

2021

**Bronzwaer Legal
Solutions**

Dhr. mr. C. Bronzwaer

[WIJZIGINGSPLAN GRAAF 21A, 23 EN 23A ECHT, TOELICHTING]



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1: Inleiding	pagina 2
1.1. Aanleiding planherziening	pagina 2
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied	pagina 3
1.3. Juridische status van het plangebied	pagina 4
1.4. Bij het plan behorende stukken	pagina 5
1.5. Leeswijzer	pagina 5
Hoofdstuk 2: Gebiedsbeschrijving	pagina 6
Hoofdstuk 3: Planbeschrijving	pagina 13
Hoofdstuk 4: Beleidskader	pagina 14
4.1. Rijksbeleid	pagina 14
4.2. Provinciaal beleid	pagina 14
4.3. Regionaal beleid	pagina 18
4.4. Gemeentelijk beleid	pagina 18
Hoofdstuk 5: Randvoorwaarden	pagina 21
5.1. Bodem	pagina 21
5.2. Geluid	pagina 22
5.3. Luchtkwaliteit	pagina 22
5.4. Bedrijven en milieuzonering/geur	pagina 23
5.4.1. Milieuzonering	pagina 23
5.4.2. Geur	pagina 24
5.5. Externe veiligheid	pagina 24
5.6. Waterhuishouding	pagina 24
5.7. Archeologie	pagina 24
5.8. Cultuurhistorie	pagina 25
5.9. Flora en fauna	pagina 25
5.10. Landschapswaarden	pagina 25
5.11. Parkeren	pagina 25
5.12. Kabels en leidingen	pagina 25
Hoofdstuk 6: Planopzet	pagina 26
6.1. Algemeen	pagina 26
6.2. Toelichting, regels en verbeelding	pagina 26
6.2.1. Toelichting	pagina 26
6.2.2. Regels	pagina 27
6.2.3. Verbeelding	pagina 27
Hoofdstuk 7: Uitvoerbaarheid	pagina 28
7.1. Economische uitvoerbaarheid, kostenverhaal en planschade	pagina 28
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	pagina 28
7.3. Vooroverleg, inspraak en formele procedure	pagina 28
7.3.1. Vooroverleg	pagina 29
7.3.2. Inspraak	pagina 29
7.3.3. Formele procedure en zienswijzen	pagina 29

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1 AANLEIDING PLANHERZIENING

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het realiseren van een woonbestemming op het nu als ‘detailhandel’ bestemde perceel Graaf 21A, 23 en 23A, 6101 CC in Echt, kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nummer 909.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied’ (onherroepelijk, vastgesteld op 26 - 05 - 2016) en heeft de enkelbestemming ‘Detailhandel’ (art. 12) en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’ (art. 30). De detailhandelfunctie is echter reeds enkele jaren niet meer aanwezig in het pand, waardoor de bestemming ‘Detailhandel’ niet meer in overeenstemming is met het feitelijke gebruik van het pand.

In het pand bevindt zich thans één woning op de begane grond (de voormalige bedrijfs-woning) en één appartement op de verdiepingen. Op basis van de vigerende bestemming ‘Detailhandel’ is één woning (bovenwoning) op de verdieping toegestaan en één bedrijfswoning. Nu het bedrijf (de detailhandelfunctie) niet meer aanwezig is, kan er tevens geen sprake zijn van een bedrijfswoning. Dat betekent formeel dat op dit moment slechts één woning is toegestaan, namelijk de bestaande wooneenheid op de verdieping. Bewoning van de begane grond is op basis van de huidige bestemming ‘Detailhandel’ niet toegestaan.

Middels de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan wordt de bestemming van het pand gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’ en worden maximaal twee wooneenheden mogelijk gemaakt: de voormalige bedrijfswoning wordt herbestemd tot een reguliere woning en de bovenwoning - die op basis van de vigerende bestemming reeds mogelijk is - wordt eveneens juridisch- planologisch vastgelegd. Na de vaststelling van het wijzigingsplan zijn dus maximaal twee wooneenheden toegestaan in het pand.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied’ (onherroepelijk, vastgesteld op 26-05-2016), en heeft als enkelbestemming ‘detailhandel’ (art. 12) met als dubbelbestemming ‘waarde - archeologie 1’ (art. 30). De functie ‘detailhandel’ is niet meer van toepassing op het pand en dus ook niet meer helemaal in overeenstemming met het feitelijke gebruik van het pand. De wens bestaat om de bestemming helemaal in overeenstemming te brengen met het huidige feitelijke gebruik. Het feitelijke gebruik is immers wonen. Dat is reeds toegestaan op grond van de huidige bestemming, zowel op de verdieping, als in de bedrijfswoning op de begane grond ter plaatse. Het gebruik als detailhandel is al sinds een aantal jaar gestaakt en sinds die tijd wordt het pand alleen nog maar gebruikt ten behoeve van wonen.

Voor de genoemde locatie is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 12.9, op grond waarvan de bestemming ‘detailhandel’ gewijzigd kan worden in de bestemming ‘wonen’. Hieraan is een aantal voorwaarden gekoppeld waarop later in deze toelichting wordt teruggekomen.

