



TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i IJssstraat Ong. Echt-Susteren

Motivering

Gemeente Echt-Susteren

Projectgegevens:

Projectnummer:

Datum: 24 september 2026

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i IJsstraat Ong. Echt-Susteren

Motivering

Gemeente Echt-Susteren

IDN-nummer: NL.IMRO.1711.TAMIJsstraatong-
VG01

Status: vastgesteld

Vestiging Baexem
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM
0475 - 45 92 60

Vestiging Ubachsberg
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL
045 - 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14091320.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontlelen aan dit rapport.

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoudsopgave Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Omgevingsplan/vigerende plannen	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het planvoornemen	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Beoogde situatie	10
2.3 Ruimtelijke-visuele effecten	11
Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving	13
3.1 Rijksbeleid en instructieregels	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	21
3.4 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4 Aspecten van de fysieke leefomgeving	29
4.1 Bodemkwaliteit	29
4.2 Geluid	31
4.3 Trillingen	33
4.4 Activiteiten en milieuzonering	33
4.5 Luchtkwaliteit	35
4.6 Geur (veehouderijen)	36
4.7 Omgevingsveiligheid	36
4.8 Gezondheid	40
4.9 Spuitzone	40
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	42
4.11 Natuur	44
4.12 Verkeer en parkeren	46
4.13 Water en watersystemen	47
4.14 Duurzaamheid, klimaatadaptatie	53
4.15 Toetsing m.e.r.-beoordeling	54
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	57
5.1 Plankaart	57
5.2 Regels	57
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	59
6.1 Participatie	59

Hoofdstuk 7 Procedure**65****Bijlagen**

Bijlage 1	Brief gemeente met bijlage
Bijlage 2	Bodemonderzoek
Bijlage 3	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5	Onderzoek Externe Veiligheid
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek
Bijlage 7	Voortoets stikstof
Bijlage 8	AERIUS projectberekening realisatiefase
Bijlage 9	AERIUS projectberekening gebruiksfase
Bijlage 10	Onderzoek Ecologische Waarden
Bijlage 11	Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 12	Bevestiging eigendom percelen WML
Bijlage 13	Akkoord LKM-commissie

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

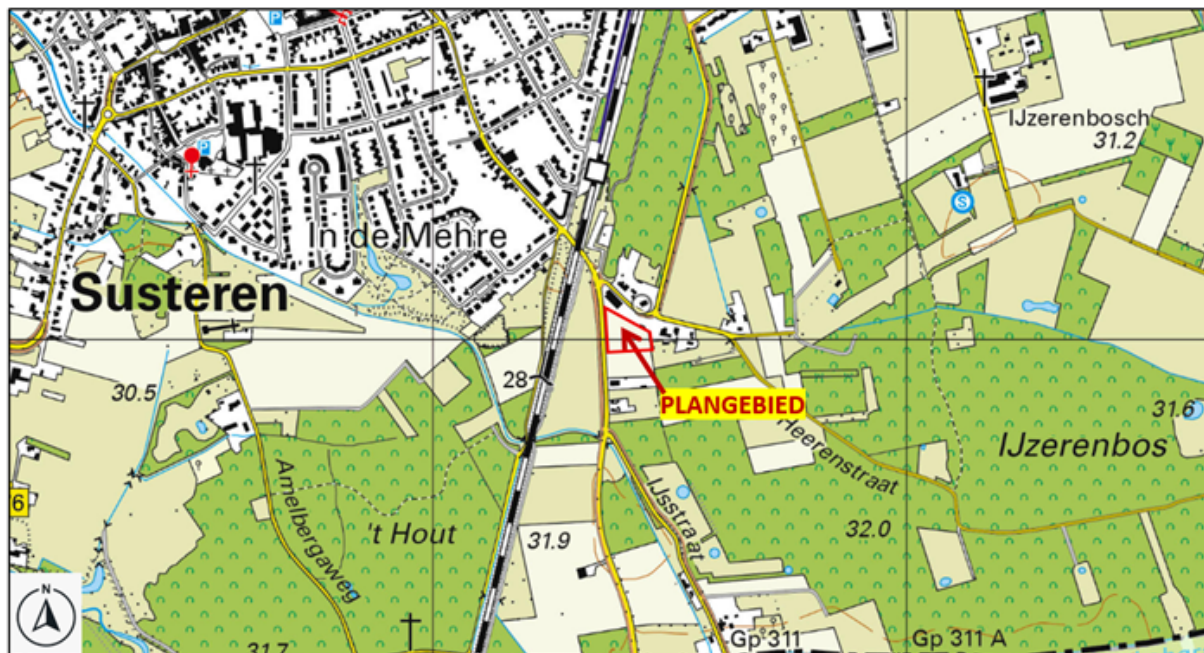
Op de locatie IJssstraat ongenummerd te Susteren is initiatiefnemer voornemens 2 reguliere woningen te realiseren. De (bestemming) functie 'Agrarisch' dient hiervoor gewijzigd te worden naar de functies 'Wonen - Buitengebied' en 'Groen'.

Initiatiefnemer heeft dit voornemen kenbaar gemaakt bij de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Echt - Susteren heeft bij brief d.d. 12 december 2024 kenbaar gemaakt af te willen wijken van de lokale wet- en regelgeving, omdat het initiatief wel past binnen het beleid en visie van de gemeente en ook wenselijk is. De betreffende brief is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Om het voornemen mogelijk te maken is voorliggende wijziging van het Omgevingsplan opgesteld. Hiermee wordt voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader waarmee het wijzigen van de functie 'Agrarisch' naar 'Wonen-Buitengebied' mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de IJssstraat, op korte afstand ten zuidoosten van de kern Susteren en op een afstand van ca. 90 meter ten oosten van de spoorlijn Roermond - Sittard. De IJssstraat gaat in zuidelijke richting over in de Susterderweg welke uitkomt in de noordkant van Nieuwstadt. In zuidelijke richting van het plangebied ligt aan de IJssstraat op een afstand van ca. 710 meter de grensovergang met Duitsland. In oostelijke richting doorkruist men over een afstand van ca. 2,2 km deels het aan Duitsland grenzend IJzerenbos alvorens men zich aan de grens met Duitsland bevindt.



Topografische kaart met ligging plangebied in het midden.

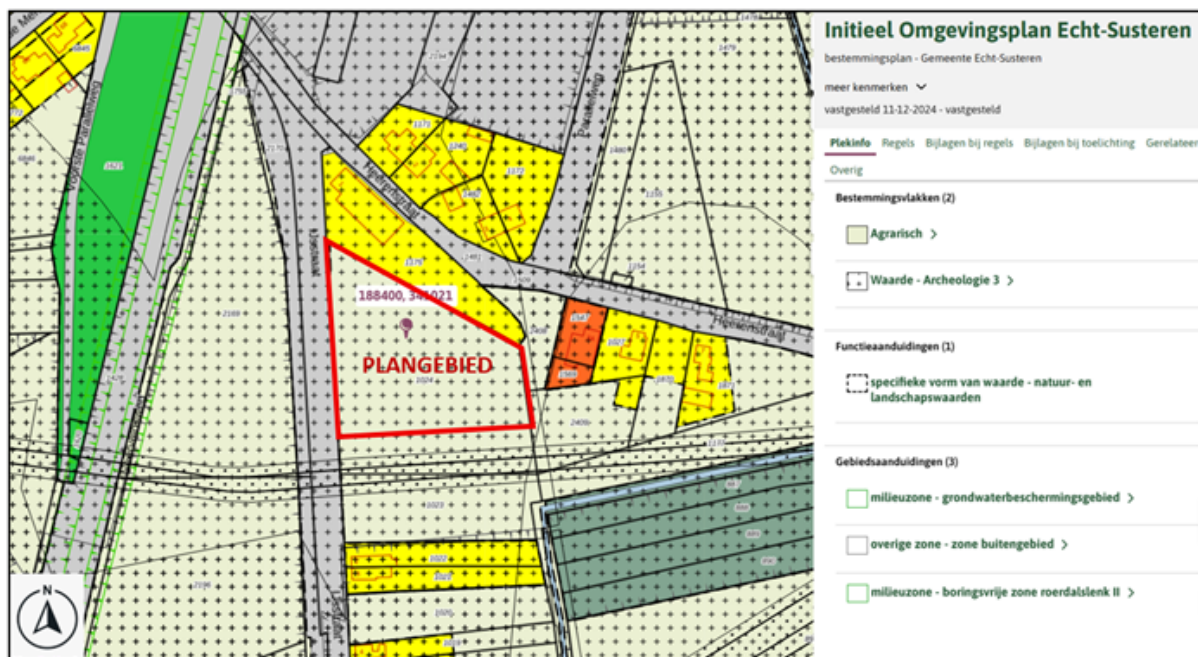
Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Susteren, sectie H nr. 1024 (gedeeltelijk). In onderstaande afbeeldingen wordt de begrenzing van het plangebied weergegeven op een kadastrale ondergrond.

1.3 Omgevingsplan/vigerende plannen

Ter plaatse van het plangebied geldt de juridische regeling van het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren' (vastgesteld d.d. 11-12-2024 en onherroepelijk).

Op 11 december 2024 is het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren' vastgesteld. Het 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren' heeft betrekking op bijna het gehele grondgebied van de gemeente Echt-Susteren. Voorzien wordt in één bestemmingsplan voor de gemeente Echt-Susteren, waarin alle vigerende en onherroepelijke bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en verleende omgevingsvergunningen zijn samengevoegd. Het samenvoegen van de bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen, heeft beleidsneutraal plaatsgevonden. De aanleiding van dit initieel omgevingsplan voor de gemeente was om goed voorbereid te zijn op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Op basis van het van rechtswege van toepassing zijnde omgevingsplan is binnen het plangebied geen woningbouw toegelaten. Voor deze ontwikkeling zijn daarom 2 wooncontingenten nodig en is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt - Susteren' met aanduiding plangebied.

Zoals aangegeven betreft het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt - Susteren' een beleidsneutrale samenvoeging van de vigerende bestemmingsplannen e.d..

Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet voor het plangebied in het wijzigen van de functie 'Agrarisch' naar 'Wonen - Buitengebied' en 'Groen' om de bouw van 2 levensloopbestendige woningen met tuin en bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, wordt door middel van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan in een passend juridisch-planologisch toetsingskader voorzien.

Onderhavig TAM-omgevingsplan sluit met betrekking tot de van toepassing zijnde regels zoveel mogelijk aan bij de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren'.

1.4 Leeswijzer

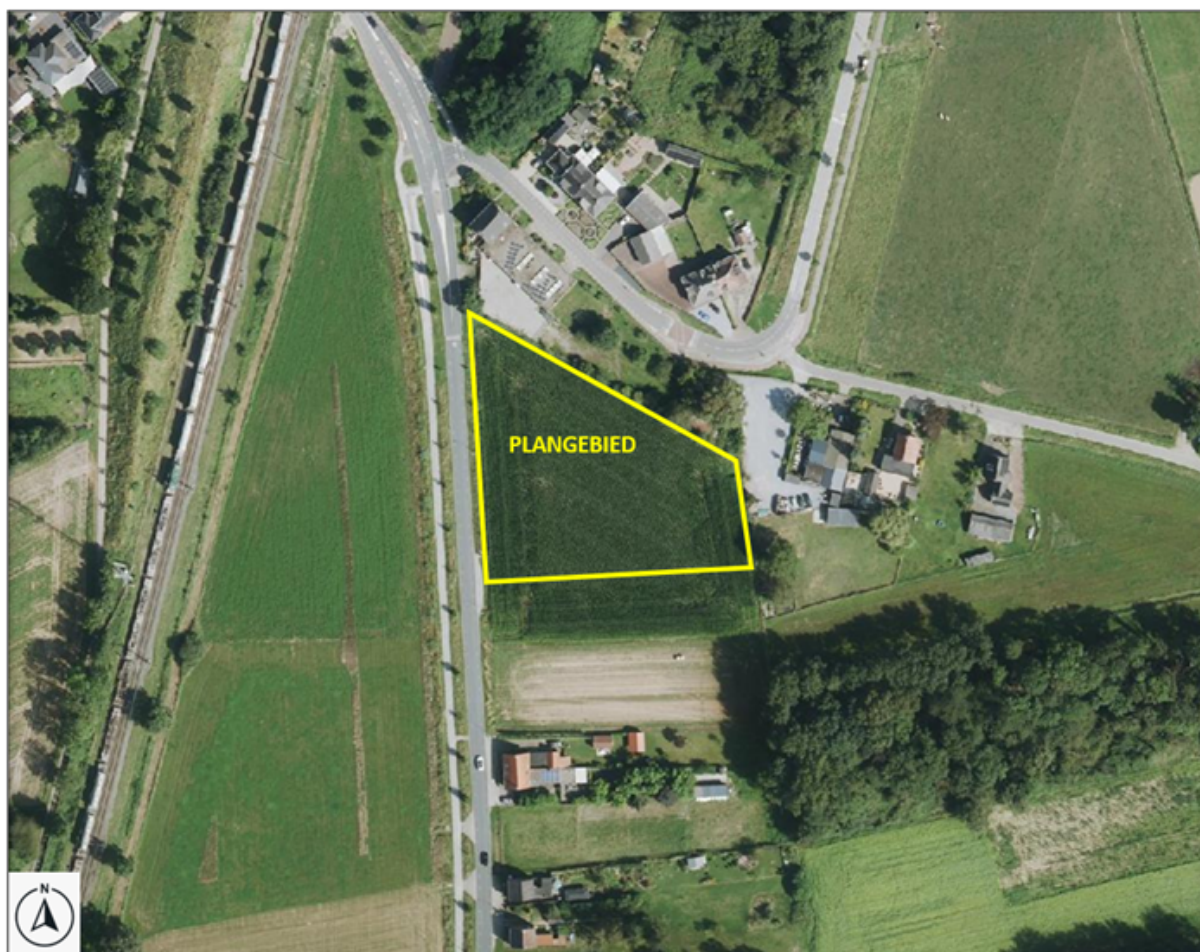
Het TAM-omgevingsplan bestaat uit regels, een plankaart en een motivering (inclusief bijlagen). Deze motivering dient als motivering bij de te volgen procedure en bestaat uit 7 hoofdstukken.

