weekend te verwachten zijn. Tijdens deze periodes is de naastgelegen basisschool over het algemeen niet geopend, hetgeen tot extra parkeercapaciteit langs de openbare weg leidt.

Tussen gemeente en initiatiefnemer is daarom overeengekomen dat kan worden uitgegaan van de gemiddelde parkeernormen per wooneenheid. Voor 24 appartementen betekent dit dat er in totaal minimaal 39 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. In de onderstaande tabel is de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen weergegeven.

Type appartement	Aantal	Norm	Benodigd aantal parkeerplaatsen
koop, etage duur	3	1,3 - 2,1 (gemiddeld 1,7)	5,1
koop, etage midden	21	1,2 - 2,0 (gemiddeld 1,6)	33,6
Totaal	24		38,7 (afgerond 39)

Zoals weergegeven in paragraaf 2.2 wordt hieraan ruimschoots invulling gegeven door op eigen terrein te voorzien in 41 parkeerplaatsen.

In de regels zijn de te hanteren parkeernormen verankerd. Op deze wijze is geborgd dat bij de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen wordt voldaan aan de parkeernormen.

Verkeerskundig onderzoek

In aanvulling op de toetsing aan de parkeernormen is, als onderdeel van het reeds genoemde verkeerskundig onderzoek, ook de parkeersituatie nader onderzocht. In het kader hiervan zijn onder meer parkeertellingen uitgevoerd, waarbij in de straten Mussenstraat, Emmastraat en Julianastraat alle openbare parkeerplaatsen zijn bekeken op beschikbaarheid. Dit op verschillende dagen (dinsdag - woensdag - zaterdag) en dagdelen (ochtend - middag - avond). Daarnaast is ook de parkeercapaciteit op de nabij gelegen Nieuwe Markt meegenomen in het onderzoek.

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat in de drie straten woensdagmiddag het maatgevende moment is in de parkeertelling. Op dat moment staan in het gebied de meeste voertuigen geparkeerd. Dit is logischerwijs te verklaren door het feit dat er op de nabijgelegen markt weekmarkt is en er geteld is rond schooltijd (middag). In de drie straten ligt de totale parkeerbezetting op 57%. De Mussenstraat en Emmastraat kennen geen parkeerdruk op dat moment. De Julianastraat is wel druk, dit aangezien er geteld is bij het uitgaan van de school (woensdagmiddag).

Naderende parkeerdruk wordt aanvankelijk bij 75% vastgesteld, op dat moment begint het druk te worden. Parkeerdruk ontstaat bij 85% bezetting, dan moeten automobilisten daadwerkelijk zoeken naar parkeerplaatsen (zoekgedrag). Aangezien de parkeerdruk op dit moment op 57% ligt kunnen er in het gebied sowieso zonder problemen 18 auto's extra parkeren voordat de 75% wordt bereikt (naderende parkeerdruk). Er kunnen nog 29 extra auto's parkeren voordat daadwerkelijk parkeerdruk ontstaat (85%).

Op het maatgevende moment woensdagmiddag is er geen extra capaciteit op de Nieuwe Markt. Dit i.v.m. de weekmarkt. In de avonduren en het weekend ligt de parkeerbezetting op zo'n 1/3 van de capaciteit. Dit zijn de momenten waar op met name het zorgcomplex qua bezoekers de meeste parkeerders aantrekt. Op deze momenten is er nu al een behoorlijk extra parkeermogelijkheid. Ook de Nieuwe Markt heeft dan nog ruimschoots capaciteit voor parkeerders.

Zowel het appartementencomplex als het voorziene zorgcomplex aan de Mussenstraat, voorzien qua parkeernorm in de eigen parkeerbehoefte. Met de extra capaciteit die de huidige openbare ruimte nog biedt, zijn er geen problemen te verwachten. Een verdere toevoeging van parkeerplaatsen is momenteel dan ook niet aan de orde. Wél wordt bij de ingebruikname van de nieuwbouw aan de Mussenstraat en Julianastraat opnieuw een parkeeronderzoek uitgevoerd. Vervolgens kan er gekeken worden of extra parkeervoorzieningen nodig zijn. Momenteel is dit niet de verwachting.