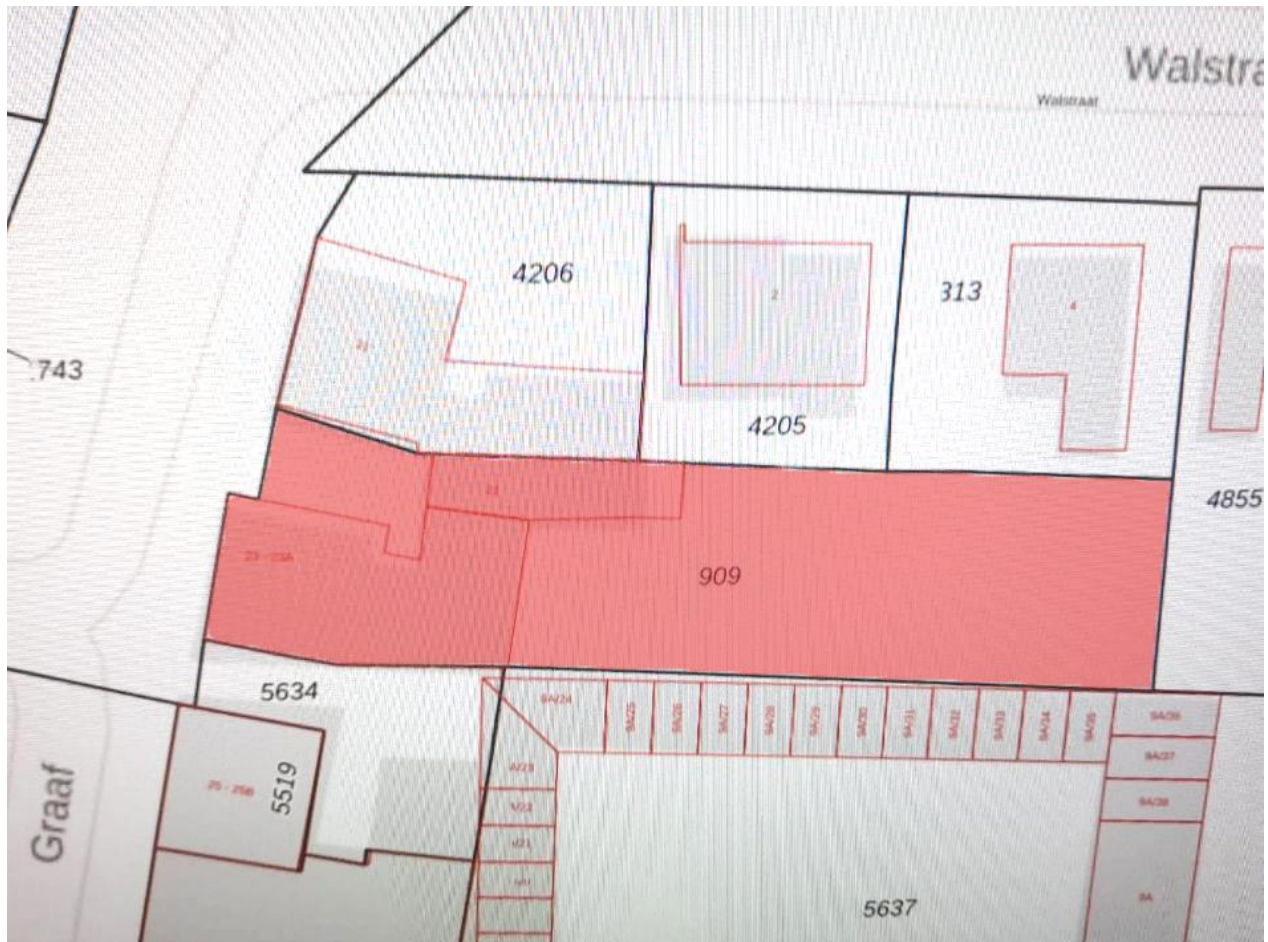
Voor de gewenste ontwikkeling dient de planologische procedure van een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen te worden, waarbij voldaan dient te worden aan de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan (bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied’). Aangezien gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid onder de Wro,

dient het wijzigingsplan te voldoen aan de standaardregels SVBP 2012 en digitaliserings-eisen conform IMRO 2012.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan Graaf 21A, 23 en 23A (6101 CC) in de bebouwde kom van de kern Echt van de gemeente Echt-Susteren. Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nummer 909.

Op de navolgende kadastrale kaart en luchtfoto is het plangebied middels een rode kleur weergegeven.



Uitsnede kadastrale kaart



Luchtfoto plangebied met rood omcirkeld Graaf 21A, 23 en 23A

Het plangebied bestaat uit de adressen Graaf 21A, 23 en 23A.

Het pand bestaat uit een voormalig winkelpand met bedrijfswoning en een bovenwoning. Achter het pand is de tuin gelegen. Voor het gehele perceel zijn de huisnummers 21A, 23 en 23A toegekend.

1.3 JURIDISCHE STATUS VAN HET PLANGEBIED

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' (onherroepelijk, vastgesteld op 26-05-2016), en heeft als enkelbestemming 'detailhandel' (art. 12) met als dubbelbestemming 'waarde - archeologie 1' (art. 30).

De voor 'detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening, wonen op de verdieping als het niet om een bedrijfswoning gaat, bedrijfswoning, plus tuinen en erven, wegen en paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Op grond van de bestemming 'Detailhandel' is ter plaatse een detailhandelsbedrijf in combinatie met een hieraan gekoppelde bedrijfswoning toegestaan en mag, los van de bedrijfswoning, op de verdieping gewoond worden (art. 12.1, sub c jo. 12.2.2 van bestemmingsplan 'Stedelijk gebied').

Ter plekke van het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'detailhandel' kan worden gewijzigd in de bestemming 'wonen'. Dit wijzigingsplan voorziet daarin.

Direct ten noorden en westen van Graaf 21A, 23 en 23A is reeds sprake van de bestemming 'wonen'. Het perceel direct ten zuiden van Graaf 21A, 23 en 23a is bestemd als 'wonen' en 'kantoor'.



Plangebied in uitsnede bestemmingsplankaart 'Stedelijk gebied'

	188762.7, 346365.1
	Enkelbestemming Detailhandel
	Enkelbestemming Wonen
	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1
	Bouwvlak
	Maatvoering maximum bebouwingspercentage: 100%
	Maatvoering o maximum bouwhoogte: 10 m o maximum goothoogte: 7 m

Legenda bestemmingsplan

Het plangebied is tevens gelegen binnen de begrenzing van het facetbestemmingsplan 'Deregulering' (onherroepelijk, vastgesteld op 6 november 2019). Dit facetbestemmingsplan is vastgesteld om ruimte te bieden aan bepaalde, in het facetbestemmingsplan omschreven initiatieven. Onderhavig wijzigingsplan valt niet onder de in het facetbestemmingsplan 'Deregulering' omschreven initiatieven. Het facetbestemmingsplan 'Deregulering' is dan ook niet van toepassing op onderhavig wijzigingsplan.