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en de toekomstige situatie voor het plangebied. In hoofdstuk 3 vindt de toetsing aan het geldende Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid plaats. In hoofdstuk 4 vindt de toetsing aan alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving plaats. In hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6 wordt respectievelijk de juridische planbeschrijving en de uitvoerbaarheid van het voornemen gemotiveerd. In hoofdstuk 7 wordt de te doorlopen procedure toegelicht.

Hoofdstuk 2 Het planvoornemen

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Echt-Susteren en is momenteel in gebruik als agrarische grond. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de IJstraat met vervolgens richting het westen gronden welke zijn ingericht als natuurgebied. Deze gronden zijn in eigendom van WML. Aan de noord- en noordoostzijde grenst het plangebied aan een bebouwingscluster/lint met enkele burgerwoningen en een horecagelegenheid (cat. 1 'Koffiehuys&Brasserie Het IJzerenbos') die zijn gelegen aan de Heerenstraat. Ten zuiden grenst het plangebied aan agrarische gronden en verder naar het zuiden op een afstand van ruim 50 meter en meer liggen ook weer een 4-tal woonbestemmingen.



Luchtfoto plangebied en omgeving.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van onderstaande obliekfoto's in de noord, zuid, west en oostelijke richting.



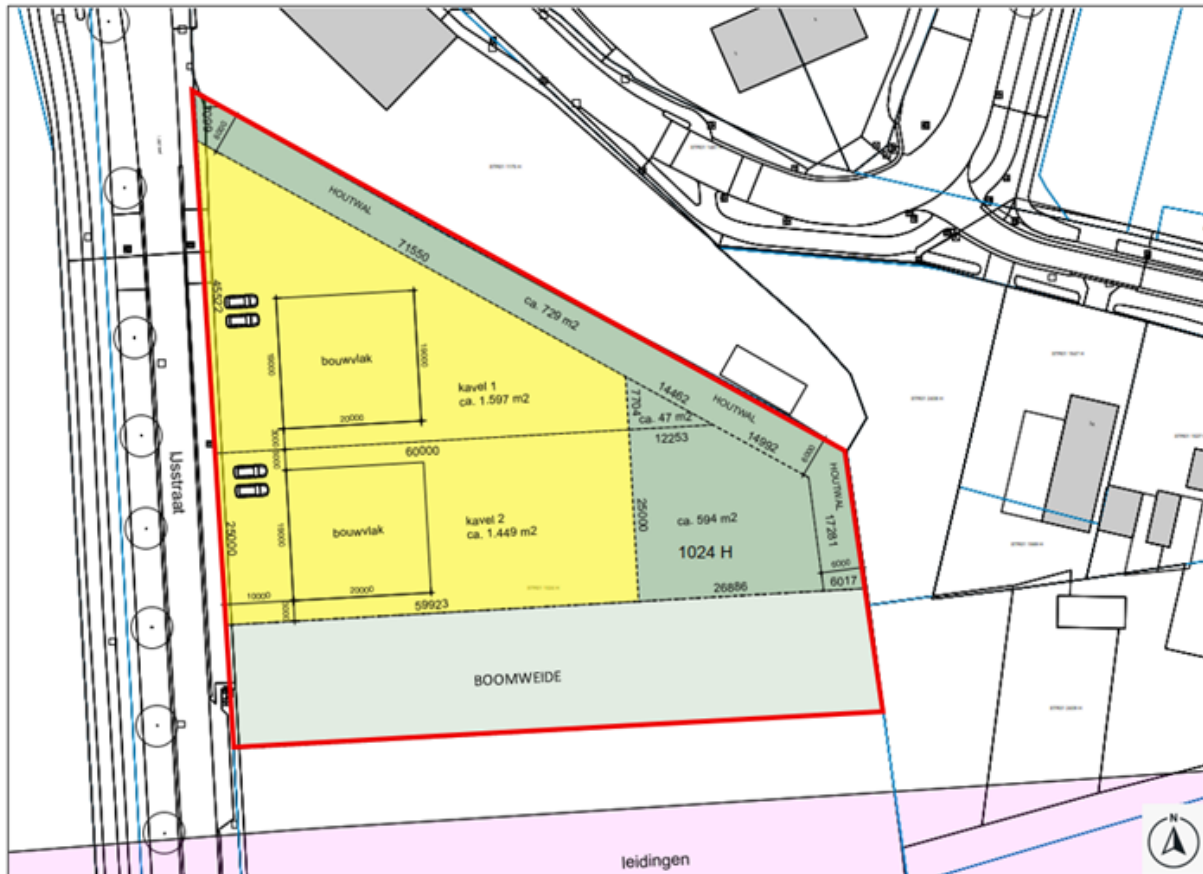
Obliëkfoto's plangebied aan de IJstraat te Susteren (Bron Slagboom en Peeters).

2.2 Beoogde situatie

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied het bouwen van 2 levensloopbestendige woningen met tuin en bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken in het buitengebied. Hiertoe dient de bestemming/functie 'Agrarisch' gewijzigd te worden naar de functies 'Wonen - Buitengebied' en 'Groen'. De gronden die voor de reguliere woonfunctie zullen worden gebruikt (woonhuizen met bijbehorende bouwwerken en tuinen) en de gronden ten behoeve van de landschappelijke inpassing, vormen het plangebied van voorliggend TAM-omgevingsplan waaraan de functies 'Wonen - Buitengebied' en 'Groen' worden toegekend. Een en ander zal worden gerealiseerd binnen de regels van het TAM-omgevingsplan.

Het plangebied omvat 2 kavels met elk een eigen bouwvlak. Kavel 1 heeft een oppervlakte van 1.597 m², kavel 2 heeft een oppervlakte van 1.449m². Verder wordt aan de noord- en oostzijde voorzien in groenvoorzieningen en aan de zuidzijde wordt voorzien in een boomweide, een en ander volgens het Landschappelijk inpassingplan dat is bijgevoegd als bijlage 3.

In onderstaande afbeeldingen wordt het plangebied met beide kavels, bouwvlakken en ruimte ten behoeve de landschappelijke inpassing weergegeven.



Plangebied met de gewenste kavels, bouwvlakken en locaties voor de groenvoorzieningen t.b.v. de gewenste wijziging functie 'Agrarisch' naar de functies 'Wonen - Buitengebied' en 'Groen'.

2.3 Ruimtelijke-visuele effecten

Voorliggend plan ziet op het mogelijk maken van het bouwen van 2 levensloopbestendige nieuwe woningen in het buitengebied. Door de nieuwe woningen zo dicht mogelijk bij de bestaande bebouwing te projecteren blijft het zuidelijke gedeelte vrij voor de toekomstige gewenste groene verbinding tussen de op korte termijn landschappelijk in te passen 'vlaaipunt' en het achterliggende oerbos. Gelet op de zichtlijnen geeft de locatie van het plangebied en de bouwvlakken hierin ook de minste verstoringen. Aan de Heerenstraat bevinden zich direct naast de weg woningen en een horecagelegenheid. Vanuit de Heerenstraat wordt het zicht in zuidelijke richting door de bebouwing enigszins belemmerd. Vanuit zuidelijke richting heeft men door de aanwezigheid van de bestaande bebouwing (lint/cluster) aan de Heerenstraat nu ook al geen volledige doorkijk naar het noorden en noordoosten. Door de situering van de bouw kavels aan de wegzijde en de tuinen naar het oosten, hebben de 2 nieuwe woningen en de aan te brengen groenvoorzieningen derhalve weinig impact op de zichtlijnen naar het noorden en noordoosten. Dit geldt ook als men vanuit het westen naar het oosten kijkt, omdat de zichtlijnen vanaf de IJsstraat in de richting van de woningen en de horecagelegenheid aan de Heerenstraat nu ook al gehinderd worden door die bestaande woningen en horecagelegenheid.

Op de nieuwe woningen zijn t.z.t. bij het aanvragen van de omgevingsvergunning de bouwregels van toepassing zoals opgenomen in het omgevingsplan en is per woning maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Ook zullen de woningen op dat moment worden beoordeeld of deze qua massa, vorm en materiaalgebruik passen in de omgeving. Tevens zal bij beide woningen worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing, zie **bijlage 3**. Er mag dan ook verwacht worden dat de ruimtelijke-visuele effecten passend zullen zijn in de omgeving.

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid en instructieregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes, die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op de volgende 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende

beschikbaarheid van zoetwater.

16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Toetsing

De realisatie van het voorliggende initiatief (ook al is het kleinschalig) draagt bij aan deze nationale belangen. De nieuwe woningen dragen o.a. bij aan de woningvoorraad en met de realisatie ervan worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd waaraan ook behoefte is. Onderhavig voornemen betreft dan ook een ontwikkeling waarbij geen specifieke nationale belangen zoals genoemd in de NOVI in het geding zijn.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur:

- het Omgevingsbesluit (Ob);
- het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Toetsing

In hoofdstuk 4 van voorliggende motivering worden de aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Voor zover de instructieregels relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling, worden deze instructieregels in hoofdstuk 4 bij het betreffende aspect behandeld. Hieruit volgt dat voldaan wordt aan de instructieregels opgenomen in het Bkl.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Op grond van artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging of afwijking van de regels van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Zo is bij woningbouw vanaf 12 woningen (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) sprake van een stedelijke ontwikkeling, die ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling ziet op het toevoegen van 2 nieuwe levensloopbestendige woningen. Van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling is dan ook geen sprake, waardoor verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is. Ook als er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling moet wel de behoefte worden aangetoond. De behoefte aan de woningen waarin het plan zal voorzien wordt in de paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4 van onderhavige motivering onderbouwd/aangetoond.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Gelet op vorenstaande is onderhavig planvoornemen niet in strijd met het beleid en de regelgeving op Rijksniveau.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De POVI is een zelfbindend document en bindt daarmee enkel de provincie Limburg. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Limburg wilt bereiken.

In algemene zin is de Omgevingsvisie een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. In de visie worden onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed omschreven. Daarnaast worden tevens de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving - indachtig de Omgevingswet - in de Omgevingsvisie meegenomen.

Daar waar de provincie van mening is dat het noodzakelijk is om bindende regels te stellen voor de uitwerking van onderdelen van het beleid in de POVI, gebeurt dit in de omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening Limburg (Ovl) staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte.

De Omgevingsverordening Limburg bevat twee soorten regels:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap. Dit zijn opdrachten aan de gemeenten en het

waterschap die de gemeenten moeten verwerken in het gemeentelijke bestemmingsplan (omgevingsplan) en het waterschap moet verwerken in de waterschapsverordening. Pas na het verwerken van de provinciale instructieregels in het gemeentelijke bestemmingsplan, of in de waterschapsverordening krijgen deze regels effect op activiteiten van inwoners en bedrijven.

- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

Limburgse principes en algemene zonering

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gestreefd naar maatwerk en dient er rekening gehouden te worden met het karakter en mogelijkheden van een gebied en de afweging van belangen op lokale schaal. Indien er een afweging wordt gemaakt wordt dat gedaan op basis van de volgende principes:

- Streven naar inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- Kenmerken en identiteit van geen gebied staat centraal;
- Meer stad, meer land;
- Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden.

Op basis van de POVI wordt onderscheid gemaakt tussen thematische visies en gebiedsgerichte visies hetgeen is onderverdeeld in 'zoneringen'. Onderhavig plangebied is gelegen in de 'Buitengebied'.

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in het 'Natuurnetwerk' of 'groenblauwe mantel'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

Het betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de natuurlijke omstandigheden en de ruimteclaims vanuit verschillende transitieopgaven, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk.

Thematische visies

De provincie onderscheidt in de omgevingsvisie verschillende thematische visies. Per thema beschrijft de provincie in de omgevingsvisie het provinciale belang, de opgave, de ambities en waar de provincie voor kiest. Voor onderhavig voornemen is sprake van een ontwikkeling gericht op wonen. Daarop wordt in de (provinciale) thematische visie 'Wonen en leefomgeving' ingegaan. Het provinciaal belang bij 'Wonen en leefomgeving' wordt als volgt omschreven:

- Een woningaanbod/ planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek op het juiste moment beschikbaar.
- Alle woningbouwontwikkelingen beschouwen wij als een provinciaal belang.

Aangegeven wordt dat er op het gebied van wonen en leefomgeving veel uitdagingen en kansen liggen. Zo vermeldt de omgevingsvisie het volgende:

'De woningbehoeften van de Limburgers veranderen. Daarom kiezen wij voor een goed doordacht, flexibel beleid op hoofdlijnen. Hiermee spelen wij in op de huidige opgaven én de te verwachten uitdagingen in de toekomst. De woonbehoeften van onze inwoners zijn hierbij leidend'

Voorts wordt het volgende aangegeven:

'Wat betreft onze ambitie is het succes op de woningmarkt onlosmakelijk verbonden met de sociaaleconomische en gezondheidssituatie van de inwoners in de steden en dorpen en het voorkomen van segregatie. Door het in balans brengen van vraag en aanbod kunnen we een tekort aan woningen voor bepaalde doelgroepen voorkomen. Daarnaast heeft dit een positief effect op ongewenste leegstand met de bijbehorende ondermijnings- en leefbaarheidsproblemen'

Het provinciaal beleid ten aanzien van wonen heeft een vertaling gekregen in de in maart 2023 door partijen (provincie Limburg, alle gemeenten in Limburg, woningcorporaties, en waterschap) ondertekende 'Limburgse Woondeal 2023-2030'. In deze woondeal is afgesproken dat voor de drie woonregio's in Limburg (Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg) er minimaal 26.550 woningen bij komen. Daarbij is tevens de ambitie uitgesproken voor nog eens 20.000 woningen extra. Op grond van de woondeal wordt gestreefd naar een productie van circa 3.000 woningen per jaar. Met de Woondeal Limburg wordt gestreefd naar betaalbaar wonen voor iedereen. Hoe onderhavig planvoornemen zich verhoudt tot de Woondeal wordt toegelicht in subparagraaf 3.3.2.

Gebiedsgerichte visie

Naast thematische visies gaat de provincie in de omgevingsvisie ook in op de gebiedsgerichte visies. Daarbij wordt ingegaan op de visie op bovenregionaal niveau, om vervolgens de visies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg uiteen te zetten.