4.12 Water

Ten behoeve van voorliggend plan is een watertoets uitgevoerd. Onderstaand zijn de voornaamste conclusies opgenomen. Voor de volledige watertoets wordt verwezen naar Bijlage 10 bij deze toelichting.

Watergangen

Binnen het plangebied liggen geen watergangen of constructies die zijn opgenomen op de legger van Waterschap Limburg.

Verhard oppervlak

Op het terrein worden twee appartementengebouwen en verhardingen/paden gerealiseerd. Het totale verhard oppervlak bedraagt 1.773 m². In de bestaande situatie is het terrein onverhard. De toename aan verharding bedraagt daarmee 1.773 m².

Berging

Ten behoeve van de toename aan verhard oppervlak dient conform de Keur van Waterschap Limburg een neerslaghoeveelheid van 100 mm geborgen te worden. Dit komt overeen met een hoeveelheid van 177,3 m³.

Ondergrondse oplossingen zijn in de regel financieel minder aantrekkelijk dan bovengrondse oplossingen. Bovengrondse kosten echter meer ruimte aan maaiveld. Gezien de hoge infiltratiecapaciteit wordt geadviseerd zoveel mogelijk bovengronds (zichtbaar) te bergen en te infiltreren in de vorm van een maaiveldverlaging en/of een zaksloot. Dit kan worden gedaan door de terreinprofilering zodanig vorm te geven dat regenwater in de groenvoorziening kan worden geborgen en van daaruit infiltreert in de bodem.

Op basis van de stedenbouwkundige schets is ca. 1.500 m² beschikbaar voor groenvoorzieningen. Een volledige berging in de groenvoorziening betekent (177,3 / 1.500 =) een waterschijf van ca. 12 cm bij een extreme neerslaggebeurtenis met een intensiteit van 100 mm. Mocht deze hoeveelheid bovengrondse berging niet wenselijk zijn dan kan (een deel van) de bergingsopgave ondergronds gerealiseerd worden in de vorm van kratten of een IT-sleuf met lava onder de voorziene verharding.

Leegloop

Gezien de goede doorlatendheid van de ondergrond wordt geadviseerd de leegloop te laten verlopen middels infiltratie. De infiltratievoorzieningen dienen in contact te staan met het goed doorlatende deel van de ondergrond, de zandlagen.

Uit de metingen van de waterdoorlaatcapaciteit van de bodem blijkt dat deze extreem hoog is. Rekenend met de schematisering van de bergingsopgave tot een gemiddelde waterschijf van 0,12 m over een oppervlakte 1.500 m² is de benodigde k-waarde 0,12 m/dag. Bij 0,12 m/dag aan waterdoorlatendheid van de bodem is deze binnen 24 uur leeg. Aangezien de waterdoorlatendheid vele male hoger is, is oppervlakkige berging van regenwater in de groenvoorziening een verantwoorde optie. In deze bodem zal regenwater vrijwel direct infiltreren naar het grondwater.

Overstort-/escapemogelijkheid

Berging in de groenvoorziening betekent een bouwpeil dat minimaal 0,25 m en liefst 0,35 m hoger ligt dan de as van de weg in het openbare gebied. Vervolgens kan het water door een verlaagde terreinprofilering geborgen worden in de toekomstige groenvoorzieningen. Voor het geval de bergingsinhoud ter plaatse van de groenvoorzieningen overbelast raakt (om welke reden dan ook) dient een overstortmogelijkheid (escape) te worden voorzien. Op de perceelsgrens moet het water vrijelijk kunnen overstorten naar het openbare gebied, zonder dat daarbij wateroverlast ontstaat binnen de bebouwingscontouren van de nieuwbouw.

Relevantie voor het plan

Indien de aanbevelingen omtrent de berging van regenwater in acht worden genomen, zijn er omtrent het aspect water geen bezwaren voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planvorm

5.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Het bestemmingsplan bestaat uit de regels, verbeelding en deze toelichting. De verbeelding en regels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben de gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. De juridische betekenis hiervan is beschreven in de regels. Bepaalde gegevens hebben geen juridische betekenis. Deze zijn uitsluitend op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

5.3 Planregels

De regels zijn opgesteld op basis van de landelijke standaarden zoals vastgelegd in de SVBP2012. De regels zijn conform deze standaard verdeeld in vier hoofdstukken, te weten hoofdstuk 1 'Inleidende regels', hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', hoofdstuk 3 'Algemene regels' en hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'.