1.4 BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Voorliggend wijzigingsplan 'Graaf 21A, 23 en 23A' bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

1.5 LEESWIJZER

In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor onderhavig wijzigingsplan beschreven en is de ligging en de begrenzing van het plangebied aangegeven. Tevens is de juridische status van het plangebied weergegeven en is beschreven hoe het nieuwe planologische regime er uit komt te zien.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van het plan beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader omschreven. Er wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

In hoofdstuk 5 worden de randvoorwaarden beschreven, op grond waarvan de wijziging van het moederplan plaats kan vinden. Er wordt ingegaan op diverse milieutechnische en

ruimtelijke aspecten en er wordt getoetst of deze aspecten geen belemmeringen opleveren, met andere woorden: er wordt bekeken of het wijzigingsplan aan de randvoorwaarden voldoet.

In hoofdstuk 6 wordt de planopzet beschreven.

In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het plan omschreven.

In hoofdstuk 8 tenslotte, komen de procedurele aspecten van het plan aan bod.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSBESCHRIJVING

Het plangebied ligt vrijwel direct ten (noord)oosten van het centrum van Echt, tegen het centrum aan. De weg Graaf vormt van noord naar zuid de oostgrens van het (voetgangers-) centrum van Echt, tussen de Sint Jorisstraat en de Peijerstraat. Verder ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied bevinden zich de woonwijken van de kern Echt.

De volgende foto's geven een beeld van het gebied.



Begin Graaf vanuit noordelijke richting, kruising met de St. Jorisstraat



Graaf ter hoogte van splitsing met de Walstraat, het witte pand betreft Graaf 21A, 23 en 23A



Inkijk in Walstraat vanuit Graaf



Inkijk in Graaf vanuit splitsing Graaf-Walstraat



Graaf, met links het witte pand Graaf 21A, 23 en 23A



Zicht vanuit Graaf 21A, 23 en 23A naar tegenover gelegen begin van voetgangersgebied centrum Echt



Graaf vanuit zuidelijke richting, splitsing met Kapelaan Goossensstraat



Graaf in zuidelijke richting met Graaf 21A, 23 en 23A omkaderd



Begin voetgangersgebied centrum Echt, Graaf



Graaf 21A, 23 en 23A, voorzijde pand



Graaf 21A, 23 en 23A, voorzijde pand



Graaf 21a, 23 en 23A, achterzijde pand

Op dit moment is de winkelruimte op de begane grond in gebruik als woning. Het functionele gebruik van het pand is dan ook het gebruik als woning. Op de bovenverdieping is eveneens een woning in gebruik. Beide woningen worden door de gemeente aangeslagen als WOZ object en zijn voorzien van een huisnummer

HOOFDSTUK 3: PLANBESCHRIJVING

Het voornemen is om het planologische regime in overeenstemming te brengen met het huidige functionele gebruik van het plangebied. Dit initiatief omvat geen verbouwing of ruimtelijke ingreep anderszins, het betreft puur het naar de realiteit brengen van het planologisch regime. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid die het bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied’ biedt, om de bestemming ‘detailhandel’ te wijzigen naar de bestemming ‘wonen’.

De bestaande bebouwing zal niet worden verbouwd, de planontwikkeling ziet op de toekomstige situatie, waarin het gehele pand, conform huidig gebruik, voor de woonfunctie gebruikt worden en zal het gehele perceel ook als ‘wonen’ bestemd zijn. De detailhandelbestemming zal van het perceel af zijn.

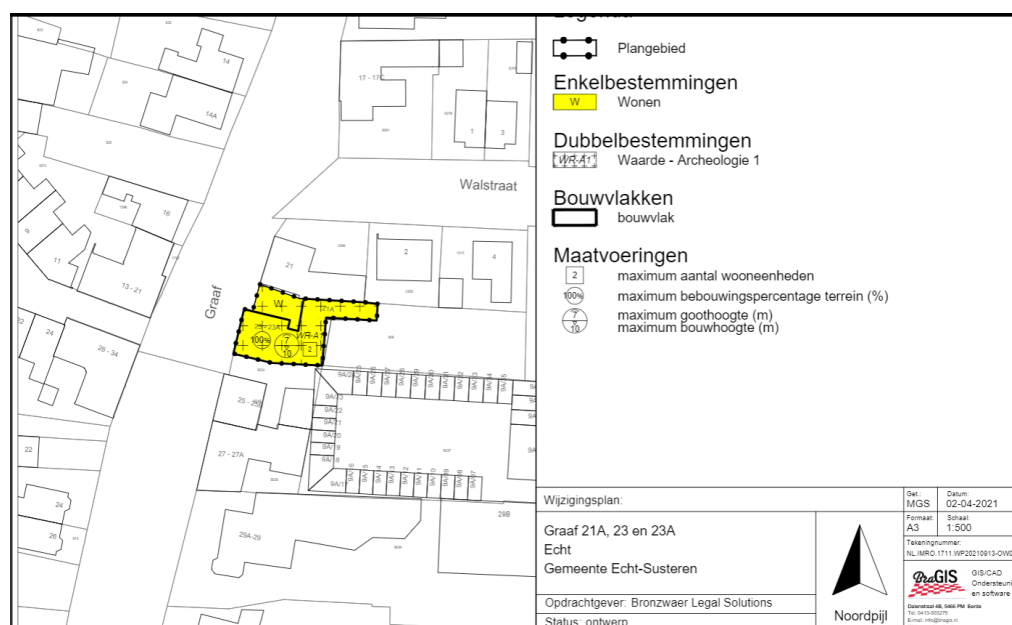
Met dit wijzigingsplan wordt het huidige gebruik van het pand in de toekomstige situatie planologisch geregeld. De winkelruimte zal helemaal in gebruik zijn als woning. De bovenwoning is tot zelfstandige woning gemaakt, zoals dat overigens ook al is toegestaan op grond van de huidige bestemming.