De provincie geeft aan dat het anno 2021 in Midden-Limburg goed gaat. Een groot deel van de inwoners is welvarend. Midden-Limburgers houden van tradities zoals kermis, carnaval en schutten -rijen en voelen zich thuis in de regio: het groene hart van Limburg met het smalste stukje van Nederland. De afgelopen decennia heeft de regio een enorme ontwikkeling doorgemaakt. Door de grindafravingen is een groot aaneengesloten watersportgebied tot stand gekomen. Daarnaast kent de regio schitterende (grensoverschrijdende) natuurgebieden. Het is hier prettig wonen, werken, winkelen en recreëren in aantrekkelijke steden en de nabij gelegen vitale dorpen in het groen.

Ten aanzien van wonen wordt onder andere aangegeven dat de provincie ook in Midden-Limburg demografische veranderingen ziet die invloed hebben op de woon- en leefomgeving. Het is hierbij een uitdaging om de komende jaren passend bij de behoeften voldoende woningen van de juiste kwaliteit toe te voegen en te zorgen voor de juiste woningen op de juiste locatie.

Toetsing

Onderhavig planvoornemen is voorzien in het noordelijk deel van het perceel, bij het bestaande lint/bebouwingscluster. Door de nieuwe woningen zo dicht mogelijk bij de bestaande bebouwing van het lint/bebouwingscluster te projecteren blijft het zuidelijke gedeelte vrij voor de toekomstige gewenste groene verbinding tussen de op korte termijn landschappelijk in te passen 'vlaaipunt' direct ten westen van het plangebied en het aan de oostzijde achterliggende oerbos. Ondanks dat sprake is van Buitengebied, is van agrarisch grondgebruik geen sprake meer vanwege:

- de landschappelijke ontwikkeling van de vlaaipunt aan de westzijde van het plangebied,
- de situering van de bouw kavels aan de wegzijde richting de kern en grenzend aan het aanwezige bebouwingslint van de Heerstraat;
- het tegelijkertijd versterken van het landschap zoals aangegeven in het landschappelijk inpassingsplan, zie **bijlage 3**.

Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat de gewenste woningbouw van 2 duurzame levensloopbestendige woningen, waaraan ook behoefte is, passend is in het Buitengebied. Met betrekking tot de behoefte wordt bij deze ook verwezen naar subparagraaf 3.3.2.

Op basis van bovenstaande uiteenzetting kan geconcludeerd worden dat voorliggend planvoornemen past binnen het provinciale beleid zoals omschreven in de POVI.

3.2.2 Omgevingsverordening (instructieregels provincie)

Zoals aangegeven in subparagraaf 3.2.1 kan de provincie middels de omgevingsverordening regels stellen met betrekking tot de uitoefening van taken of bevoegdheden aan gemeenten (instructieregels). Bij de Omgevingsverordening Limburg (OvL) behoort een aantal thematische kaarten. Deze kaarten zijn digitaal raadpleegbaar, waarbij op perceelniveau kan worden beoordeeld welke provinciale regels uit de OvL van toepassing zijn.



Gebiedsaanwijzingen Omgevingsverordening Limburg ter plaatse van het plangebied.

Bij onderhavig planvoornemen zijn de volgende provinciale regels van toepassing:

- Grondwater

In hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot grondwater.

Het plangebied ligt binnen de bufferzone grondwaterafhankelijke natuur, het grondwaterbeschermingsgebied (freatisch grondwaterbeschermingsgebied Roosteren) en in de boringsvrijezone Roerdalslenk II. In afdeling 4.2 en 4.3 van de omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen ten behoeve van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater (vanwege de waterwinning) en het beschermen van de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater. Op grond van de instructieregels afdeling 4.2. is het binnen de bufferzone grondwaterafhankelijke natuur verboden om zonder omgevingsvergunning grondwater te onttrekken. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied (freatisch grondwaterbeschermingsgebied) worden in afdeling 4.2 ook regels gesteld met betrekking tot het aanwezig zijn van gevaarlijke stoffen bij milieubelastende activiteiten (onderdeel B en C bijlag III van de Omgevingsverordening) en regels met betrekking tot gevaarlijke stoffen waarvan de aanwezigheid bij milieubelastende activiteiten niet aanwezig mag zijn (onderdeel A bijlage III van de Omgevingsverordening). Verder is het op grond van de instructieregels afdeling 4.3. verboden om binnen een grondwaterbeschermingsgebied een bodemenergiesysteem aan te leggen, om aardwarmte op te sporen of aardwarmte te winnen en een ondergrondse opslagtank te plaatsen. Binnen de zone 'Roerdalslenk II' zijn

boringen tot de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei toegestaan, en dient een melding te worden verricht indien een boring dieper dan 30 meter beneden maaiveld plaatsvindt.

Bij voorliggend planvoornemen is geen sprake van aanwezigheid van gevaarlijke stoffen en er worden geen boringen verricht. Er is derhalve geen sprake van strijdigheden met de instructieregels voor de bufferzone grondwaterafhankelijke natuur, grondwaterbeschermingsgebieden en de 'Roerdalslenk II'.

- Omgevingswaarden wateroverlast

Volgens de gebiedsaanwijzingen Omgevingsverordening Limburg ligt het plangebied in een overstromingskansgebied C. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor overstromingskansgebied C een gemiddelde overstromingskans van 1:25 per jaar als omgevingswaarde.

De omgevingswaarden bedoeld in het OvL zijn inspanningsverplichtingen voor het waterschap. Onderhavig planvoornemen levert geen strijdigheid op met onderhavige provinciale (instructie)regels.

- Klimaatadaptatie

De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:

- a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en;
- b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

In paragraaf 4.14 wordt hierop verder ingegaan en onderbouwd dat geen sprake is van strijdigheid met eventuele provinciale (instructie)regels.

- Vellen van houtopstanden

In het kader van bescherming van flora en fauna zijn regels opgesteld met betrekking tot het vellen van houtopstanden. Op grond van artikel 11.126 van het Besluit activiteiten leefomgeving is het verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen zonder voorafgaand een melding daarvan te doen bij het bevoegd gezag. Onderhavige ontwikkeling gaat niet gepaard met het vellen van houtopstanden waardoor geen sprake is van strijdigheid met eventuele provinciale (instructie)regels.

- Buitengebied

Met betrekking tot het buitengebied zijn in de instructieregels regels opgenomen m.b.t. de glastuinbouw. Onderhavig planvoornemen heeft echter geen betrekking op glastuinbouw en ter plaatse is ook geen glastuinbouw gevestigd.

- Wonen

In artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg zijn m.b.t. tot wonen de volgende instructieregels opgenomen.

Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen.

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5

van de Ovl;

- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

In deze motivering voor de wijziging van het omgevingsplan wordt in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12.1 van de omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit de paragraaf 3.2 is deze ontwikkeling mogelijk en passend binnen het provinciale beleid. Aan de levensloopbestendige woningen waarin het plan voorziet bestaat ook veel behoefte zoals blijkt uit de paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4.

Het plan raakt in beginsel geen provinciale belangen. Het creëren van “lucht” in de linten wordt wel als wenselijk ervaren. Dit wordt nu bereikt door het zuidelijke perceeldeel vrij van bebouwing te laten (zoals ook vanuit landschap van belang wordt bevonden).

Het plan zal tevens worden opgenomen in de regionale woningbouwafspraken en de planvoorraad (opname in de monitoring). Met de realisatie van de 2 woningen zal zo spoedig mogelijk na het verlenen van de benodigde vergunningen een aanvang worden gemaakt. In de te verlenen omgevingsvergunning wordt een voorschrift opgenomen dat de woningen binnen 5 jaar na vaststelling van het TAM-omgevingsplan gerealiseerd moet zijn. In de anterieure overeenkomst wordt een bepaling opgenomen dat het bouwvlak in het omgevingsplan wordt verwijderd indien de woning niet gerealiseerd is binnen 5 jaar na vaststelling van het TAM-omgevingsplan. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg bestaan er kortom geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

3.2.3 Conclusie provinciaalbeleid

Onderhavig planvoornemen levert geen strijd op met de Provinciale Omgevingsvisie en instructieregels. Het planvoornemen is passend binnen de doelstellingen en beleid van de Provincie en er bestaan geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggend planvoornemen.

3.2.4 Woningbehoefte onderzoek provincie Limburg (herziene versie 9 september 2025)

In dit woningbehoefteonderzoek (voortaan: WBO) is het WBO dat twee jaar geleden is opgesteld geactualiseerd. Er zijn verschillende aanleidingen voor deze actualisatie.

- Het Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) vraagt van gemeenten om een actueel WBO te hebben. Voor de provincie is het praktisch om met één methode provinciebreed te beschikken over actuele inzichten.
- De beoogde herijking van de Woondeal- afspraken vraagt van gemeenten, provincie en Rijk om te werken met actuele programmeringen voor woningbouw.
- De Limburgse gemeenten zijn aan de slag met het opstellen van een Volkshuisvestingsprogramma. Hiervoor is het belangrijk dat de woningprogrammering - meer dan in het verleden - op een eenduidige manier wordt opgesteld, op basis van woningbehoefteonderzoek.
- De provincie Limburg heeft in aanvulling op het woningbehoefteonderzoek ook aanvullende vragen gekoppeld aan ambities zoals opgenomen in de Woondeal, Limburg Centraal en Straatje Erbij.

Het WBO geeft inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, tot en met 2030, zodat men input heeft voor de herijking van de Woondeal en het kijkt door tot en met 2040 en tot 2050, aansluitend op de ambities voor Limburg Centraal en de Toekomstverkenning Limburg. Zo beschikt de provincie met het woningbehoefteonderzoek over een goede basis om deze ambities concreet te maken.

Onderliggend is het belangrijk om dezelfde methode te gebruiken als in het onderzoek in 2022 is gebruikt, aangepast aan actuele prijsgrenzen en indexaties en definities voor de landelijke monitor voortgang woningbouw (LMVW).

Aanvullend op het WBO conform de Limburgse Progneff2023 en Primos2024 wordt gewerkt met een uitgebreide migratieanalyse. Dit geeft een beter gevoel over of de drie regio's - in lijn met de ambities - ook daadwerkelijk meer mensen van buiten aantrekken. Zowel van buiten de provincie Limburg uit de rest van Nederland als internationaal.

Met een hogere nieuwbouwambitie komen ook nieuwe vragen op de provincie (en onderliggend de regio's en gemeenten) af. Wat is namelijk de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte in Limburg tot 2030, 2040 en 2050 als huidige trends zich doorzetten en de provincie aanvullend ook ambities stelt voor de woningbouwopgave? Dat is de primaire vraag die we in dit onderzoek wordt beantwoord.

Uit het WBO komen de volgende conclusies naar voren:

- Betaalbare woningmarkt in Limburg biedt kansen voor lage- en middeninkomens.
- Huishoudens van buitenaf weten de koopwoningmarkt van de provincie Limburg steeds beter te vinden.
- Instandhouding huidige migratietrend leidt tot 19.140 extra huishoudens tot 2050 bovenop Progneff2023.
- Vergrijzing blijft de belangrijkste demografische ontwikkeling.
- Nultredensegment belangrijkste pijler nieuwbouw, doorstroming biedt kansen voor andere doelgroepen.

Verder komt het WBO met de volgende adviezen:

- Richt u sowieso op het trendscenario, vervangingsvraag op de arbeidsmarkt maakt dit zelfs noodzakelijk.
- Bouw nultredewoningen én zorg daarnaast voor een aantrekkelijk woonproduct voor doelgroepen die u wilt aantrekken.
- Verken mogelijkheden voor extra huishoudensontwikkeling om uw ambities waar te maken.
- Bied regio's meer ruimte voor structuurversterkende woningbouwplannen met een economische drager.
- Wees wendbaar met adaptief en proactief programmeren.

Uit voornoemd WBO kan nog steeds geconcludeerd worden dat de woningbouwontwikkeling waarvoor thans toestemming wordt gevraagd, aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de ambitie zoals verwoord in het WBO.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg

Deze Structuurvisie betreft een compacte actualisatie van de Structuurvisie Wonen 2018, de visie is uitvoeringsgericht en in de praktijk toepasbaar. De focus ligt op de realisatie van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De Structuurvisie Wonen 2022 bevat instrumentarium om deze opgaven te bereiken. Daarnaast ligt er een opgave in de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Dit wordt vanuit het duurzaamheidsbeleid / de energietransitie opgepakt. De Structuurvisie bevat regionale afspraken. Binnen deze regionale afspraken kunnen gemeenten uiteraard desgewenst meer uitgewerkt lokaal woonbeleid vaststellen. Op basis van de nieuwe prognoses (Etil 2021) en de daadwerkelijke realisaties zijn deze nieuwe afspraken tot stand gekomen. Er zijn geen afspraken gemaakt over het reduceren van de planvoorraad door het schrappen van plannen. Verder heeft elke gemeente een ambitie geformuleerd. In de gemeente Echt-Susteren wonen en werken we op basis van het Cittaslow principe. De kwaliteit van het leven staat voorop. Dat houdt ook in dat we werken aan de juiste woning op de juiste locatie. Uit de ambitie van onze gemeente blijkt dat er in de kern Susteren aandacht is voor het realiseren van woningbouw. Dat kan door nieuwbouw en door herstructurering, bijvoorbeeld het opvullen van een lege plek in de lintbebouwing of het herinrichten van rotte plekken.

Deze regionale visie richt zich op het realiseren van een duurzame, kwalitatief goede woningvoorraad en het in evenwicht brengen van vraag en aanbod. In deze Structuurvisie is de focus gericht op het bouwen van

kwalitatief juiste woningen, aansluitend bij de lokale en regionale behoefte. Met name de goede bereikbaarheid en een uitgebreid voorzieningenaanbod in combinatie met een prima woon- en leefklimaat, maken Echt-Susteren een zeer geschikte uitvalsbasis voor diegenen die op zoek zijn naar rust en ruimte.

Het onderhavige verzoek betreft het deels opvullen van een lege plek met levensloopbestendige woningen waaraan ook behoefte is in/bij het lint. Een en ander zoals toegelicht in paragraaf 3.2, subparagraaf 3.3.2 en paragraaf 3.4. Het verzoek past hierdoor binnen de regionale structuurvisie.