Voor de regels is zoveel als mogelijk aangesloten bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied'. Tevens zijn de van belang zijnde onderdelen uit het facetbestemmingsplan 'Deregulering' overgenomen.

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de bestemmingen die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied van toepassing zijn dan wel aanduidingen die betrekking hebben op meer dan één bestemmingsvlak. In hoofdstuk vier zijn de regels opgenomen waarmee het overgangsrecht wordt geregeld en is een artikel opgenomen waarin de formele naamgeving van de planregels is vastgelegd.

Hoofdstuk 1, 3 en 4 zijn vrij algemeen van aard en worden niet nader beschreven in deze paragraaf. Onderstaand wordt de voor het plangebied opgenomen bestemming toegelicht, zoals deze is opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels.

Het volledige plangebied is bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan, waarbij het maximum aantal is vastgelegd op 24. Op de verbeelding is verder de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' opgenomen, waarbij voor beide appartementengebouwen een maximum bouwhoogte van 14 meter is opgenomen.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling wordt vooroverleg met de rijksoverheid en de provincie Limburg niet noodzakelijk geacht. Vooroverleg met het Waterschap Limburg wordt evenmin noodzakelijk geacht, gelet op de relatief beperkte toename van de hoeveelheid verhard oppervlak, zeker ten opzichte van de oude situatie met bebouwing en verharding ten behoeve van de voormalige huishoudschool.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 17 juli 2020 gedurende zes weken (derhalve tot en met 27 augustus 2020) voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis, Nieuwe Markt 55 te Echt. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen. Een en ander is conform het daartoe in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde openbaar bekend gemaakt middels publicatie op 16 juli 2020 in de Nederlandse Staatscourant, het Gemeenteblad en 't Waekblaad, alsmede op het gemeentelijk publicatiebord en de gemeentelijke website (www.echt-susteren.nl) en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de terinzagelegging zijn in totaal zes zienswijzen ingediend. Voor meer informatie over de inhoud van deze zienswijzen en het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan, wordt verwezen naar de als Bijlage 11 bij deze toelichting opgenomen Nota van zienswijzen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien er sprake is van een bij wet aangewezen bouwplan. De gemeente kan hiervan afwijken door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij, op basis waarvan het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.



BESTEMMINGSPLAN WONINGBOUW JULIANA STRAAT-EMMA STRAAT ECHT

REGELS

Opdrachtgever: MVJ Ontwikkelingen BV
Projectnr: ECH105
Datum: 04-11-2020

BESTEMMINGSPLAN WONINGBOUW JULIANAstraat-EMMAstraat ECHT REGELS

Opdrachtgever: MVJ Ontwikkelingen BV
Projectnr: ECH105
Rapportnr: 20201001-ECH105-TOE-VBP-1.0
Status: vastgesteld
Datum: 04-11-2020

Opsteller:
BZ

Verificatie:
BVDM

Validatie
BZ

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Wonen	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 5 Algemene bouwregels	20
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	22
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 10 Algemene procedureregels	26
Artikel 11 Overige regels	27
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 12 Overgangsrecht	29
Artikel 13 Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Woningbouw Julianastraat-Emmastraat Echt' met identificatienummer NL.IMRO.1711.BP20200160-VG01 van de gemeente Echt-Susteren.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis verbonden bedrijf:

bedrijfsmatige activiteit voorkomend in milieucategorie 1 of 2 van Bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zoals opgenomen bij de regels van een bestemmingsplan, dan wel een naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de woning dan wel een persoon met een verwantschap in de eerste graad met de eigenaar(s)/gebruiker(s), met uitzondering van een seksinrichting.

1.4 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de woning dan wel een persoon met een verwantschap in de eerste graad met de eigenaar(s)/gebruiker(s), waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals arts, notaris, adviseur, therapeut, accountant of advocaat, evenwel met uitzondering van prostitutie.

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aardgasloos:

zonder aansluiting op het aardgasnet.

1.8 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en niet naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.9 achtergevelrooilijn:

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd, dan wel indien er geen sprake is van een bouwvlak, de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw, zonder bijbehorende bouwwerken.