Op grond van de bestemming ‘wonen’ van (artikel 25 van) het bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied’ zijn de gronden aangewezen voor wonen, bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bestaande, legaal aanwezige aan-huis-verbonden-beroepen of -bedrijven;
- c. bepaalde functies genoemd in de in artikel 25 van bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied’ opgenomen tabel;

met de daarbij behorende tuinen, erven en verhardingen, bijbehorende voorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Ook zijn alle bouwregels, nadere eisen, afwijkingsmogelijkheden, specifieke gebruiksregels, afwijkingen van die gebruiksregels en de overige bepalingen van artikel 25 van bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied’ van toepassing, zodra het voorliggende wijzigingsplan is vastgesteld en de bestemming ‘Detailhandel’ formeel is gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’.



Verbeelding wijzigingsplan Graaf 21A, 23 en 23A in Echt

HOOFDSTUK 4: BELEIDSKADER

4.1. RIJKSBELEID

Van de zeer ruim opgestelde Rijksbeleidslijnen zoals de Beleidslijn Grote Rivieren of de waterwet is voor dit wijzigingsplan slechts de Structuurvisie Infrastructuur en ruimte van belang. Deze Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld en heeft als motto “Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”.

In de Structuurvisie zijn 13 nationale belangen opgenomen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Er zijn drie hoofddoelen voor de middellange termijn geformuleerd:

- 1 het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- 2 het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen 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.

De juridische borging van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In het Barro is het rijksbeleid geborgd, inclusief de 13 nationale belangen. Eén van die belangen is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Die afweging gaat via de zgn. ‘ladder van duurzame verstedelijking’, conform artikel 3.1.6., lid 2 van het Bro.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevatten. Dit wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de functie van een reeds bestaand pand, zonder een uitbreiding van bebouwing. Gelet op bestendige jurisprudentie valt een dergelijke ontwikkeling niet onder een stedelijke ontwikkeling in de zin van art. 1.1.1. Bro. Een toetsing aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie:

Bij dit wijzigingsplan zijn verder geen nationale belangen in het geding. Bij de voorbereiding van dit plan is de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming gewaarborgd en kan geconcludeerd worden dat dit wijzigingsplan niet in strijd is met het rijksbeleid.

4.2. PROVINCIAAL BELEID

Het provinciaal beleid bestaat uit:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014);
- (Ontwerp) Omgevingsvisie Limburg;
- Omgevingsverordening Limburg 2014;
- Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

POL 2014

Op 12 december 2014 is het POL 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. In het POL is het provinciale ruimtelijke beleid opgenomen. De juridische doorwerking van het POL 2014 is geregeld in de 'Omgevingsverordening Limburg 2014'.

Het POL 2014 maakt onderscheid in 8 gebiedstypen, met elk weer een onderverdeling. Graaf 21A, 23 en 23A ligt in het bebouwd gebied van Echt, aangeduid als ‘overig bebouwd gebied’.



Uitsnede POL kaart

Onder de term ‘overig bebouwd gebied’ wordt verstaan: gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.

De accenten binnen dit gebied liggen (voor zover van toepassing) op transformatie van de regionale woningvoorraad en de balans voorzieningen en detailhandel.

Ten aanzien van de transformatie van de woningmarkt stelt het POL2014 dat Midden-Limburg zich kenmerkt door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er is er sprake van een gedifferentieerd woongebied waarin de komende 10-15 jaar een demografische transitie zal plaats vinden. De woningmarkt heeft als opgave mee te bewegen in deze transitie. De regio is gestart met een regionale structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving, 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 nieuwkomers (waaronder arbeidsmigranten). Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing.

De ambitie van de provincie is een voortreffelijk woon- en leefklimaat creëren, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen.

Door het omzetten van een bedrijfswoning in een reguliere woning, wordt voldaan aan de ambitie van de provincie, omdat in dit geval onder meer flexibel ingespeeld wordt op veranderende woonwensen. Daarnaast geeft dit plan invulling aan dynamisch voorraadbeheer, omdat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing.

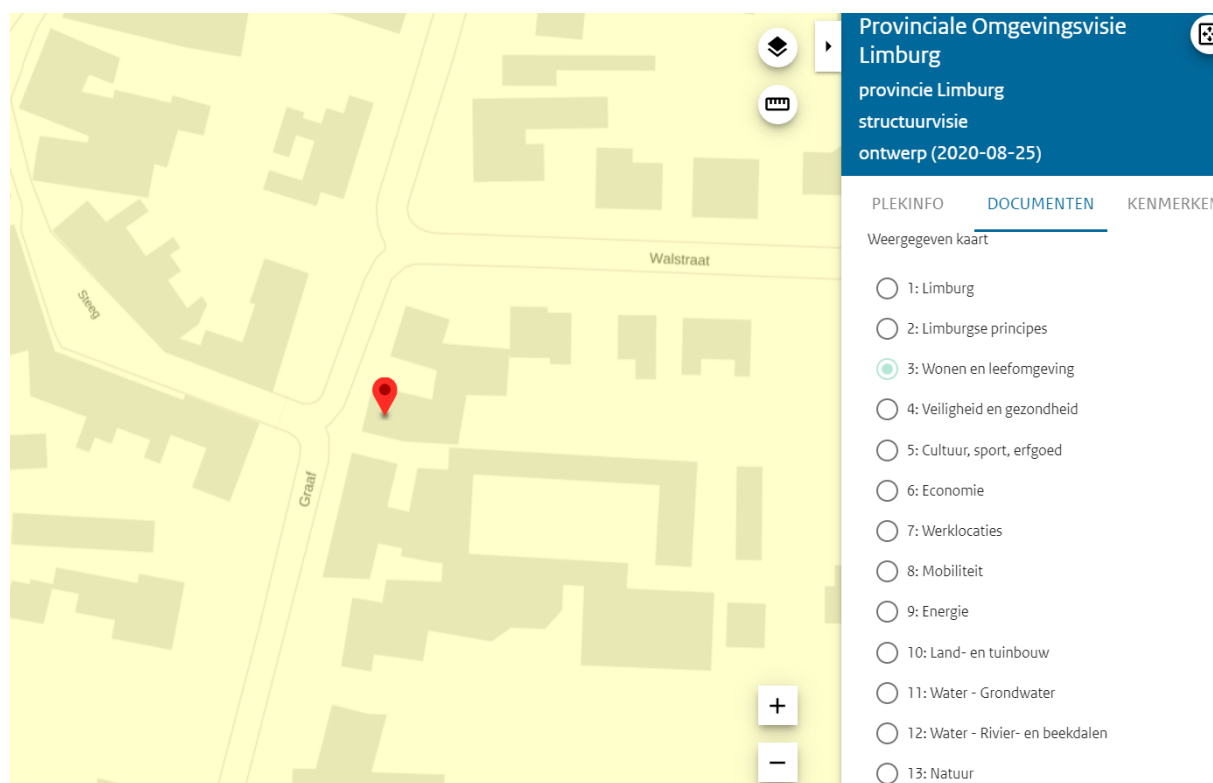
Conclusie:

Graaf 21A, 23 en 23A in Echt is gelegen in ‘bebouwd gebied’. Het wijzigingsplan sluit aan op de uitgangspunten die in het provinciaal beleid zijn toegekend aan de zone waarin het plangebied is gelegen.

(Ontwerp) Omgevingsvisie Limburg

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking. De Provincie Limburg moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Het huidige Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vormt deels het vertrekpunt voor de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie Limburg richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

Op 15 september 2020 is de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten. Volgens de huidige planning zal in april 2021 besluitvorming over de Omgevingsvisie plaatsvinden in Provinciale Staten.



Uitsnede Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg

De Ontwerp-Omgevingsvisie Limburg gaat uit van een indicatieve zonerings. Graaf 21A, 23 en 23A is gelegen in de zonerings 'stedelijk gebied'. Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van de Westelijke Mijnstreek, Heerlen, Brunssum, Landgraaf en Kerkrade en de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier vind je een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Een plan als het onderhavige wijzigingsplan, waar het gaat om een herbestemming van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken bebouwing, draagt bij aan de goede kwaliteit van de leefomgeving.

In de Ontwerp-Omgevingsvisie Limburg wordt een aantal provinciale belangen genoemd ten aanzien van een aantal thema's. Het thema dat op onderhavig wijzigingsplan van toepassing is, is het thema 'wonen en leefomgeving'. Het belang dat bij het thema 'wonen en leefomgeving' wordt genoemd is 'een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Derhalve

voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen beschouwen wij als een provinciaal belang’.

De ambitie daarbij is om een voortreffelijke woon- en leefomgeving te realiseren. De provincie wil flexibiliteit faciliteren op de woningmarkt én flexibele woonvormen stimuleren, waardoor zij aan de veranderende woonwensen en -behoeften van een diversere groep mensen tegemoet komt in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

Onderhavig plan voorziet in een veranderde woonwens binnen bestaande bouw. Met dit plan kan invulling gegeven worden aan de door de Provincie onderschreven facilitering van flexibiliteit.

Conclusie:


Het wijzigingsplan sluit aan op de uitgangspunten die in de (Ontwerp) Omgevingsvisie Limburg zijn aangegeven.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 ligt Graaf 21A, 23 en 23A in het bebouwd gebied.



Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014 (GC08)

	Bebouwd gebied	i
	Gemeentegrenzen	i
	Landelijk gebied	i
	Regio Midden-Limburg	i
	Regio Noord-Limburg	i
	Regio Zuid-Limburg	i

Uitsnede kaart Omgevingsverordening Limburg 2014

De regio is gestart met een regionale structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving, om uitvoering te geven aan de Provinciale opgave ten aanzien van de accenten binnen bebouwd gebied. In die regionale structuurvisie wordt gezamenlijk invulling 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 nieuwkomers (waaronder arbeidsmigranten). Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing.

De in de Omgevingsverordening genoemde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg is inmiddels geactualiseerd in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 - 2021.

Daartoe is in 2018 een woningmarktonderzoek uitgevoerd, met ondersteuning van de Provincie Limburg. Met het woningmarktonderzoek is een uitvraag gedaan naar de wensen van de inwoners. Feit is dat iedereen zo lang mogelijk thuis blijft wonen. Het aantal huishoudens zal toenemen, deze groei wordt met name veroorzaakt door een toename van

het aantal ouderen en éénpersoonshuishoudens. Onderhavig plan voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning in een reguliere, grondgebonden woning in een bestaand gebouw. De behoefte aan deze woningen neemt toe.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening stelt dat ‘een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet 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’.

Conclusie:

Het wijzigingsplan is een goed voorbeeld van dynamisch voorraadbeheer in combinatie met het invullen van een behoefte. Daarmee komt het wijzigingsplan toe aan de Omgevingsverordening Limburg en de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 - 2021.

De provincie is alleen nog betrokken bij ruimtelijke plannen, waarbij een provinciaal belang aan de orde is. De provincie hanteert hiervoor een Provinciale Belangenstaat, waarin de belangen staan waarop de provincie zich wil richten. Het wijzigingsplan heeft betrekking op het thema “wonen” in Noord- en Midden-Limburg, als een ontwikkeling binnen het “bebouwd gebied”. Er is daarom geen vooroverleg met de provincie nodig.

Limburgs Kwaliteitsmenu

De Provincie Limburg verlangt van Limburgse gemeenten om uitwerking te geven aan het LKM. De gemeente Echt-Susteren heeft dit LKM vertaalt in haar Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) en opgenomen in haar structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025.

Verwezen wordt naar hetgeen beschreven is onder het kopje ‘Gemeentelijk Kwaliteitsmenu’.

4.3. REGIONAAL BELEID

Voor het regionale beleid is de “Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021” relevant.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben in voorliggende nota de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (Structuurvisie 2014) geactualiseerd.

Doel van de Structuurvisie is dat de regio Midden-Limburg met behulp van deze visie sturing kan geven aan de woning(ver)bouwplanning. De structuurvisie dient als kader voor de toetsing van plannen.