3.3.2 Woningmarktonderzoek Echt-Susteren 2024 en Woondeal

Uit het lokale woningbehoefteonderzoek 2024 blijkt dat in de kern Susteren sprake is van een duidelijke toename van de behoefte aan koopwoningen. Deze groei doet zich zowel kwantitatief als kwalitatief voor. De onderzoekscijfers laten zien dat tussen 2023 en 2031 de behoefte toeneemt met 60 koopwoningen, waarvan:

- 50 grondgebonden (levensloopbestendige) koopwoningen, met name vrijstaand en twee-onder-een-kap;
- 10 koopappartementen;
- 67% van deze uitbreiding betreft goedkope en betaalbare koopwoningen,
- 33% betreft dure koopwoningen.

In het kader van de Woondeal heeft de gemeente Echt-Susteren in periode T1 (2022–2024) al 427 woningen gerealiseerd, waarmee ruimschoots voldaan is aan de gestelde opgave. Voor T2 (2025–2030) resteert een opgave van 53 woningen per jaar, maar de gemeentelijke ambitie reikt verder: door meer te bouwen dan strikt noodzakelijk wil de gemeente daadwerkelijk bijdragen aan de regionale en landelijke woningbouwopgave. Binnen deze opgave wordt ingezet op een evenwichtig woningprogramma binnen de gestelde betaalbaarheidseisen.

De woningbouwontwikkeling waarvoor thans toestemming wordt gevraagd, sluit aan bij de behoefte en de ambitie van de gemeente Echt-Susteren. De ontwikkeling is bovendien opgenomen in het programmeringssysteem Juno en zal, volgens de verplichting die in de omgevingsvergunning wordt vastgelegd, binnen vijf jaar na vaststelling worden gerealiseerd.

De locatie van het plan ligt buiten de landelijke kern en kent in de huidige situatie een agrarische bestemming. Daarmee past de ontwikkeling niet direct binnen het standaard ruimtelijk kader. De gemeente acht de ontwikkeling echter wel wenselijk en verantwoord, omdat:

1. Kwantitatief: de woningen aansluiten bij de groeiende behoefte en bijdragen aan het realiseren van de gemeentelijke en regionale bouwopgave.
2. Kwalitatief: de woningen passen binnen de vraag naar vrijstaande koopwoningen, waaronder levensloopbestendige varianten.
3. Beleidsmatig: de gemeentelijke ambitie om meer te bouwen dan de autonome behoefte maakt het wenselijk, ruimte te bieden aan woningbouwinitiatieven die bijdragen aan een evenwichtige groei. Hiermee wordt bedoeld dat gebouwd wordt volgens de (actuele) woningbehoefte, landelijke- en regionale afspraken (woondeal), met oog voor trends en ontwikkelingen, zoals vergrijzing (levensloopbestendig), kleinere huishoudens en veranderende woonvoorkeuren. Daarnaast is er de ambitie om het bestaande woningtekort op te vangen (lokaal en regionaal), zodat de gemeente in balans groeit en de leefbaarheid in de kernen goed blijft.
4. Regionaal proces: regionale afstemming vindt plaats vanaf 10 woningen. Aangezien het hier een kleinschalige ontwikkeling betreft, is regionale afstemming niet vereist.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de twee woningen passen binnen het regionaal woonbehoefteonderzoek en de Woondeal.

3.3.3 Conclusie regionaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het regionaal beleid wordt geconcludeerd dat onderhavig voornemen niet strijdig is met dit beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Echt-Susteren 2040

De gemeenteraad van Echt-Susteren heeft op 25 september 2025 de Omgevingsvisie gemeente Echt-Susteren 2040 vastgesteld. In deze visie wordt het strategisch beleid van de gemeente over de leefomgeving beschreven. Daarmee bedoelt de gemeente de openbare ruimte waarin mensen wonen, werken, elkaar ontmoeten en ontspannen. De gemeente geeft aan voor verschillende grote opgaves te staan. Deze opgaves zijn complexe vraagstukken die de gemeente dwingt tot het maken van keuzes. Veel opgaves vragen immers om ruimte die maar beperkt beschikbaar is. Ook zijn er grenzen aan wat er financieel mogelijk is. Hierdoor is het maken van keuzes noodzakelijk. Met deze omgevingsvisie wordt de 'Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025' uit 2012 vervangen.

Uit deze visie komen de volgende opgaves naar voren: demografische ontwikkelingen, ontwikkelingen op de arbeidsmarkt, een veranderende woonbehoefte, vereenzaming en individualisering, druk op voorzieningen, de brede welvaart, digitalisering, klimaatverandering, water en bodem, energietransitie/CO₂-uitstoot reduceren, duurzaam gebruiken van grondstoffen en het versterken van de biodiversiteit. Om richting te geven aan deze opgaves hanteert de gemeente vijf aandachtsgebieden:

- Landelijk en natuurlijk Echt-Susteren
- Toekomstbestendig Echt-Susteren
- Herkenbare kernen Echt-Susteren
- Samen Echt-Susteren
- Ondernemend Echt-Susteren

Onderhavig voornemen betreft een activiteit behorende bij de aandachtsgebieden 'Landelijk en natuurlijk Echt-Susteren' en 'Herkenbare kernen Echt-Susteren'.

Landelijken natuurlijk Echt-Susteren

De gemeente Echt-Susteren kenmerkt zich door een veelzijdig en groen landschap. Een landschap waarin Maas- en beekdalen, oude en jonge ontginningen, landduinen en hoogteterrassen elkaar zichtbaar afwisselen. Een landschap dat ruimte biedt voor de natuur, met vruchtbare gronden voor agrariërs en een beleefbaar landschap voor bezoekers. In 2040 wil de gemeente wonen en recreëren in samenhang met haar veelzijdige landschap waarin de diverse landschapstypes duidelijk herkenbaar zijn.

Een landschap dat aantrekkelijk en bereikbaar is voor de recreant en waarbij cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is. Maar ook een landschap dat langetermijnperspectief biedt voor een duurzame agrarische sector. Waarbij verbreding van de plattelandseconomie mogelijk is om vitaliteit van het landelijke gebied naar de toekomst toe te borgen. Een landschap dat ruimte biedt aan de energietransitie, voor zover de opwek niet direct mogelijk is bij de bron van verbruik. Voor al deze ontwikkelingen geldt dat ruimte wordt geboden voor zover dit past, of ingepast kan worden, binnen de kwaliteiten van het landschap.

Het plangebied is op grond van Omgevingsvisie gemeente Echt-Susteren 2040 gelegen in het gebied dat is aangeduid als Jonge ontginningen.

De jonge ontginningen

De jonge ontginningen zijn de meest recente ontginningen op de (droge en natte) zandgronden en vormen het grootste oppervlak landbouwgrond binnen de gemeente Echt-Susteren. Dit gebied was oorspronkelijk een

moerasgebied in een restant van een oude Maasloop. Het moeras is gedeeltelijk verland en bevat weinig open water. Ter hoogte van Pepinusbrug was een doorgang naar het oostelijk gelegen hoogterras met zijn heide en bosgebieden. Er liggen oorspronkelijk geen woningen in dit gebied. Enkel aan de rand treft men enkele grotere oude oorspronkelijke ontginningshoven aan zoals Leenderhof, Lilbos, Diergaarde en Annendaal. Het gebied is relatief laat in cultuur gebracht. Tot in de 19e eeuw lagen hier uitgestrekte kwelmoerassen. De grootschalige heideontginning is vanaf 1880 opgepakt. Pas begin 20e eeuw worden er nieuwe, grote ontginningsboerderijen gesticht.

In de natte gebieden dienden voorafgaand aan de ontginningen grote investeringen gedaan te worden in de ontwatering van het gebied. Vandaar dat deze ontginningen planmatiger en grootschaliger van opzet zijn dan de ontginningen van de drogere heidegebieden. Het voormalige moerasgebied wordt vooral gekenmerkt door een grote openheid met voornamelijk agrarisch grondgebruik (Achter het Esbroek en Putbroek), terwijl in enkele delen - vooral in het zuiden - en waar ook het plangebied is gelegen, de natuur (Haeselaarsbroek, het IJzeren bos en 't Hout) afgewisseld met extensief landbouwkundig grondgebruik, het beeld bepaalt. De voornaamste oost-westverbinding loopt door het gebied via Pepinusbrug.

Het doel van het ontwikkelen van het landschap van de Jonge Ontginningen is het behouden en ontwikkelen van de karakteristieke landschapkenmerken van dit modern aandoende landschap. Dit betekent:

a. Voor het intensief gebruikte open landschap:

- Behoud van het rationele verkavelingspatroon en het geometrisch (cultuurhistorisch) patroon van wegen en waterlopen.
- Behouden openheid.
- Herstellen en onderhouden bestaande wegbeplanting.
- De laanstructuur (van belang voor vleermuizen) handhaven en beheren.
- Stimuleren aanleg van kleinschalige ecologische verbindingen langs bestaande lineaire landschapselementen (natuurvriendelijke oevers, kruidenrijke stroken) die samen een raamwerk vormen en de openheid niet overmatig aantasten.
- Kleinere bosjes zijn langs de randen zeer beperkt toepasbaar, enerzijds omdat hierbij (verre) doorkijken mogelijk blijven en er iets van de vroegere grootschaligheid behouden blijft, maar met name ook als overgang van de jonge ontginningen naar aangrenzende dichtere landschappen.
- Toestaan van intensief (agrarisch) grondgebruik, waarbij het grondgebruik rekening moet houden met de nabijgelegen natuurgebieden (EHS).
- LOGs inrichten voor intensieve veehouderij (IV).
- Landschap aantrekkelijk maken voor recreatie en toerisme door ommetjes en nieuwe routes door het open landschap aan te leggen.

b. Voor het extensief gebruikte besloten landschap:

- Oorspronkelijke EHS versterken en waar mogelijk uitbouwen.
- Samenspel van extensieve landbouw en natuur behouden, met behoud van bestaande doorzichten en waarbij ook verdichting mogelijk is door aanplant van beekbegeleidende begroeiing.
- Binnen de linten en bebouwingsclusters enige mate van verdichting toestaan, waarbij zorgvuldig omgegaan moet worden met het vrije zicht naar de achterliggende landbouwgronden.
- De droge delen ontwikkelen tot een aantrekkelijker en waardevoller landschap voor natuur en recreatie door een verdichting van het landschap met groene (lijn)elementen. Op deze manier wordt tevens het verschil met de meer open natte ontginningslandschappen vergroot.
- Het doel voor deze gebiedsdelen is om het natuurkarakter verder te ontwikkelen met een meerwaarde voor natuur en recreatie door een zekere mate van verdichting.

Nieuwe 'niet-gebiedseigen' ontwikkelingen kunnen op basis van uiteenlopende motiveringen wenselijk en (landschappelijk)inpasbaar geacht worden. Voor deze ontwikkelingen geldt dan dat er, naast de ruimtelijk-landschappelijke basisinpassing, een aanvullende financiële bijdrage verwacht wordt. Deze

bijdrage wordt gevraagd zodat er elders geïnvesteerd kan worden in kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Herkenbare kernen in Echt-Susteren

De gemeente Echt-Susteren is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven, inwoners en bezoekers. Deze goede bereikbaarheid wil de gemeente naar 2040 inzetten om zich nog beter te positioneren als aantrekkelijke gemeente om te wonen, ook als je werkt buiten de gemeentegrenzen. Hierbij is groei geen doel op zich, omdat de gemeente in 2040 vooral een aantrekkelijke gemeente wil zijn én blijven daar waar het gaat om wonen, recreëren en werken. Dit wil de gemeente doen in authentieke, vitale en leefbare kernen. Dit vormt een uitdaging door de maatschappelijke opgaves waar de gemeente mee te maken krijgt en die om ruimte vragen.

De gemeente heeft de komende periode een opgave om nieuwe woningen te bouwen. Deze woningbouwopgave wordt in een breed perspectief bekeken waarbij het realiseren van leefbare wijken en gemeenschappen centraal staat. Hierbij ziet de gemeente een belangrijke kracht in het hebben van gemixte woongebieden, omdat deze mix bijdraagt aan de leefbaarheid en betrokkenheid in de wijken. Wijken waarin bewoners naar elkaar omkijken. Daarnaast wil de gemeente ook zorgen voor het minimaal gelijk houden van het inwoneraantal door goed te kijken naar de woonbehoeftes per doelgroep. Gestreefd wordt om in iedere wijk te bouwen. Ook staat voor de gemeente de eigenheid van haar landschap en dorpen voorop.

De gemeente zet in op stads- en dorpsvernieuwing. Bij het bouwen van nieuwe woningen wordt in eerste instantie gekeken binnen de bebouwde omgeving door herstructurering en transformatie. Daarnaast wordt naar inbreidingslocaties gekeken. Dit alles mag niet ten koste gaan aan de ambitie om de kernen leefbaar te houden. De binnenstedelijke ontwikkelingen moeten ook een ruimtelijke verbetering leveren.

Al deze opgaves van de gemeente vragen ruimte. Teveel ruimte om op te lossen binnen de grenzen van de bestaande kernen. Hierbij is de gemeente genoodzaakt om ook te kijken naar oplossingen in de randen van haar kernen. Of het nu gaat over nieuwe woningbouw, het vinden van oplossingen voor vrijkomende (agrarische) bebouwing, ruimte voor de klimaatopgave, de energietransitie, natuurontwikkeling of het beleefbaar en bereikbaar maken van ons buitengebied. Deze zogenaamde kernrandzones maken visueel vaak deel uit van het landelijk gebied, maar zijn onmiskenbaar van belang voor de kwaliteit van het leefmilieu van de kern.

Om de kwaliteiten van deze kernrandzones te behouden en te versterken is het van belang om zorgvuldig om te gaan met ontwikkelingen in de kernrandzone. Kortom: niet alles kan overal!

Er moet zorgvuldig omgegaan worden met nieuwe ontwikkelingen in de kernrandzone. Uitgangspunt is dan ook dat de kwaliteiten van het landschap, maar ook de ondergrond (water en bodem) leidend zijn voor nieuwe ontwikkelingen. De gemeente wil bijzondere landschappen of landschapselementen beschermen en versterken. In andere landschappen liggen juist kansen om met stedelijke ontwikkelingen en/of maatschappelijke opgaves een kwaliteitsimpuls te geven. Denk bijvoorbeeld aan het omvormen van vrijkomende agrarische bebouwing. Dit kan afhankelijk van de aard van de bebouwing een directe gezondheidswinst opleveren in en rondom de kernen. Woningbouw is hierbij een voorstelbare invulling om deze transformatie haalbaar te maken.