1.10 afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.11 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.12 antennedragers:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.13 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.14 bebouwingspercentage:

een percentage, dat de grootte van het bouwvlak en/of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de planregels anders is bepaald.

1.15 bed & breakfast:

een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid van kortdurend toeristisch verblijf inclusief het serveren van een ontbijt, niet zijnde een hotel, pension of ander bedrijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot overnachtingsmogelijkheid voor maximaal vier personen. Een bed & breakfast-voorziening is ondergeschikt aan de woonfunctie (binnen een woonbestemming of een agrarische bedrijfsbestemming), is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaar(s) en tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan het overnachten noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.16 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.17 bedrijfsploeroppervlak:

het totale vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.18 bestaand:

- a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan, voor zover op een legale wijze tot stand gekomen, met dien verstande dat als bestaand bouwwerk ook worden aangemerkt bouwwerken die na dat tijdstip zijn of mogen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning waarvan de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;
- b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan, voor zover op een legale wijze tot stand gekomen.

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren).

1.22 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd, op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk met een dak, met uitzondering van overkappingen.

1.23 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van zolder en kelder.

1.26 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

1.27 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.29 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.30 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.31 dienstverlening:

het verlenen van economische, (para-)medische en maatschappelijke diensten aan derden, waarbij een rechtstreekse relatie bestaat met het publiek, zoals reisbureaus, bankinstellingen, postkantoren, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, apotheken, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen en video-/dvd-verhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons.

1.32 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.33 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.34 escortbedrijf:

het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.35 evenement:

periodieke en/of incidentele manifestaties, zoals concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen en shows, waarbij sprake is van onversterkte muziek dan wel van mechanisch versterkte muziek met een versterkt geluidniveau van maximaal 70 dB(A) op de gevel van de dichtstbijzijnde woning van derden of van een ander geluidgevoelig gebouw.

functie:

1.36 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan.

1.37 garage:

een gebouw ten behoeve van het overdekt stallen van (motor)voertuigen.

1.38 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.39 gestapelde woningen:

boven dan wel beneden (en eventueel ook naast) elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegang, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

1.40 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.41 horeca (bedrijf):

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

horeca, categorie 1:

1.42 huishouden:

een persoon of een groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur en verhuur ten behoeve van arbeidsmigranten wordt daaronder niet begrepen.

1.43 internetwinkel

Een internetwinkel is een specifieke vorm van detailhandel, waarbij verkoop van goederen plaatsvindt na bestelling op internet. Er zijn vier verschillende categorieën internetwinkels (webwinkels) te onderscheiden, waarvan twee zonder fysieke bezoekmogelijkheid en twee met fysieke bezoekmogelijkheid:

Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid

- categorie A: Een internetwinkel waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en waar alle klantcontacten en transacties digitaal verlopen en er geen fysieke opslag en verzending van goederen plaatsvindt;
- categorie B: Een internetwinkel met opslag- en verzendfunctie; een internetwinkel als bedoeld onder A, waar tevens fysieke opslag en verzending van goederen plaatsvindt. Deze verzending geschiedt uitsluitend per post.

Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid:

- categorie C: een afhaalpunt: een locatie waar een klant uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van uitsluitend bestelde goederen plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
- categorie D: een internetwinkel met afhaalmogelijkheid en de mogelijkheid om goederen uit te stallen, te passen en/of te bekijken met de daarbij behorende opslag en logistiek. Functioneel is deze internetwinkel vergelijkbaar met reguliere detailhandel.

1.44 inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken.

1.45 kamerbewoning:

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken door meer dan twee onzelfstandige huishoudens.

1.46 kamerverhuur

het verhuren van (een) kamer(s) in een woning, waarbij de eigenaar het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de kamerverhuur plaatsvindt. Kenmerkend voor kamerverhuur is dat de bewoner/huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar/hoofdgebruiker van de woning.

1.47 kantoor- / praktijkruimte:

een ruimte die door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, (para)medische en/of ontwerptechnische arbeid.

1.48 kwetsbaar object

een kwetsbaar object als bedoeld in art. 1 lid 1 Bevi.

lichte bedrijvigheid

1.49 lichte bedrijvigheid

het op ambachtelijke wijze vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in de van deze planregels deel uitmakende categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

1.50 maatschappelijke en culturele voorzieningen:

educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, onderwijs-, kinderopvang, religieuze voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.51 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Huisvesting ten behoeve van mantelzorg vindt in of bij een woning plaats en is toegestaan voor één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.52 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.53 ondergeschikte functie:

een functie die qua omvang en uitstraling ondergeschikt is aan een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie en daarvan ten dienste staat c.q. daar functioneel mee verbonden is.