Conclusie:

Zoals hierboven al aangegeven geeft onderhavig wijzigingsplan invulling aan de uitgangspunten van de geactualiseerde ‘Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021’.

4.4. GEMEENTELIJK BELEID

Voor het gemeentelijk beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Structuurvisie Echt - Susteren 2012 - 2025,
2. Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM),
3. Vigerend bestemmingsplan “Stedelijk gebied”,
4. Vigerend facetbestemmingsplan “Deregulering”.

Structuurvisie Echt - Susteren 2012 - 2025

Met deze (structuur)visie geeft de gemeente Echt-Susteren haar beleid op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling weer tot 2025. De structuurvisie vormt een afwegingskader op grond waarvan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst. In de structuurvisie is een aantal thema's opgenomen, waarvan 'wonen' voor dit wijzigingsplan van belang is.

Qua 'wonen' is in de Structuurvisie een aantal doelstellingen geformuleerd:

1. De realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
2. Behoud van (be)leefbare kernen;
3. De nadruk ligt op het inbreiden en herstructureren.

Dit wijzigingsplan voorziet in een bestemmingswijziging conform het feitelijk gebruik ten behoeve van wonen. Dit draagt bij aan het behoud van de kern Echt en komt tegemoet aan de doelstelling van inbreiding en herstructurering.

Qua 'detailhandel' stelt de Structuurvisie dat voor de kern Echt het bestuur bij voorkeur ziet dat een detailhandelsbedrijf zich vestigt in het 'kernwinkelgebied'. Als dat aantoonbaar niet lukt, heeft de 'randzone' de voorkeur. Dit wijzigingsplan voorziet in het opheffen van een detailhandelsbestemming buiten het kernwinkelgebied en buiten de randzone.

De winkelruimte wordt al jaren niet meer verhuurd als winkelruimte, waardoor een nieuwe commerciële/bedrijfsmatige invulling van het pand niet reëel is gebleken. Door hier formeel een woning van te maken wordt invulling gegeven aan een pand dat anders wellicht leeg zou komen te staan.

Conclusie:

Gelet op het voorgaande is het plan daarom in lijn met de Structuurvisie Echt - Susteren 2012 - 2025.

Gemeentelijk Kwaliteits Menu (GKM)

De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten uitwerking te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. Het basisprincipe van het LKM is dat bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies van omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of een financiële bijdrage. In het stedelijk gebied gaat het met name om ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel toelaatbaar zijn, maar minder gewenst, omdat ze botsen met andere beleids- of projectdoelen. Om die reden wordt een kwaliteitsbijdrage gevraagd om een investering elders in het stedelijk gebied te kunnen doen ter compensatie.

In het onderhavige geval wordt een nieuw woningcontingent toegekend. De voormalige bedrijfswoning, die geen 'bestaansrecht' meer heeft omdat er geen sprake meer is van een bedrijf, wordt immers juridisch-planologisch vastgelegd als een reguliere wooneenheid. Deze transformatie wordt beschouwd als een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling, omdat een in onbruik geraakte detailhandelsbestemming buiten het kernwinkelgebied van Echt wordt gesaneerd en de bestaande bebouwing wordt benut voor een nieuwe (woon)functie.

Omdat sprake is van de toekenning van een woningcontingent is de betaling van een GKM-bijdrage door de initiatiefnemer aan de orde. De afspraken omtrent de betaling van deze GKM-bijdrage worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Echt-Susteren en de initiatiefnemer.

Conclusie:

Onderhavig plan komt tegemoet aan de beleidsuitgangspunten van het GKM, waaraan medewerking wordt verleend.

Vigerend bestemmingsplan “Stedelijk gebied”

De planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied’ (onherroepelijk, vastgesteld op 26-05-2016), en heeft als enkelbestemming ‘detailhandel’ (art. 12) met als dubbelbestemming ‘waarde - archeologie 1 (art. 30). Het bestemmingsplan is vastgesteld op 26 mei 2016 en is onherroepelijk.

Voor het perceel is een wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 12.9 van toepassing:

12.9 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder de volgende voorwaarden:

- a. Het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij wordt getoetst aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit.*
- b. Het gebruik als wonen tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.*
- c. Het aantal woningen bedraagt na wijziging maximaal één.*
- d. Bij wijziging wordt de meest recent vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving in acht genomen.*
- e. De economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.*
- f. Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt artikel 25 (Wonen) in acht genomen.*

Vigerend facetbestemmingsplan “Deregulering”

Ten laatste is het facetbestemmingsplan “Deregulering”, vastgesteld op 6 november 2019, van kracht. Het doel van dit facetbestemmingsplan is om voor specifieke initiatieven en bouwplannen te zorgen voor deregulering, door deze rechtstreeks onder specifieke vormen toe te staan op grond van het bestemmingsplan. Hiermee worden veelal onnodige belemmeringen weg genomen. Het facetbestemmingsplan biedt specifieke regelingen voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven, bed & breakfast, internetwinkels, afhankelijke woonruimte (inwoning), sport en recreatieve voorzieningen, schuilgelegenheden, en aanvulling bouwregels.

Conclusie:

Onderhavig plan is niet strijdig met het facetbestemmingsplan “Deregulering”. De regels van dit facetbestemmingsplan zullen - indien relevant - middels voorliggend bestemmingsplan worden overgenomen.

HOOFDSTUK 5: RANDVOORWAARDEN

Zoals artikel 12.9 van het bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied’ bepaalt, dient voor het wijzigen van de bestemming aangetoond te worden dat het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is. Daartoe zal dit wijzigingsplan getoetst worden aan de gebruikelijke onderwerpen die in iedere ruimtelijke onderbouwing aan de orde dienen te komen en op grond waarvan aangetoond kan worden dat er, na wijziging in de bestemming ‘wonen’, sprake is van een goed woonmilieu.

Er zal worden in gegaan op de volgende onderwerpen:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering/geur);
- externe veiligheid;
- waterhuishouding;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- flora en fauna;
- landschapswaarden;
- parkeren;
- kabels en leidingen;

5.1. BODEM

In artikel 12.9 van bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied’ staat dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Dit wijzigingsplan ziet echter puur op een planologische wijziging die recht doet aan het reeds jaren ter plaatse bestaande gebruik van het pand Graaf 21A, 23 en 23A als woning.