Nieuwe initiatieven in de kernrandzone worden getoetst op hun bijdragen aan opgaves die lokaal spelen én op de wijze waarop wordt aangesloten op het landschap.

Toetsing

De nieuwe woningen worden niet gebouwd in het stedelijk gebied/de kern, maar aansluitend aan de kern. Zoals uit bovenstaande blijkt is daar nieuwbouw van woningen onder voorwaarden mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Echt - Susteren heeft bij brief d.d. 12 december 2024 kenbaar gemaakt af te willen wijken van de lokale wet- en regelgeving, omdat het initiatief wel past binnen het beleid en visie van de gemeente en ook wenselijk is. De betreffende brief is bijgevoegd als **bijlage 1**.

In de bijlage van die brief is aangegeven dat incidentele nieuwbouw van woningen onder voorwaarden slechts mogelijk is in linten en bebouwingsclusters of aansluitend aan de rode contouren. Omliggende

agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd door toevoeging van een woning en per landschapstype zal moeten worden bekeken hoe de woningen het beste landschappelijk ingepast kunnen worden. Tenslotte geldt als voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage dient te worden betaald.

De planontwikkeling wordt op basis van de volgende argumenten als passend binnen de Omgevingsvisie gemeente Echt-Susteren 2040 beschouwd:

- Er worden woningen toegevoegd die voorzien in de huidige behoefte: levensloopbestendig.
- De woningen worden gerealiseerd aansluitend aan de kern (en rode contour) van Susteren.
- Het toevoegen van 2 vrijstaande woningen leidt tot een verbetering van de entree van Susteren aan deze zijde.
- Door het zuidelijke perceelsgedeelte vrij te laten kan in de toekomst een groene verbinding worden gemaakt tussen de "vlaaipunt" en het achterliggende oerbos. Dit zorgt voor een versterking van het landschap.

Onderhavig planvoornemen is voorzien in het noordelijk deel van het perceel, bij het bestaande lint/bebouwingcluster. Door de nieuwe woningen zo dicht mogelijk bij de bestaande bebouwing van het lint/bebouwingcluster te projecteren blijft het zuidelijke gedeelte vrij voor de toekomstig gewenste groene verbinding tussen de op korte termijn landschappelijk in te passen 'vlaaipunt' en het achterliggende oerbos. Gelet op de zichtlijnen geeft de locatie van het plangebied en de bouwvlakken hierin ook de minste verstoringen. Aan de Heerenstraat bevinden zich direct naast de weg woningen en een horecagelegenheid. Vanuit de Heerenstraat wordt het zicht in zuidelijke richting door de bebouwing enigszins belemmerd. Vanuit zuidelijke richting heeft men door de aanwezigheid van de bestaande bebouwing (lint/cluster) aan de Heerenstraat nu ook al geen volledige doorkijk naar het noorden en noordoosten. Door de situering van de bouw kavels aan de wegzijde en de tuinen naar het oosten, hebben de 2 nieuwe woningen derhalve weinig impact op de zichtlijnen naar het noorden en noordoosten, maar ook naar het zuiden en het zuidwesten. Dit geldt ook als men vanuit het westen naar het oosten kijkt, omdat de zichtlijnen vanaf de IJstraat in de richting van de woningen en de horecagelegenheid aan de Heerenstraat nu ook al gehinderd worden door die bestaande woningen en horecagelegenheid.

3.4.2 Kwaliteitsbijdragenontwikkelingen in het buitengebied

Nieuwe 'niet-gebiedseigen' ontwikkelingen kunnen op basis van uiteenlopende motiveringen wenselijk en (landschappelijk)inpasbaar geacht worden. Voor deze ontwikkelingen geldt dan dat er, naast de ruimtelijk-landschappelijke basisinpassing, een aanvullende financiële bijdrage verwacht wordt. Deze bijdrage wordt gevraagd zodat er elders geïnvesteerd kan worden in kwaliteitsverbeterende maatregelen. De hoogte van deze kwaliteitsbijdragen hangt af van het soort initiatief en is geregeld in het Programma Kostenverhaal Echt-Susteren.

3.4.2.1 Programma Kostenverhaal Echt-Susteren

De gemeente Echt-Susteren heeft een veranderende woningbehoefte en verschillende ontwikkelopgaven zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Echt-Susteren. Zij heeft de ambitie om de kernen, de buurtschappen en het buitengebied te versterken. De planvorming en het realiseren van bouwplannen voor deze initiatieven kosten geld. In een aantal gevallen is de gemeente verplicht om haar kosten bij de grondeigenaar (initiatiefnemer) in rekening te brengen. Dit is geregeld en vastgelegd in de Omgevingswet (artikel 13.11 Ow) en heet het kostenverhaal.

De gemeente heeft de voorkeur om het kostenverhaal privaatrechtelijk te regelen met een initiatiefnemer via een anterieure overeenkomst. Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden (publiekrechtelijk). Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal voor te schrijven bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het programma kostenverhaal geeft weer hoe de gemeente Echt-Susteren het

kostenverhaal regelt.

Dit programma bestaat uit vier hoofdstukken waarin beschreven wordt wat de wettelijke verplichtingen en bevoegdheden zijn (hoofdstuk 2), hoe de regels worden toegepast (hoofdstuk 3), en hoe dit zal worden uitgevoerd (hoofdstuk 4). In de bijlagen wordt dieper ingegaan op de begrippen, de kostensoorten en deze bijlagen laten een voorbeeldberekening zien.

Hoe de gemeente Echt-Susteren het kostenverhaal heeft geregeld is dus vastgelegd in het 'Programma Kostenverhaal Echt-Susteren', dat in werking is getreden op 06-10-2025.

Toetsing

Voor het verkrijgen van het bouwrecht voor de 2 woningen binnen het buitengebied zijn op basis van bijlage 4 uit het 'Programma Kostenverhaal Echt-Susteren' kwaliteitsverbeterende maatregelen nodig en is een kwaliteitsbijdrage vereist. Als kwaliteitsverbeterende maatregelen moeten de woningen bijdragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte en er dient een landschappelijk inpassingsplan (minimaal conform de basiskwaliteit) opgesteld te worden. Zonder de kwaliteitsverbeterende maatregelen en de kwaliteitsbijdrage zal de ruimtelijke afweging niet positief uitvallen en zal de gemeente niet meewerken aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Behoefte

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied 2 levensloopbestendige woningen te bouwen. Zoals vermeld in subparagraaf 3.3.2 is aan extra woningen en levensloopbestendige woningen binnen de gemeente Echt-Susteren ook behoefte.

Kwaliteitsbijdrage planontwikkeling

Volgens bijlage 4 van uit het 'Programma Kostenverhaal Echt-Susteren' geldt per woning een bijdrage van € 15.000,- en € 15,- per m² functievlak wonen. Bij een totale functieoppervlakte wonen van 3.090 m² en 2 woningen bedraagt de kwaliteitsbijdrage bij onderhavig plan € 76.350,-.

Landschappelijke inpassing

Volgens bijlage 4 uit het 'Programma Kostenverhaal Echt-Susteren' moet het landschappelijk inpassingsplan minimaal voldoen aan de basiskwaliteit. Basiskwaliteit wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding (of de plek waar de functiewijziging plaatsvindt) goed ingepast moet worden. Dit betekent dat er ook voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe bebouwing en verharding. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat de oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing of erf komt.

Door Tuin- & landschapsarchitect Ir. G. Paumen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan is ter goedkeuring voorgelegd aan de LKM-commissie en akkoord bevonden, zie **bijlage 13**. Het landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd als **bijlage 3** bij onderhavige motivering.

3.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid kan geconcludeerd dat het gemeentelijk beleid geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

Hoofdstuk 4 Aspecten van de fysieke leefomgeving

Bij de realisering van onderhavig planvoornemen moet rekening worden gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op de onderzochte omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt elk aspect in een paragraaf beschreven en onderbouwd.

4.1 Bodemkwaliteit

4.1.1 Algemeen

Het aspect bodem(kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten.

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving ter plekke. Ofwel gezien dient te worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. De regels met betrekking tot aspect bodemkwaliteit zijn opgenomen in het Bkl. De inhoud van deze regels is opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 (Bkl). Dit besluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

4.1.2 Beoordeling

Bij onderhavige planontwikkeling is ter plaatse van het plangebied sprake van een planologische functiewijziging van de functie 'Agrarisch' naar de functie 'Wonen - Buitengebied' ten behoeven van het kunnen realiseren en gebruiken van 2 levensloopbestendige woningen met tuin en bijbehorende bouwwerken. In verband hiermee is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Door Aelmans Milieu is in juni 2025 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 2**.

Op grond van het verrichte onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

Bevindingen vooronderzoek

Het vooronderzoek heeft zich gericht op de onderzoekslocatie en de direct aanliggende percelen vanaf de grens van het onderzoeksgebied tot aan 25 meter buiten het onderzoeksgebied.

Op basis van het vooronderzoek zijn er aanwijzingen gevonden welke kunnen duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. Naar aanleiding van vorenstaande kan het te onderzoeken perceel als "onverdacht" worden bestempeld.

Vanwege het langdurig gebruik als landbouwgrond is besloten om de grond aanvullend op het

bestrijdingsmiddelenpakket te onderzoeken.

Met betrekking tot asbest zijn er vanuit de historie van het perceel geen directe aanleiding of bevindingen aangetroffen waarop het perceel als zijnde verdacht met betrekking tot asbest dient te worden gekwalificeerd. Op basis van vorenstaande is derhalve besloten om geen daadwerkelijk asbestonderzoek op te starten en onderhavig perceel als onverdacht te beschouwen op basis van de historie van het terrein en het gebruik als landbouwgrond.

De gestelde hypothese voor deze locatie is derhalve "onverdacht".

Verkennd bodemonderzoek

Bovengrond

De bovengrond van de geplaatst boringen kan deels als klasse wonen en deels als klasse landbouw/natuur worden gekwalificeerd.

Ondergrond

De ondergrond van het te onderzoeken perceel kan als klasse Landbouw/natuur worden gekwalificeerd.

Grondwater

Uit de resultaten van het grondwater blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de signaleringsparameters overschrijden.

Toetsing hypotheses

Grond

De hypothese "onverdacht" wordt op basis van de onderzoeksresultaten niet bevestigd.

De aangetroffen marginale overschrijdingen in grondmengmonster 01 zijn van dien aard dat deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen opleveren voor de beoogde bouwplannen.

Grondwater

De hypothese "onverdacht" wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd.

Samengevat

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt zijn er geen directe belemmeringen en/of beperkingen verbonden aan het gebruik van onderhavig perceel ten behoeve van woondoeleinden.

Het verlenen van een uiteindelijke vergunning c.q. verklaring van geen bezwaar ligt ter beoordeling van het hiertoe bevoegd gezag.

Dit onderzoek is gebaseerd op een steekproefregime. Eventueel aanwezige andere dan voornoemde bronnen van verontreiniging kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

4.1.3 Conclusie

Gelet op voorgaande mag worden geconcludeerd dat het aspect 'bodemkwaliteit' geen belemmeringen vormt voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De aanvaardbaarheid van de geluidbelasting betreft in de Omgevingswet een afweging die de gemeente zelf moet maken. Gemeenten dienen dus voor elke locatie in de gemeente gedurende de overgangsperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels op te nemen in het omgevingsplan.

Landelijk gezien bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geluidregels voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden de regels via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). De bruidsschat en voorliggend wijzigingsbesluit vormen (na vaststelling) samen de regels van het Omgevingsplan. Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangsperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het Omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Voor niet-lokale infrastructuur stelt het Rijk of de provincie regels in een projectbesluit.

Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl) van een weg, spoorweg of industrieterrein.

4.2.2 Beoordeling

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar **bijlage 4** bij deze motivering. Onderstaand wordt kort ingegaan op het onderzoek en de conclusies van dit onderzoek.

Met het onderzoek is het geluid op de gevel (gevelbelasting) berekend ten gevolge van het omliggende (spoor)wegennet en getoetst aan de normstelling uit het besluit kwaliteit leefomgeving. Tevens is bepaald wat het gezamenlijk geluid ter hoogte van het nieuwbouwproject is, zodat bezien kan worden of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Conclusie akoestisch onderzoek

Toetsing gevelbelasting

Uit de toets in het kader van de gevelbelasting blijkt:

Tabel 10: Conclusie gevelbelasting

<i>Geluidbronssoort</i>	<i>Standaardwaarde</i>	<i>Grenswaarde</i>	<i>Overschrijding standaardwaarde</i>	<i>Niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen</i>
Gemeentelijke wegen	53 dB	70 dB	8 dB	n.v.t.
Hoofdspoorwegen	55 dB	65 dB	8 dB	n.v.t.

Op enkele gevels wordt de standaardwaarde overschreden, de grenswaarde wordt niet overschreden. Maatregelen om het geluid te reduceren tot de standaardwaarde stuiten, zoals blijkt uit paragraaf 4.3 'Maatregelen' van de onderzoeksrapportage, op bezwaren van diversen aard.

Toetsing gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid dient te worden bepaald indien er sprake is van blootstelling aan meer dan één geluidbron met een geluidbelasting boven de standaardwaarde.

Het gezamenlijk geluid op de gevel is de geluidbelasting van de verschillende geluidbronnen tezamen op die gevel. Het geluid van de betrokken geluidbronnen wordt ongewogen bij elkaar opgeteld, zonder correcties voor verschillen in hinderlijkheid. De waarden van het geluid door de geluidbronssoorten en andere geluidbronnen wordt niet afgerond.

De resultaten van het gezamenlijk geluid zijn opgenomen in tabel 8 van het akoestisch onderzoek en worden hieronder weergegeven.