1.54 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.55 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b., van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.56 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.57 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.58 parkeervoorzieningen:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.59 perceelgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.60 (planologisch geregelde) woonfunctie

een woning binnen een woonbestemming dan wel een woning die in de regels en/of op de verbeelding als zodanig is aangeduid

1.61 primaire woonruimte:

woonruimte die nodig is voor de huisvesting van één huishouden, zoals woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken en bijkeuken.

1.62 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.63 risicovolle inrichting:

- a. een inrichting waarvoor ingevolge het besluit externe veiligheid een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij in het bestemmingsplan toegelaten kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, of
- b. een inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op de externe veiligheid, met uitzondering van gasdrukmeet- en regelstations.

1.64 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.65 seksuele dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

1.66 shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting:

het huisvesten van legale werknemers van bedrijven, die tijdelijk in Nederland verblijven.

1.67 verwantschap in de eerste graad:

verwantschap in de eerste graad, zijnde ouders en kinderen, waaronder tevens adoptie- of pleegouders en/of -kinderen worden verstaan.

1.68 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

voorgevel:

1.69 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.70 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.71 voorgevelrooilijn:

de voorste grens van het bouwvlak die is gericht naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.72 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.73 wabo:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.74 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.75 wet/wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., worden de regelingen bedoeld zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.76 wonen:

de permanente huisvesting van een of meerdere personen in een woning of bijzondere woonvorm, om daar zelfstandig of met meerdere personen gezamenlijk een huishouden te voeren.

1.77 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

1.78 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de loodrechte afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat perceel voorkomend bouwwerk.

2.2 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 het bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

- a. vanaf het peil loodrecht tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. wordt de bouwhoogte van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf.

2.5 de breedte, diepte c.q. lengte van bouwwerken:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

loodrecht vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

loodrecht vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk:

- a. voor bouwwerken met wanden: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- b. voor bouwwerken zonder wanden (open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde): de overdekte grondoppervlakte (gemeten loodrecht onder het dakoppervlak).

2.11 peil

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een woonwagen, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van de bestaande verharding van de standplaats;
- d. voor een bouwwerk ten behoeve van spoorwegdoeleinden: de bovenkant van de spoorstaaf.

2.12 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,50 meter bedraagt. Tevens worden hieronder gevelisolerende of andere duurzaamheidsmaatregelen verstaan, mits de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', parkeervoorzieningen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer; met de daarbij behorende:
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. bijbehorende voorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden.
- b. Ten aanzien van nieuw te bouwen woningen worden ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', gestapelde woningen gebouwd.
- c. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- d. Ten aanzien van de bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' opgenomen maximale hoogten, uitgezonderd ondergeschikte bouwdelen.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bij woningen en andere panden die geheel in gebruik zijn als woning gelden de volgende regels:

- a. Deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Deze dienen in het achterterfgebied te worden gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van de, al dan niet met vergunning gebouwde, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 150 m², met dien verstande dat:
 1. het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% mag worden bebouwd, waarbij de oppervlakte van speeltoestellen, vlaggenmasten en zwembaden buiten beschouwing wordt gelaten;
 2. de goothoogte maximaal 3,30 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt;
 4. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning maximaal 40,00 meter bedraagt;
 5. bijgebouwen mogen niet worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en in het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6,00 meter, met dien verstande dat per bouwperceel maximaal 1 vlaggenmast mag worden geplaatst.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,30 meter.

- f. De bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.
- g. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen niet worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

3.2.4 Aardgasloos bouwen

Bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van (een) gebouw(en) ten dienste van de in lid 3.1 onder a. genoemde functie, dient te worden aangetoond dat de betreffende gebouwen aardgasloos gebouwd worden.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ter waarborging van de externe veiligheid;

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijkingsbevoegdheid bouwregels hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in de bouwregels ten aanzien van hoofdgebouwen bij woningen, om bij realisering van voorgevels van hoofdgebouwen op enige afstand van de voorste bouwvlak- of bouwstrookgrens, de achterste grens van het bouwvlak of de bouwstrook met eenzelfde maat naar achteren te verleggen, tot een maximum van 3,00 meter, onder de voorwaarde dat er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn.