Het wijzigingsplan ziet niet op bouwactiviteiten. De bouwoppervlakte blijft hetzelfde. Daarbij is verder nog van belang dat Graaf 21A, 23 en 23A op grond van eerdere bestemmingsplannen reeds de bestemming ‘wonen’ had. Ook is de tuin behorende bij de bebouwing op het perceel, bestemd als ‘wonen’. Dit blijft ook in de gewijzigde situatie ‘wonen’.

Voorheen was in het pand een muziekwinkel gevestigd. De activiteiten ter plaatse waren niet van invloed op de kwaliteit van de bodem. Op grond van het bestemmingsplan mag op het perceel gewoond worden, zowel qua bedrijfswoning als los van de bedrijfswoning (op de verdieping). De huidige voorziene wijziging betreft puur een formele planologische wijziging waarbij geen invloed van of op bodemgerelateerde aspecten wordt uitgeoefend. Door het reeds toestaan van het gebruik van het pand als wonen (binnen de bestemming ‘detailhandel’) op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied’, heeft ten tijde van het vaststellen van dat plan al een afweging voor wat betreft het aspect ‘bodem’ plaatsgevonden. Die afweging heeft ertoe geleid dat het gebruik als wonen mogelijk was. Daar komt met dit wijzigingsplan geen verandering in.

Conclusie bodem:

Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.2. GELUID

Krachtens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld.

Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied (art. 74 lid 2a. Wgh) of;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/h geldt (art. 74 lid 2b. Wgh).

De weg Graaf is een weg waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/h geldt. Dientengevolge is de weg niet zoneplichtig zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wgh. Bovendien heeft ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied', al een afweging voor wat betreft het aspect 'geluid' plaatsgevonden. Die afweging heeft ertoe geleid dat het gebruik als wonen mogelijk was. Daar komt met dit wijzigingsplan geen verandering in. Daarbij is verder nog van belang dat Graaf 21A, 23 en 23A op grond van eerdere bestemmingsplannen reeds de bestemming 'wonen' had, dat er op grond van de huidige bestemming gewoond mag worden en dat de bovenverdieping altijd al ten behoeve van het gebruik als wonen is geweest.

Conclusie geluid:

Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3. LUCHTKWALITEIT

Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of het plan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse.

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

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

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'Niet In Betekende Mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

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

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.655 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Van dergelijke verkeersaantallen is bij onderhavig plan geenszins sprake.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het besluit is niet van toepassing op voortliggende planontwikkeling.

Dit wijzigingsplan ziet op een planologische wijziging. Wonen was al mogelijk op grond van de bestemming 'detailhandel'. Dit wijzigingsplan is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

Conclusie luchtkwaliteit:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.4. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING/GEUR

Voor het aspect bedrijven en milieuzonering is het van belang om na te gaan of in de omgeving van de planlocatie bedrijven dan wel inrichtingen aanwezig zijn die het realiseren van de bestemming 'wonen' kunnen frustreren, of andersom: worden de aanwezige bedrijven niet belemmerd door de nieuwe woonbestemming?

5.4.1. Milieuzonering

Om mogelijke hinder van bedrijven te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

In de directe omgeving van de projectlocatie bevinden zich enkel een makelaar en een advocatenkantoor. Deze bedrijven hebben gezien hun geringe richtafstand geen invloed op de wijziging van de bestemming van de projectlocatie.

Andersom zal de bestemming 'wonen' geen nadelige invloed hebben op de aanwezigheid van de bestaande bedrijven.

Daarom kan geconcludeerd worden dat in de nabijheid van de planlocatie geen bedrijven of inrichtingen liggen die een belemmering vormen voor de realisatie van de woonbestemming en andersom zullen bestaande bedrijven niet worden beperkt ten opzichte van de aan hun vergunde situatie.

Conclusie milieuzonering:

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.4.2. Geur

De planlocatie is gelegen midden in de kern Echt van de gemeente Echt-Susteren. Er liggen geen agrarisch bedrijven in de buurt waaraan getoetst zou moeten worden in het kader van het onderwerp 'geur'. Het wijzigingsplan is dan ook niet in strijd met dit onderwerp.

Conclusie geur:

Het aspect geur vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5. EXTERNE VEILIGHEID

Het wijzigingsplan gaat uit van het wijzigen van de bestemming 'detailhandel' in de bestemming 'wonen'. In het pand zijn op grond van de bestemming 'detailhandel' al een bedrijfswoning toegestaan, alsook een woning op de verdieping. Naast en tegenover de planlocatie is de bestemming 'wonen' reeds toegekend. Bij het tot stand komen van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' heeft al een afweging voor wat betreft het aspect 'externe veiligheid' plaatsgevonden. Die afweging heeft ertoe geleid dat het gebruik als wonen mogelijk was. Daar komt met dit wijzigingsplan geen verandering in.

Conclusie externe veiligheid:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.6. WATERHUISHOUDING

Het wijzigingsplan ziet slechts op het wijzigen van de bestemming 'detailhandel' in de bestemming 'wonen'. Er wordt niet bijgebouwd en de bestaande oppervlakte blijft ongewijzigd. Evenmin vindt er een verandering plaats in de manier waarop het afvalwater en het hemelwater wordt afgevoerd. Het wijzigingsplan heeft dan ook geen gevolgen voor het onderwerp waterhuishouding. Daarom hoeft dit wijzigingsplan niet te worden voorgelegd aan het Waterschap voor een watertoets.

Conclusie waterhuishouding:

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.7. ARCHEOLOGIE

Het wijzigingsplan ziet slechts op het wijzigen van de bestemming 'detailhandel' in de bestemming 'wonen'. Er wordt niet bijgebouwd en de bestaande oppervlakte blijft

ongewijzigd. Het wijzigingsplan heeft dan ook geen gevolgen voor het onderwerp archeologie.