Tabel 8: Resultaten gezamenlijk geluid

<i>Beoordelingspunt/gevel</i>	<i>begane grond</i>	<i>1^e verdieping</i>	<i>2^e verdieping</i>
t 01 Kavel 1 Noordoost gevel	60	59	59
t 02 Kavel 1 Oost gevel	51	52	50
t 03 Kavel 1 Zuid gevel	56	57	58
t 04 Kavel 1 West gevel	64	64	65
t 05 Kavel 2 Noord gevel	56	57	57
t 06 Kavel 2 Oost gevel	47	48	47
t 07 Kavel 2 Zuid gevel	56	56	57
t 08 Kavel 2 West gevel	63	64	64

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw legt het bevoegd gezag de waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplan-activiteit vast. In combinatie met de binnenwaarde kunnen initiatiefnemer en bevoegd gezag bij de bouwactiviteit de benodigde geluidwering van die gevel bepalen.

Met betrekking tot het gezamenlijk geluid op de gevels zijn in onderhavig omgevingsplan onder artikel 7.4.1 onder j tot en met o, regels opgenomen over wat het gezamenlijke geluid op de afzonderlijke gevels is.

In de verbeelding is dit voor de betreffende gevels aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - gezamenlijk geluid a, b, c, d, e en f'.

Toetsing karakteristieke geluidwering van de gevel

Uit de toets in het kader van de karakteristieke geluidwering van de gevel blijkt:

Tabel 11: Conclusies karakteristieke geluidwering van de gevel

<i>Grootheid</i>	<i>Hoogste waarde Lden</i>
Gezamenlijk geluid	65 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$)	32 dB

Omdat het gezamenlijk geluid hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.2.3 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Trillingen

4.3.1 Algemeen

In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat is het aspect trillingen geregeld. Hierin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

4.3.2 Beoordeling

Van activiteiten die leiden tot onevenredige hinder in de vorm van trillingen zoals bedoeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat is binnen het plangebied geen sprake.

4.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Activiteiten en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' met daarin milieucategorieën en richtafstanden uit 2009 komen te vervallen. De Omgevingswet bevat meer mogelijkheden om een lokale afweging op maat te maken, per locatie en per activiteit. Daarbij wordt getoetst aan milieuwwaarden in het omgevingsplan.

In onderhavige situatie heeft de gemeente Echt-Susteren een omgevingsplan waarin van rechtswege nog de voorheen geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen. In deze bestemmingsplannen is over het algemeen wel nog uitgegaan van de eerder genoemde milieucategorieën en richtafstanden. Omdat momenteel nog geen definitief Omgevingsplan is vastgesteld en er nog geen duidelijkheid is over de toepassing van de nieuwe systematiek milieuzonering in het kader van de Omgevingswet, is gekozen voor een beleidsneutrale voortzetting van de beoordeling van geur, stof, geluid en gevaar door activiteiten. Dit betekent dat vooralsnog

voor de beoordeling van milieuzonering in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG uit 2009 wordt toegepast.

Onder de Omgevingswet wordt het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) gehanteerd. Dit is in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet als volgt gedefinieerd: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het gaat hierbij om de aspecten geur, geluid en trilling. Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

4.4.2 Beoordeling

Binnen het plangebied, de directe omgeving en op grotere afstand, zijn geen veehouderijen en andere agrarische bedrijven aanwezig. De woningen zelf vormen geen milieubelastende activiteit. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk woonfuncties en agrarische gronden. Het plangebied grenst aan de noord en noordoostzijde aan woonbestemmingen en een horecabestemming welke gelegen zijn aan de Heerenstraat. Aan zuid en westzijde zijn geen bedrijven gelegen. Wel liggen verder naar het zuiden nog een 4-tal woonbestemmingen aan de IJssstraat.

Vanuit de ligging ten opzichte van de woonfuncties bestaan er geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen. Voor de oostelijk gelegen horecagelegenheid is op grond van het van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplan Horeca categorie 1 toegestaan. Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' bedragen de bijbehorende richtafstanden tot milieugevoelige functies als woningen 10 meter voor de aspecten geur, geluid en gevaar en 0 meter voor stof. De afstand van de bouwvlakken waarin de woningen worden voorzien bevinden zich op ca. 75 meter afstand van de horecagelegenheid. De gronden met de functie 'Wonen-Buitengebied' bevinden zich op ca. 43 meter afstand van de horecagelegenheid.

Met betrekking tot de naast gelegen agrarische percelen is hierboven al vermeld dat zich daar geen agrarische bedrijven bevinden. Voor bijvoorbeeld akkerbouw- en/of tuinbouwbedrijven en/of champignonkwekerijen gelden richtafstanden van 100 meter (champignonkwekerij met mestfermentatie) en 30 meter (akkerbouwbedrijven) voor geur en 30 meter voor geluid. Voor bedrijven met landbouwhuisdieren bedraagt de grootste richtafstand 200 meter voor geur. Binnen deze afstanden tot het plangebied zijn dergelijke bedrijven niet aanwezig. Toetsing op de richtafstanden zoals genoemd voor geur, stof, geluid en gevaar in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is derhalve niet van toepassing op de betreffende naast gelegen percelen. Voor het aspect geur uit dierverblijven wordt verder nog verwezen naar paragraaf 4.6 in deze motivering.

Voor de woningen in het plangebied kan gelet op de ligging/afstand ten opzichte van de horecagelegenheid en bovenstaande uiteenzetting, ervan uitgegaan worden dat de mogelijke milieubelastende activiteiten bij de horecagelegenheid geen onaanvaardbare effecten tot gevolg hebben. Omgekeerd ondervindt de horecagelegenheid ook geen hinder in haar ontwikkeling door onderhavig planvoornemen. Bovendien zijn de andere meer nabijgelegen woningen in de naaste omgeving van de horecagelegenheid al maatgevend.

4.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect activiteiten en milieuzonering is er op basis van de bovengenoemde uitgangspunten sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient ook rekening gehouden te worden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het van belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook komen te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

4.5.2 Beoordeling

In artikel 5.54 'standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit' is voor woningen aangegeven dat ontwikkelingen met ten hoogste 1.500 woningen en met één ontsluitingsweg, niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. In het voorliggende geval is sprake van 2 levensloopbestendige. Er is voor onderhavig planvoornemen derhalve sprake van NIBM.

4.5.3 Conclusie

Gelet op vorenstaande is vanuit het aspect luchtkwaliteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Geur (veehouderijen)

4.6.1 Algemeen

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening. Hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

4.6.2 Beoordeling

Binnen het plangebied, de directe omgeving en op grotere afstand, zijn geen veehouderijen en andere agrarische bedrijven aanwezig. Op basis van de kaarten in de PlanMER behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Echt-Susteren, blijkt dat de luchtkwaliteit vanuit het aspect geurhinder als gevolg van veehouderijen is te kwalificeren als zeer goed. De achtergrondbelasting bedraagt ter plaatse van het plangebied minder dan 3 Ou/m³ terwijl in het buitengebied volgens de nog steeds geldende 'Verordening Wet geurhinder en veehouderij gemeente Echt – Susteren 2009' in het buitengebied 14,0 Ou/m³ is toegestaan.

Omgekeerd geredeneerd worden binnen het plangebied geen activiteiten toegestaan die geurhinder op de omgeving kunnen veroorzaken.

4.6.3 Conclusie

Met betrekking tot het aspect geur (veehouderijen) is er voor het plangebied sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Omgevingsveiligheid

4.7.1 Wettelijk kader

Het beleid in het kader van de omgevingsveiligheid is gericht op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. Dit beleid kan zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer ervan.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in de instructieregels afdeling 5.1.2 Bkl. In het algemeen wordt onderscheidt gemaakt tussen:

1. risicovolle activiteiten (Besluit activiteit leefomgeving).
2. aandachtsgebieden (Besluit kwaliteit leefomgeving).

In het Bkl worden activiteiten aangewezen als risicobronnen. Het betreft de volgende activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven;
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen (indien opgenomen in het bal);
- windturbines (indien opgenomen in het Bal);

Indien sprake is van een risicovolle activiteit kan daarvoor een 'aandachtsgebied' toegewezen zijn. Deze aandachtsgebieden zijn vastgelegd in het Register Externe Veiligheid (REV) en digitaal raadpleegbaar. Binnen deze gebieden dient rekening te worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het

aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. De begrippen beperkt kwetsbare-, kwetsbare- en zeer kwetsbare gebouwen worden in Bijlage VI, Besluit kwaliteit leefomgeving nader gedefinieerd.

Ten behoeve van voorliggend project is door bureau Kragten uit Herten een inventarisatie van de externe veiligheidsrisico's uitgevoerd. De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 5**. De van belang zijnde bevindingen met betrekking tot het plangebied en onderhavig planvoornemen worden hierna beschreven.

4.7.2 Risicobronnen/risicovolle activiteiten

Uit een inventarisatie is gebleken dat het plangebied grenst aan twee hogedruk aardgasleidingen en dat op korte afstand diverse aardgasleidingen aanwezig zijn. Tevens is het plangebied dichtbij een spoorlijn gelegen.

Buisleidingen

De bebouwing binnen het plangebied ligt op circa 42 meter van buisleiding A-521 en op circa 50 meter van buisleiding A-520. Buisleiding A-520 kent een PR 10^{-6} contour, echter niet ter hoogte van het plangebied, waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor de planvorming.

Wel ligt het plan volledig binnen het brandaandachtsgebied als gevolg van de buisleidingen.

Spoorlijn Sittard – Roermond (route 50)

Het plangebied ligt op circa 95 meter afstand van spoorlijn Sittard – Roermond (route 50) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ter hoogte van het plangebied kent deze spoorlijn een PR 10^{-6} contour van 10 meter. Door de ruimtelijke scheiding vormt dit aspect geen belemmering voor de planvorming.

Het plan ligt niet binnen het brandaandachtsgebied als gevolg van de spoorlijn, maar wel volledig binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied.

Brandaandachtsgebied(buisleiding)

Zoals reeds genoemd ligt het plangebied binnen het brandaandachtsgebied van diverse hogedruk aardgasleidingen. Onderstaand worden de aspecten beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid nader beschouwd.

Bestrijding calamiteit

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Bij een dreigende breuk van een hogedruk aardgasleiding richt de brandweer zich op het veilig stellen van het effectgebied en het voorkomen van een ontsteking. Als uitstroming plaatsvindt, zal de Gasunie de leiding inblokken. Afhankelijk van het systeem en de afstand tot de breuk kan het enkele uren duren voor de leiding is leeg gelopen. In geval van een directe ontsteking kunnen hulpdiensten door de enorme hittestraling de fakkel beperkt benaderen om gewonden te helpen. De fakkel zelf kan niet door de brandweer worden geblust. Er dient te worden gewacht tot het ingeblokte leidingdeel leeg is gelopen.

Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid in algemene zin en de specifieke risicolocatie cruciaal. De aspecten 'bereikbaarheid calamiteit' en de '(primaire en secundaire) bluswatervoorziening' speelt hierin een rol.

Zelfredzaamheid

Het risico op een incident met een hoge druk aardgasleiding wordt voornamelijk bepaald door het risico van schade aan de leiding door (graaf)werkzaamheden nabij de leiding.

Een belangrijke bronmaatregel om het risico te verkleinen is het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor een strook aan weerszijden van de aardgastransportleiding. In het omgevingsplan dient opgenomen te worden dat binnen het belemmeringsgebied van 5 meter aan weerszijden van leiding een bouwverbod geldt. Tot slot wordt geadviseerd om grondwerkzaamheden, zoals heien, op minder dan 20 meter van de buisleiding onder toezicht van de leidingbeheerder te laten uitvoeren. Door deze maatregelen wordt het groepsrisico

verder gereduceerd.

Binnen het brandaandachtsgebied van de aardgastransportleiding is vluchten de beste optie. Wat betreft een fakkelbrand na leidingbreuk geldt dat deze zich snel kan ontwikkelen. Afhankelijk van de afstand van de bebouwing tot de aardgasleiding, zijn er scenario's waarbij vluchten niet of nauwelijks mogelijk is. De hittestraling is daarvoor te groot. Indien het incident op grotere afstand van het plangebied plaatsvindt zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid groter. Vluchten kan alleen maar via een route buiten het 'zicht' van de fakkel.

Explosieaandachtsgebied(spoor)

Zoals reeds genoemd ligt het plangebied op korte afstand van de spoorlijn Sittard – Roermond. Onderstaand wordt verder ingegaan op de aspecten bestrijding, zelfredzaamheid en risicocommunicatie.

Bestrijding calamiteit

Een explosie als gevolg van een koude BLEVE¹ is niet te bestrijden omdat de tankwagon meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden. Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagon tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust.

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019" van Brandweer Nederland.

Uit voorgenoemde handreiking volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Binnen het onderhavige plan worden geen functies voorzien specifiek voor minder zelfredzame personen. Het plan omvat de ontwikkeling van twee grondgebonden woningen. Indien toch minder zelfredzame personen aanwezig zijn bij een calamiteit, zullen deze personen met hulp van de aanwezige zelfredzame personen in veiligheid gebracht worden.

Binnen het explosieaandachtsgebied is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een explosie dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. Feit blijft dat in geval van een calamiteit een vroegtijdige alarmering van levensbelang is om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten.

Gifwolkaandachtsgebied(spoor)

Zoals eerder reeds genoemd ligt het plangebied volledig binnen het gifwolkaandachtsgebied als gevolg van de spoorlijn. Onderstaand worden de aspecten beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid nader beschouwd.

Bestrijding calamiteit

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen op het spoor kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met

water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant.

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobronnen, in dit geval de spoorlijn, maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Reeds gebleken is dat het plan de ontwikkeling van twee woningen omvat. Indien minder zelfredzame personen aanwezig zijn, is het uitgangspunt dat zij met hulp van zelfredzame personen in veiligheid gebracht worden.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3).

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op het spoor is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Aangezien het nieuwbouw betreft, is het uitgangspunt dat op grond van de vigerende bouwregelgeving voldoende aandacht zal zijn voor een goede naad- en kierdichting. Gezien de ligging binnen het gifwolkaandachtsgebied dient op grond van artikel 4.124 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een mechanisch ventilatiesysteem toegepast te worden dat handmatig uitgeschakeld kan worden.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerder genoemde scenario's).

In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

Tot slot

In de rapportage zijn elementen aangedragen die de gemeenteraad kan gebruiken bij de oordeelsvorming inzake de omgevingsveiligheid voor het aspect externe veiligheid ten aanzien van het planvoornemen. De gemeente Echt-Susteren dient in het kader van de ruimtelijke procedure advies in te winnen bij de Veiligheidsregio en een standpunt in te nemen aangaande de externe veiligheid.