3.4.2 Oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

- a. Indien het een garage betreft, bedraagt de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter.
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

3.4.3 Oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3 voor het oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

- a. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken door een huishouden anders dan dat van de hoofdeigenaar/gebruiker;
- b. kamerbewoning;
- c. kamerverhuur;
- d. inwoning.

3.5.2 Mantelzorg

In afwijking van het bepaalde in 3.5.1 is mantelzorg toegestaan in bestaande bebouwing binnen de woonbestemming.

3.5.3 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan.

3.5.4 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan met dien verstande dat:

- a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
- c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

3.5.5 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de woonbestemming, met dien verstande dat:

- a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in de 'Aan huis verbonden beroepen en bedrijven', zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels;
- b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
- c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

3.5.6 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. De bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels.
- b. De stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven.
- c. De activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving.
- d. Maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening.
- e. De bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan.
- f. Permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken.
- g. Het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4.
- h. De activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- i. De bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder.
- j. De activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving.
- k. Er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

3.5.7 Internetwinkels

- a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan met dien verstande dat:
 1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
 2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
 3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
 4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
 5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
 6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
 7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
- b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan binnen woonbestemmingen en woonfuncties.

3.5.8 Voorwaardelijke verplichting aardgasloos bouwen

Het in gebruik nemen en gebruiken van gebouwen ten dienste van de in lid 3.1 onder a. genoemde functie wordt aangemerkt als strijdig gebruik, voor zover niet is voldaan aan het bepaalde in lid 3.2.4 en de gebouwen daarna niet aardgasloos in gebruik blijven.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijkingsbevoegdheid aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.5.5 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de 'Aan huis verbonden beroepen en bedrijven', zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

- a. De woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf.
- b. Uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten.
- c. De activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving.
- d. Er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden.
- e. Er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

3.6.2 Afwijkingsbevoegdheid internetwinkels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.5.7 sub b ten behoeve van het toestaan van internetwinkels van categorie B, onder de volgende voorwaarden:

- a. De internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken.
- b. De internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen.
- c. De internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning.
- d. Er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis.
- e. Inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan.
- f. Reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
- g. Er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur.
- h. Parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden.
- i. Het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren
- j. Het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten
- k. Buitenopslag is niet toegestaan.

3.6.3 Afwijkingsbevoegdheid kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 3.5.1 onder c ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

- a. De kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen.
- b. De eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn.
- c. Er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt.
- d. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- e. Het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Algemene regels

5.1.1 Algemeen

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met daarbij behorende perceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan het plan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

5.2 Parkeergelegenheden laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

5.2.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen opgenomen in de bij deze regels behorende Bijlage 3 Parkeerkencijfers worden nageleefd.

5.2.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 5.2.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 meter bij 5,00 meter en maximaal 3,25 meter bij 6,00 meter bedragen.

5.2.3 Laad- en losruimte

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

5.2.4 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 en 5.2.3 indien:

- a. aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250,00 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn;
- b. nieuw mobiliteitsbeleid en/of een verkeers- en parkeerstudie tot andere inzichten leidt over het aantal benodigde parkeerplaatsen.

5.2.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

5.3 Milieu

5.3.1 Wegverkeerslawaaï

Geluidsgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder (geluidsgevoelige gebouwen en terreinen) mogen, onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming, slechts worden opgericht indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder.

5.4 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

5.4.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze planregels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

5.4.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze planregels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m².
- c. In aanvulling op het bepaalde onder a en b is, voor zover passend binnen de betreffende bestemmingsomschrijving, maximaal 1 niet-overdekt zwembad per bouwperceel toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3,00 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als opgenomen in de planregels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
 - 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
- d. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,00 meter onder peil.
- e. Bij het berekenen van de blijken de verbeelding of deze planregels geldende bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

5.4.3 Afwijken ten behoeve van ondergrondse bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.4.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10,00 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- c. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast.