Conclusie archeologie:

Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.8. CULTUURHISTORIE

Het wijzigingsplan ziet slechts op het wijzigen van de bestemming ‘detailhandel’ in de bestemming ‘wonen’. Het pand is niet beeldbepalend en heeft evenmin monumentale status. Ook is er geen dubbelbestemming ter bescherming van cultuurhistorische waarden, omdat de planlocatie net buiten het paraplubestemmingsplan “Cultuurhistorie Echt-Susteren” valt. Het wijzigingsplan heeft dan ook geen gevolgen voor het onderwerp cultuurhistorie.

Conclusie cultuurhistorie:

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.9. FLORA EN FAUNA

Het wijzigingsplan ziet slechts op het wijzigen van de bestemming ‘detailhandel’ in de bestemming ‘wonen’. Er wordt niet bijgebouwd en de bestaande oppervlakte blijft ongewijzigd. Het gebruik van het pand is reeds een aantal jaar zoals het nu bestemd moet gaan worden. Het wijzigingsplan heeft dan ook geen gevolgen voor het onderwerp flora en fauna.

Conclusie flora en fauna:

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.10. LANDSCHAPSWAARDEN

De planlocatie ligt midden in de kern Echt. Deze kern is geen onderdeel van een beschermd natuurgebied. Het wijzigingsplan ziet slechts op het wijzigen van de bestemming ‘detailhandel’ in de bestemming ‘wonen’. Het wijzigingsplan heeft dan ook geen gevolgen voor het onderwerp landschapswaarden.

Conclusie landschapswaarden:

Het aspect landschapswaarden vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.11. PARKEREN

Het wijzigingsplan ziet slechts op het wijzigen van de bestemming ‘detailhandel’ in de bestemming ‘wonen’. Op grond van de bestemming ‘detailhandel’ waren reeds een bedrijfswoning plus een woning op de bovenverdieping mogelijk. Daaraan verandert dit wijzigingsplan niets. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Conclusie parkeren:

Het aspect parkeren vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.12. KABELS EN LEIDINGEN

Het wijzigingsplan ziet slechts op het wijzigen van de bestemming ‘detailhandel’ in de bestemming ‘wonen’. Er wordt niet bijgebouwd en de bestaande oppervlakte blijft ongewijzigd.

Conclusie kabels en leidingen:

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

HOOFDSTUK 6: PLANOPZET

Het wijzigingsplan 'Graaf 21A, 23 en 23A' van de gemeente Echt-Susteren bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

6.1. ALGEMEEN

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

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

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

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

6.2 TOELICHTING, REGELS EN VERBEELDING

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

6.2.1 Toelichting

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

6.2.2 Regels

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Begrippen:

In dit artikel zijn bepalingen en begrippen opgenomen die in de planregels voorkomen. Hiervoor wordt verwezen naar de begrippen uit het moederplan.

Wijze van meten:

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. Hiervoor wordt verwezen naar de wijze van meten uit het moederplan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden de bepalingen en regels voor de afzonderlijke bestemmingen gegeven met één bestemming, namelijk: Artikel 3, Wonen. Hiervoor wordt verwezen naar de bestemming 'wonen' uit het moederplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat algemene regels over het plan. Hiervoor wordt verwezen naar het moederplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen. Hiervoor wordt verwezen naar de overgangs- en slotregels uit het moederplan.

6.2.3. Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven. De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

De verbeelding gaat bekend worden onder nr. NL.IMRO.1711.WP20210913-OW01, met de bijbehorende regels en bijlagen. De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen, waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Als ondergrond voor de verbeelding zal een BGT-bestand van de gemeente Echt-Susteren worden gebruikt met de opgegeven plangrenzen.

HOOFDSTUK 7: UITVOERBAARHEID

7.1. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID, KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij).

Op basis van artikel 6 lid 2.1 van het Bro worden als bouwplan aangemerkt:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het onderhavige bouwplan behelst een in pandige functiewijziging en wordt derhalve niet aangemerkt als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde. In een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Echt-Susteren en de initiatiefnemer worden afspraken vastgelegd met betrekking tot de betaling van de GKM-bijdrage. In deze overeenkomst wordt tevens het planschadeverhaal vastgelegd. De plankosten (wijzigingsplan, legeskosten, GKM) zullen worden voldaan door de initiatiefnemer van dit wijzigingsplan.

7.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het plangebied is al jaren in gebruik ten behoeve van wonen. Middels de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan wordt de bestemming van het pand gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en worden maximaal twee wooneenheden mogelijk gemaakt: de voormalige bedrijfswoning wordt herbestemd tot een reguliere woning en de bovenwoning - die op basis van de vigerende bestemming reeds mogelijk is - wordt eveneens juridisch- planologisch vastgelegd. Na de vaststelling van het wijzigingsplan zijn dus maximaal twee wooneenheden toegestaan in het pand.

Aangenomen wordt dat de omgeving van de planlocatie geen overwegende maatschappelijke bezwaren zal hebben tegen het initiatief. Het feitelijk gebruik verandert immers niet.

7.3. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN FORMELE PROCEDURE

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

7.3.1. Vooroverleg

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

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

Per email van 2 augustus 2021 van de heer Simons, clustermanager Ruimte van de Provincie Limburg is aan het college van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren meegedeeld dat het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen en dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Indien het college het plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

7.3.2. Inspraak

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

De gemeente Echt-Susteren beschikt over in inspraakverordening. Uitgaande van deze verordening hoeft geen inspraak te worden gehouden en kan direct overgegaan worden tot de formele bestemmingsplanprocedure.

Het ontwerp van dit wijzigingsplan zal wel gedurende zes weken ter inzage worden gelegd nadat het is gepubliceerd. Na de wettelijke inzagetermijn van zes weken zal de gemeenteraad van Echt-Susteren het wijzigingsplan vaststellen.

7.3.3. Formele procedure en zienswijzen

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

1. Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
4. Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.

5. Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Dit wijzigingsplan heeft de zienswijzenprocedure doorlopen, op grond van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het plan heeft van 23 juli 2021 tot en met 3 september 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid om zowel schriftelijke als mondelinge zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.