4.7.3 Conclusie

In het kader van de ruimtelijke procedure dient de gemeente Echt-Susteren advies in te winnen bij de Veiligheidsregio en een standpunt in te nemen aangaande de omgevingsveiligheid. De verwachting is dat vanuit het aspect omgevingsveiligheid geen belemmeringen worden verwacht met betrekking tot onderhavig planvoornemen.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en bodem.

4.8.2 Beoordeling

De genoemde aspecten zijn in de diverse voorgaande paragrafen nader gemotiveerd. Volledigheidshalve wordt hier dan ook verwezen naar de betreffende paragrafen. Uit de nadere motivering blijkt dat het planvoornemen niet leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Er is als gevolg van onderhavig initiatief geen sprake van een onevenredige verslechtering van de fysieke leefomgeving.

4.8.3 Conclusie

Er is vanuit het oogpunt van gezondheid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Spuitzone

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden.

Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. Er zijn in de omgeving van het besluitgebied geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

4.9.1 Beoordeling

Binnen de 50 meter afstand van het plangebied liggen gronden in eigendom van initiatiefnemer en van WML. WML heeft bevestigd dat de percelen Susteren sectie H, nummers 2169, 2196 en 2107 eigendom zijn van WML, zie **bijlage 12**. Perceel H 2107 ligt geheel ergens anders en is waarschijnlijk in de mail van WML verkeerd benoemd of een typfout en betreft het waarschijnlijk perceel H 2170. Perceel H 2169 is inmiddels opgesplitst in de percelen H 2733, H2734 en H2735. Perceel H2196 is inmiddels opgesplitst in de percelen H2736 en H 3737. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding met ligging gronden van WML en van initiatiefnemer.

De percelen van WML worden momenteel heringericht, deels naar natuur en deels naar toekomstig waterwingebied. Dit gebeurt op basis van het door de gemeente goedgekeurd plan “Herinrichting Vlaaipunt – Landschapshakels”. zoals in onderstaande afbeelding is afgebeeld en ook als zodanig is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan (**bijlage 3**). Voor beide functies zal de actuele landbouwbestemming kunnen gaan vervallen. En voor beide functies zal het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet meer gaan plaatsvinden. Overigens hebben er sinds WML eigenaar werd in 2020 zeker geen (agrarische) bespuitingen

meer plaatsgevonden. Ook op de gronden van initiatiefnemer zullen geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast

Perceel kadastraal bekend Susteren, sectie H, nr 1024 is volledig in eigendom van initiatiefnemer. Het plangebied in het noordelijke gedeelte krijgt de functies 'Wonen-Buitengebied' en 'Groen'. Op deze gronden worden geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast. Ook op het zuidelijke gedeelte van het perceel dat buiten het plangebied ligt zullen geen gewasbeschermingsmiddelen meer worden toegepast.



Afbeelding met 'Herinrichting Vlaaijpunt – Landschapsschakels'

Uit bovenstaande gegevens en afbeelding kan geconcludeerd worden dat er rondom het plangebied geen sprake is van een spuitzone waarmee rekening gehouden moet worden. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

4.9.2 Conclusie

Er is vanuit het oogpunt van een spuitzone sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met cultureel erfgoed.

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurogoederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel

beschermden objecten en structuren.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

4.10.1 Archeologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

Voor het plangebied geldt de functie 'Waarde - Archeologie 3'. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen in droge en natte landschappen met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde; dan wel een provinciaal aandachtsgebied met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor de gronden met de functie 'Waarde - Archeologie 3' geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld. Gelet op de aard en omvang van onderhavig planvoornemen geldt in deze een onderzoeksplicht.

4.10.2 Beoordeling

Door Sweco Nederland B.V. is in juni 2025 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar **bijlage 6** bij deze motivering. Onderstaand wordt kort ingegaan op het onderzoek en de conclusies van dit onderzoek.

Doel van het bureauonderzoek is een antwoord te vinden op de vraag wat de gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied is. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden.

Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen. Het veldonderzoek heeft tot doel antwoorden te vinden op wat de bodemopbouw is binnen het plangebied en wat de gevolgen zijn van het in het plangebied aangetroffen bodemprofiel voor de gespecificeerde archeologische verwachting.

Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is.

Conclusie en advies

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Volgens de gespecificeerde archeologische verwachting is een middelhoge trefkans van toepassing op de aanwezigheid van archeologische waarden uit het Laat Paleolithicum en Mesolithicum, een hoge trefkans voor de perioden Neolithicum tot en met de Middeleeuwen, en een middelhoge trefkans voor de Nieuwe tijd. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

De aangetroffen bodemopbouw bestaat in hoofdlijnen uit een bouwvoor op pleistocene Maasafzettingen (Formatie van Beegden). Het booronderzoek heeft echter aangetoond dat de natuurlijke bodemopbouw diepgaand is verstoord met uitzondering van de westelijke grens van het plangebied, tegen de IJssstraat.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, kan op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek bijgesteld worden naar laag voor alle archeologische perioden. Aan de hand van de waargenomen bodemverstoringen wordt verwacht dat mogelijk aanwezige archeologische resten niet meer in situ aanwezig zijn.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Sweco om het plangebied vrij te geven in deze fase van de Archeologische Monumentenzorg-cyclus.

De resultaten van dit onderzoek zullen eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Echt-Susteren), die vervolgens het advies overneemt of niet.

Als het plangebied nu of in de toekomst door de gemeente Echt-Susteren wordt vrijgegeven voor bodemroerende werkzaamheden, dan blijft er, volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016, een meldingsplicht bestaan. Eventuele archeologische resten die bij werkzaamheden worden aangetroffen moeten worden gemeld bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het is verder raadzaam om ook de gemeente Echt-Susteren op de hoogte te stellen.

4.10.3 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn op basis van de Erfgoedkaart Limburg geen elementen, panden of objecten gelegen met een hoge cultuurhistorische waarde, waarop onderhavig planvoornemen een negatieve invloed zou kunnen uitoefenen. Het plangebied heeft derhalve dan ook geen aanduiding voor aanwezigheid van cultuurhistorische waarden.

4.10.4 Conclusie

Vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie bestaan er geen bezwaren voor het beoogde planvoornemen.

4.11 Natuur

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen dier- en plantensoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.11.1 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantensoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert wat een flora- en fauna-activiteit is. In de bijlage van de Omgevingswet staat de volgende definitie van een flora- en fauna-activiteit: 'Activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- er soorten aanwezig zijn en

- indien aanwezig, welke soorten dat zijn.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

In Hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving is bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.11.1.1 Beoordeling

Met betrekking tot onderhavig planvoornemen is door bureau Ecolybrum (Ecologisch onderzoek en advies) uit Weert een Quicksan Ecologische Waarden uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in **bijlage 10** van onderhavige motivering.

Op grond van de Quicksan Ecologische Waarden zijn de volgende conclusies getrokken:

- Effecten op broedvogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten) zijn uit te sluiten door de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen (half Februari tot half Juli).
- Effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn uit te sluiten.
- Het onderzoekgebied is geschikt foerageergebied voor vleermuizen, maar dit blijft in de toekomst voorhanden. Negatieve effecten zijn uitgesloten. Primaire vliegroutes zijn niet te verwachten. Effecten op dit element zijn dan ook uit te sluiten. Er is geen vervolgonderzoek nodig.
- Op de locatie is geen sprake van optimaal ontwikkeld habitat voor dagvlinders, libellen, amfibieën, vissen, reptielen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden. Effecten door de werkzaamheden zijn uit te sluiten.
- Effecten op de gunstige staat van instandhouding van dassen is door deze kleine ingreep niet in het geding. Nader onderzoek is eveneens niet aan de orde.
- Nader soortgericht onderzoek en/of het treffen van andere mitigerende maatregelen zijn niet aan de orde.

4.11.2 Gebiedsbescherming

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met de ligging van beschermde natuurgebieden. (paragraaf 5.1.2 Bkl). Nederland kent een groot aantal beschermde natuurgebieden. Deze natuurgebieden kunnen beschermd zijn door Europese aanwijzingen of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. De provincies zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op het land.

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden worden aangewezen onder twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden.

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan rijksregels zoals de specifieke zorgplicht (artikel 11.6, Besluit activiteiten leefomgeving). Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval (artikel 11.13, Besluit activiteiten leefomgeving).

4.11.2.1 Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen de niet voor verzuringgevoelig gebieden 'Grensmaas' (ten westen van het plangebied) en 'Abdij Lilbosch & voormalig Klooster Mariahoop' (ten noordoosten van het plangebied). Deze Natura 2000-gebieden liggen beide op ca. 4.400 meter van onderhavig plangebied. Iets verder naar het westen ligt op ca. 4.500 meter het Belgische gebied 'Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek'.

Zoals aangegeven kan stikstofemissie als gevolg van onderhavig planvoornemen mogelijk een indirect effect veroorzaken op Natura 2000-gebieden. Ten behoeve van voorliggend initiatief is derhalve een voortoets stikstof uitgevoerd waarbij zowel voor de realisatie- als de gebruiksfase is onderzocht of sprake is van significante stikstofdepositie op Nederlandse en Buitenlandse Natura2000 gebieden. De rapportage en Aeriusberekeningen van de realisatiefase en gebruiksfase van betreffend onderzoek zijn bijgevoegd als **bijlage 7, 8 en 9**.

Uit de voortoets stikstof blijkt dat er geen sprake is van negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofemissie van onderhavig planvoornemen. Zoals uit de resultaten van de berekeningen blijkt, worden er geen resultaten weergegeven, niet voor de Nederlandse - en niet voor de Buitenlandse Natura 2000-gebieden.

De uitkomsten van deze voortoets geven derhalve geen aanleiding tot het aanvragen van een vergunning Natura 2000-activiteit vanwege mogelijke effecten door NOx- en NH3-emissies op Natura 2000-gebieden.

Ook zijn er vanwege de ligging buiten Natura 2000-gebieden en vanwege de grote afstanden van het plangebied tot de Natura 2000-gebieden, geen versturende effecten te verwachten door bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid, trillingen en oppervlakteverlies.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones.

In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Onderhavig planvoornemen heeft dan ook geen gevolgen op het Natuurnetwerk Nederland.

4.11.3 Conclusie

Gelet op vorenstaande is vanuit het aspect Natuur geen sprake van een belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.12 Verkeer en parkeren

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

4.12.1 Verkeersstructuur

Het voornemen is gericht op het juridisch en planologisch mogelijk maken van 2 reguliere woningen met tuin en bijbehorende bouwwerken aan de IJstraat ongenummerd te Susteren. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied zal in vergelijking met de huidige situatie iets toenemen.

Voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking door de 2 vrijstaande woningen binnen het plangebied zijn de landelijke kencijfers van het CROW gebruikt. In de CROW-publicatie zijn minimale en maximale kencijfers beschreven. Bij het berekenen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van het gemiddeld aantal voertuigbewegingen per etmaal.

Conform de gebiedsindeling van het CROW is ter hoogte van het plangebied qua stedelijkheidsgraad sprake van 'weinig stedelijk' gebied. Het plangebied ligt verder in de zone 'buitengebied'. Uitgaande van vrijstaande koopwoningen bedraagt de verkeersgeneratie per woning gemiddeld 8,2 per etmaal. Ter plekke van het plangebied hoeven hiervoor geen wijzigingen aangebracht te worden aan de bestaande verkeersstructuur. De IJssstraat biedt ruim voldoende capaciteit om deze geringe toename te kunnen verwerken. Wel dient ieder woning te worden voorzien van eigen oprit welke aansluit op de IJssstraat. Problemen in de doorstroming-, afwikkeling van het verkeer worden in dit kader niet verwacht.

4.12.2 Parkeren

Onderhavig plan dient te voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte voor de 2 vrijstaande woningen binnen het plangebied zijn de parkeer kencijfers uit bijlage 17 van het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren' gebruikt, die de gemeente Echt-Susteren hanteert als parkeernormen. In de bijlage 17 van het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren' zijn minimale en maximale kencijfers beschreven. Bij het berekenen van de parkeerbehoefte is de gemiddelde parkeernorm aangehouden.

Conform de gebiedsindeling van bijlage 17 van het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren' is ter hoogte van het plangebied qua stedelijkheidsgraad sprake van 'weinig stedelijk' gebied. Het plangebied ligt verder in de zone 'buitengebied'. Uitgaande van vrijstaande koopwoningen bedraagt de parkeerbehoefte per woning gemiddeld 2,4 parkeerplaatsen. Hierin zal worden voorzien op de eigen opritten/terrein. Bijlage 17 van het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren' is in onderhavig TAM-omgevingsplan opgenomen als **bijlage 2** bij de regels.

4.12.3 Conclusie

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

4.13 Water en watersystemen

4.13.1 Wettelijk kader

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een omgevingsplan, of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Voor een aantal specifieke Rijksbelangen gelden aanvullende instructieregels:

- Bescherming van primaire waterkeringen (5.38 Bkl);
- Behoud waterveiligheid kust (5.39 - 5.40 Bkl);
- Behoud waterveiligheid grote rivieren (5.41 - 5.47 Bkl);
- IJsselmeergebied (5.48 - 5.49 Bkl).

Het wettelijk kader rondom het aspect water en watersystemen is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen op de waterhuishouding die als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. In het kader van de watertoets dient derhalve advies te worden gevraagd bij de betrokken waterbeheerder.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Waterwet vervallen. Dit geldt niet voor de diverse beleidsstukken op het gebied van water zoals:

- Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027.
- Provinciaal Waterplan Limburg 2022-2027.
- Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027.
- Provinciaal beleid.

4.13.2 Beleid plangebied

Omgevingswaarde

Ter plaatse van de projectlocatie is op grond van de Omgevingsverordening Limburg de omgevingswaarde 'wateroverlast' van toepassing. Op grond hiervan is de projectlocatie gelegen in een gebied gekenmerkt als 'overstromingskansgebied C' en geldt een gemiddelde overstromingskans van 1:25 jaar als omgevingswaarde.

De omgevingswaarden bedoeld in het OvL zijn inspanningsverplichtingen voor het waterschap. De OvL stelt dat het waterschap uiterlijk in 2035 voldoet aan deze inspanningsverplichtingen.