5.5 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

5.5.1 Bestaande maten en hoeveelheden bedragen meer

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

5.5.2 Bestaande maten en hoeveelheden bedragen minder

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

5.5.3 (Her)oprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 5.5.1 en artikel 5.5.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit plan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

6.2 Voorbeelden van strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan, het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van:

- a. het al dan niet ten verkoop opslaan van gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, die bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. een seksinrichting, escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 milieuzone - roerdalslenk

7.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk' is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- c. een bodemenergiesysteem op te richten, die dieper reikt dan 30,00 meter beneden het maaiveld;
- d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0,00 tot 3,00 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

7.1.2 Uitzonderingen

De in artikel 7.1.1 gestelde verboden gelden niet voor:

- a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

7.1.3 Afwijken van de verbodsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.1.1 als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf gehoord is.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken van de planregels

Het bevoegd gezag kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 10.1, afwijken van de planregels:

- a. voor het overschrijden van in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc., dit met uitzondering van de bouwhoogte als bedoeld in 3.2.1 onder d.) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels al anderszins kan worden afgeweken;
- b. voor het in geringe mate overschrijden van het bouwvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. voor de bouw van een luifel of erker aan de voorgevel van een hoofdgebouw, mits:
 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 3. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 4. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 5. de luifel of erker stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- d. voor de bouw van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, mits:
 1. het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m²;
 2. dat bestaat uit één bouwlaag;
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5,00 meter.
- e. het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 5,00 meter, mits:
 1. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd wordt.
- f. ten behoeve van het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 20,00 meter;
- g. ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40,00 meter;
- h. betrekking hebbende op (bedrijfs)woningen voor het uitbreiden van de woning met een afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg met dien verstande dat:
 1. de bebouwingsmogelijkheden niet meer dan 30 m² in één bouwlaag worden overschreden;
 2. de afhankelijke woning met de hoofd woning is verbonden en er geen zelfstandige woning gerealiseerd wordt;
 3. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur niet mag worden aangetast;
 4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
 5. de bereikbaarheid voor algemene en nutsvoorzieningen moet zijn gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
 6. er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld onder a en b mogen echter niet meer dan 3,00 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Procedure afwijking

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit in de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

10.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. Het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het stellen van nadere eisen, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretaris ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
- c. De bekendmaking houdt in mededeling van de mogelijkheid voor belanghebbenden tot het indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het voornemen gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede en maken het besluit op de voorgeschreven wijze bekend.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Verleende omgevingsvergunningen, vrijstellingen of ontheffingen

Een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een activiteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning is vereist wordt gelijkgesteld met een zodanige omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overangsrecht

12.1 Overangsrechtbouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overangsrechtgebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Woningbouw Julianastraat-Emmastraat Echt'.



BESTEMMINGSPLAN WONINGBOUW JULIANA STRAAT-EMMA STRAAT ECHT

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Opdrachtgever: MVJ Ontwikkelingen BV
Projectnr: ECH105
Datum: 04-11-2020

BESTEMMINGSPLAN WONINGBOUW JULIANAstraat-EMMAstraat ECHT

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Opdrachtgever: MVJ Ontwikkelingen BV
Projectnr: ECH105
Rapportnr: 20201001-ECH105-TOE-VBP-1.0
Status: vastgesteld
Datum: 04-11-2020

Opsteller:
BZ

Verificatie:
BVDM

Validatie
BZ

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels	3
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	5
Bijlage 2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven	13
Bijlage 3 Parkeerkencijfers	15

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
29	27, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
33	26, 32, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
37	38	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobeklederingen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229		Expeditieuren, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-											
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
80	85	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213	5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	0	Schietinrichtingen:										
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9271	9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage 2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

LIJST VAN AAN HUIS VERBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJVEN

1. Schoonheidsspecialist
2. Nagelstudio
3. Kapper
4. Pedicure en/of manicure
5. Hondentrimmer
6. Fotograaf
7. Cateringbedrijf.

Bijlage 3 Parkeerkencijfers

Bijlage Parkeerkencijfers

Bij de parkeerkencijfers wordt onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en naar de ligging in de stedelijke zone. Voor het plangebied moet uitgegaan worden van de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en ligging in de stedelijke zone 'schil centrum'.

Het 'aandeel bezoekers' staat voor het percentage of aantal bezoekers waarmee in het kencijfer rekening is gehouden. Het weergegeven kencijfer is dus inclusief bezoekersparkeren.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte binnen het plangebied gaat de gemeente voor het plangebied in eerste instantie uit van de 'gemiddelde' parkeerbehoefte. Casusafhankelijk kan hiervan afgeweken worden indien die afwijking gedragen kan worden door een motivering.

Parkeerkencijfers koop, vrijstaand

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
matig stedelijk	1,4	2,2	1,5	2,3	1,8	2,6	2,0	2,8	
weinig stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
niet stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	

Parkeerkencijfers koop, twee-onder-een-kap

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	
matig stedelijk	1,3	2,1	1,4	2,2	1,7	2,5	1,8	2,6	
weinig stedelijk	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	
niet stedelijk	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	

Parkeerkencijfers koop, tussen/hoek

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
matig stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	1,6	2,4	
weinig stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	
niet stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	

Parkeerkencijfers koop, etage, goedkoop

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9	1,2	2,0	
matig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
weinig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
niet stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	

Parkeerkencijfers koop, etage, midden

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	

sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	0,3 pp per woning
matig stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,5	2,3	
weinig stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3	
niet stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3	

Parkeerkencijfers koop, etage, duur

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	
matig stedelijk	1,2	2,0	1,3	2,1	1,6	2,4	1,7	2,5	
weinig stedelijk	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	1,7	2,5	
niet stedelijk	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	1,7	2,5	

Parkeerkencijfers huur, etage, midden/goedkoop

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	

Parkeerkencijfers huur, etage, duur

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	
matig stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,5	2,3	
weinig stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3	
niet stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3	

Parkeerkencijfers huurhuis, sociale huur

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9	1,2	2,0	
matig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
weinig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
niet stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	

Parkeerkencijfers huurhuis, vrije sector

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	

zeer sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
matig stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	1,6	2,4	
weinig stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	
niet stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	

Parkeerkencijfers kamerverhuur

parkeren per kamer	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,7	0,0	0,0	0,2 pp per woning
sterk stedelijk	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,7	0,0	0,0	
matig stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,6	0,8	0,0	0,0	
weinig stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,6	0,8	0,0	0,0	
niet stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,6	0,8	0,0	0,0	

Parkeerkencijfers parkeren kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig

parkeren per kamer	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,0	0,0	0,2 pp per woning
sterk stedelijk	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,0	0,0	
matig stedelijk	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,0	0,0	
weinig stedelijk	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,0	0,0	
niet stedelijk	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,0	0,0	

Parkeerkencijfers aanleunwoning en serviceflat

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,2	0,6	0,2	0,6	0,8	1,3	1,0	1,4	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	0,2	0,6	0,8	1,3	0,9	1,3	1,0	1,4	
matig stedelijk	0,8	1,3	0,9	1,3	0,9	1,3	1,0	1,4	
weinig stedelijk	0,8	1,3	0,9	1,3	1,0	1,4	1,0	1,4	
niet stedelijk	0,8	1,3	0,9	1,3	1,0	1,4	1,0	1,4	



LEGENDA

Plangebied

grens plangebied

Enkelbestemmingen

W Wonen

Gebiedsaanduidingen

milieuzone - roerdslenk

Functieaanduidingen

(os) ontsluiting

(p) parkeerterrein

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[gs] gestapeld

Maatvoeringen

24 maximum aantal wooneenheden

14 maximum bouwhoogte (m)

Figuren

relatie



2	22-06-2020	.	JLE	-	BZ	-	BZ	-
1	24-03-2020	.	JLE	-	BZ	-	BZ	-
0	02-03-2020	.	JLE	-	BZ	-	BZ	-
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

Bestemmingsplan Woningbouw
Julianastraat-Emmastraat Echt

Onderdeel

Verbeelding

NL.IMRO.1711.BP20200160-VG01

Opdrachtgever

MVJ Ontwikkelingen BV

Herten
Schoolstraat 8, 6049 BN Herten
Postbus 14, 6040 AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hambakenwetering 5-J, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Postbus 2309, 5202 CH 's-Hertogenbosch

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl

Fase
Vastgesteld

Projectnummer
ECH105-0001

Formaat
A3

Tekeningnummer
2020-0397

Schaal
1: 500

Behorende bij doc. nr.