Onderhavig voornemen levert geen strijd op met onderhavige provinciale (instructie)regels.

Overstromingskaarten regionaal watersysteem

Door klimaatverandering zal de kans op extreme buien, regenwateroverlast en overstromingen toenemen. Het is belangrijk om vooruit te kijken en nu al rekening te houden met toekomstige klimaatontwikkelingen. Waterschap Limburg heeft daarom in opdracht van programma Waterveiligheid en Ruimte Limburg (WRL) overstromingskaarten opgesteld. Voor deze kaarten is vooruitgekeken naar het jaar 2100 en de risico's die we in dat jaar op basis van klimaatverandering verwachten.

De kaarten geven inzicht op welke plekken overstromingen kunnen ontstaan door extreme neerslag (pluviale overstromingen) of piekafvoeren in de beken (fluviale overstromingen). Ze geven ook inzicht in de risico's op schade voor bebouwing en veiligheidsrisico's zoals gevaar voor voertuigen en mensen op staat of instortingsgevaar van gebouwen.

Uitgangspunt is een situatie die in 2100 eens per 100 jaar kan voorkomen (jaarlijkse kans is 1%). In het huidige klimaat is de kans op zulke overstromingen kleiner en komt dit gemiddeld eens per circa 500 jaar voor. Dit beeld is ongeveer vergelijkbaar met wat in juli 2021 in Valkenburg is gebeurd.

Toetsing plangebied

Met betrekking tot het plangebied zijn de volgende beschikbare overstromingskaarten geraadpleegd:

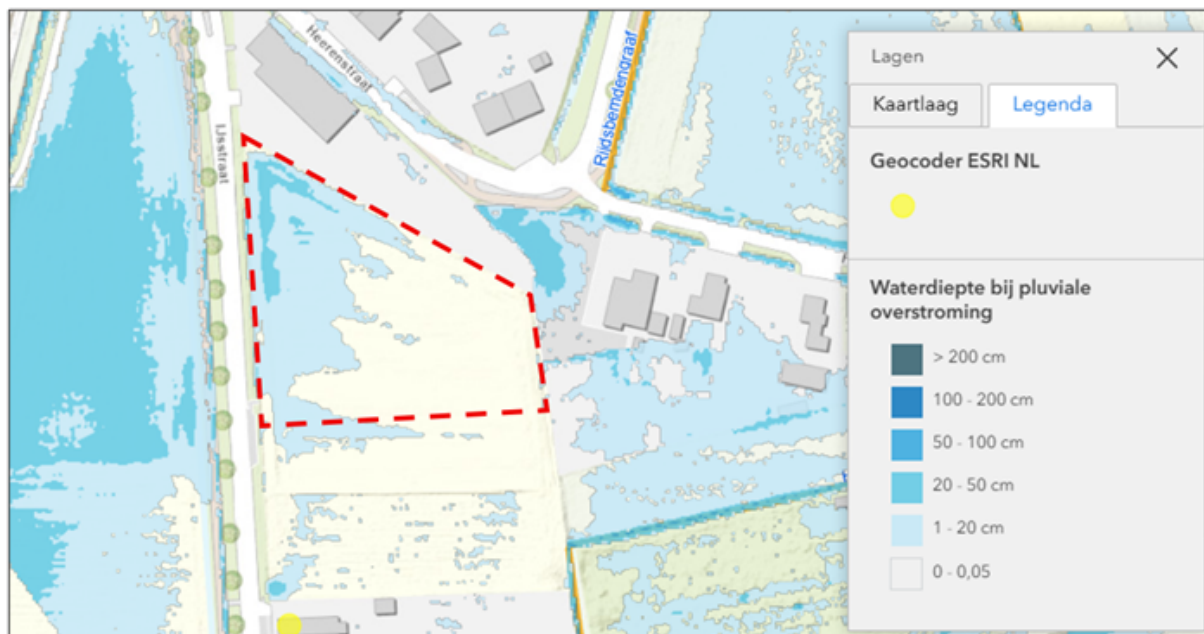
- Waterdiepte bij fluviale overstroming;
- Waterdiepte bij pluviale overstroming;
- Waterveiligheid bij fluviale overstroming;
- Waterveiligheid bij pluviale overstroming.

Onderstaande wordt de waterdiepte en waterveiligheid per overstromingstype binnen het plangebied weergegeven.



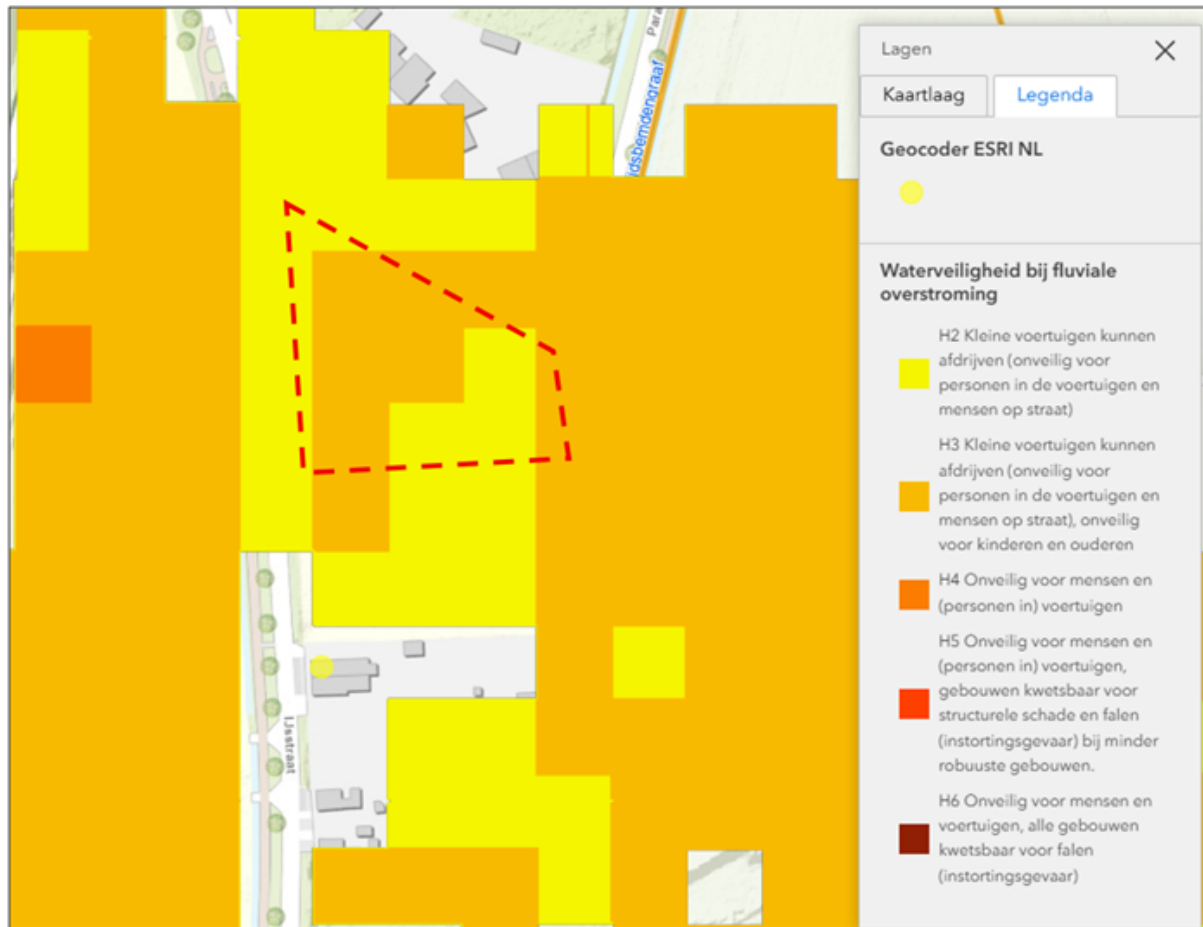
Waterdiepte bij fluviale overstrooming binnen plangebied (rood omkaderd).

Uit de bovenstaande kaart blijkt dat binnen het plangebied bij een fluviale overstrooming van eens per 100 jaar in 2100, een waterdiepte kan worden verwacht van 1 cm tot 100 cm overstroomingskaart. Met name ter plaatse van de woningen bedraagt dit 100 cm.



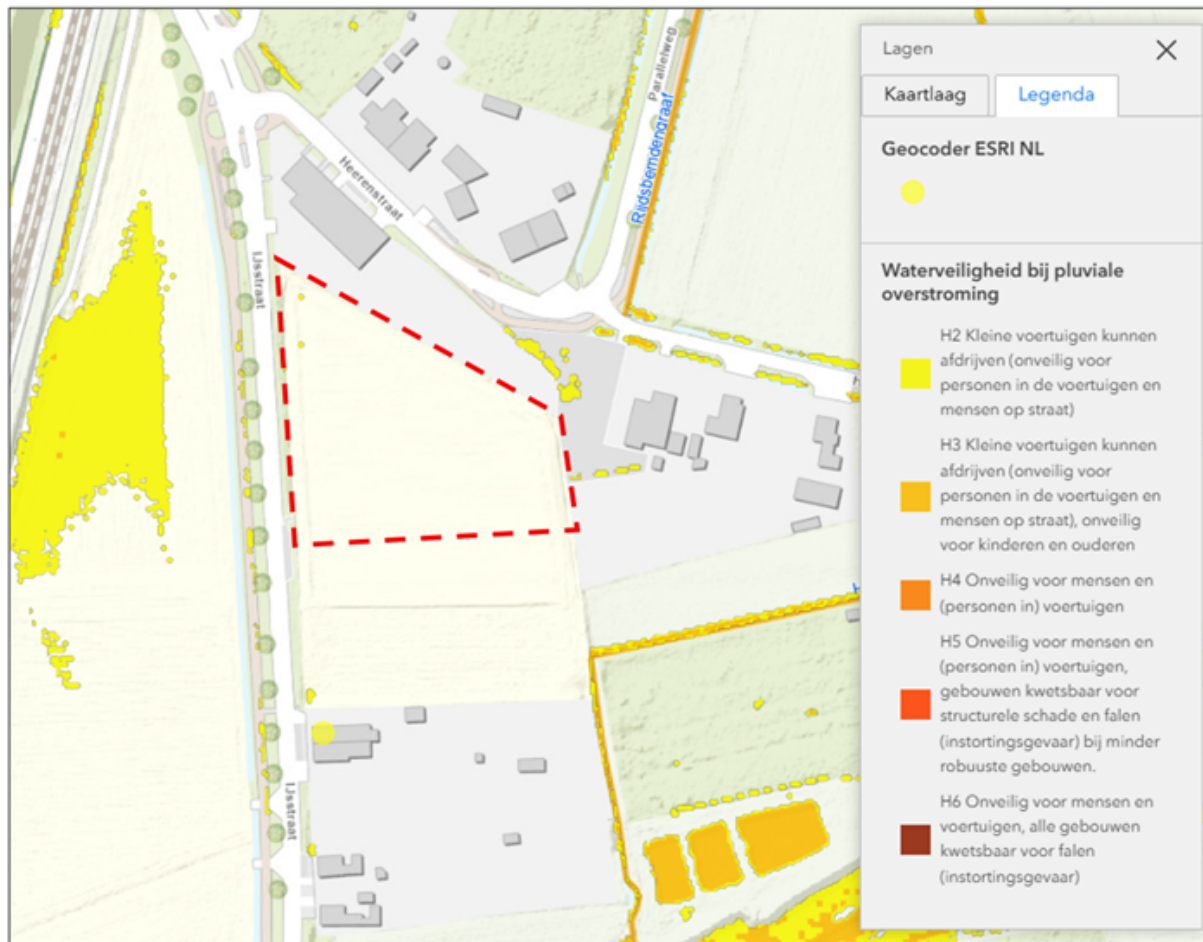
Waterdiepte bij pluviale overstrooming binnen plangebied (rood omkaderd).

Uit de bovenstaande kaart blijkt dat binnen het plangebied bij een pluviale overstrooming van eens per 100 jaar in 2100, een waterdiepte kan worden verwacht van nagenoeg 0 cm tot 50 cm overstroomingskaart. Met name ter plaatse van de woningen bedraagt dit deels 50 cm aan de zijde van IJstraat.



Waterveiligheid bij fluviale overstroming binnen plangebied (rood omkaderd).

Uit de bovenstaande kaart blijkt dat binnen het plangebied bij een fluviale overstroming van eens per 100 jaar in 2100, de kans bestaat dat kleine voertuigen kunnen afdrijven en een onveilige situatie kan ontstaan voor personen in de voertuigen en mensen op straat en met name ter plaatse van de woningen aanvullend ook nog een onveilige situatie kan ontstaan voor kinderen en ouderen.



Waterveiligheid bij pluviale overstroming binnen plangebied (rood omkaderd).

Uit de bovenstaande kaart blijkt dat binnen het plangebied bij een pluviale overstroming van eens per 100 jaar in 2100, vooralsnog geen onveilige situaties ontstaan voor kleine voertuigen en personen.

Uit bovenstaande overstromingskaarten blijkt dat met name bij fluviale overstroming binnen het plangebied een hoge waterstand kan worden verwacht en er onveilige situaties kunnen ontstaan voor personen in kleinere voertuigen, mensen op straat, maar ook voor kinderen en ouderen. Derhalve is ook het door Waterveiligheid en Ruimte Limburg (WRL) opgestelde document 'Handelingsperspectief' geraadpleegd. Met dit handelingsperspectief kunnen initiatieven die in een gebied liggen met een verhoogd overstromingsrisico wellicht alsnog mogelijk worden gemaakt.

Om de impact van extreem weer te verkleinen, zijn verschillende maatregelen mogelijk. Bij de bouw van nieuwe woningen kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een verhoogde entree of het hoger plaatsen van elektrische installaties. In gebieden met een verhoogd overstromingsrisico kan het bouwen op palen of terpen uitkomst bieden. Bestaande woningen in deze gebieden kunnen beter beschermd worden met noodvoorzieningen zoals waterschotten. Verder zijn er maatregelen mogelijk om water beter vast te houden in de bodem. Voor stedelijke en landelijke gebieden kan ook gedacht worden aan het bergen van water, waardoor er minder water kan afstromen.

Handelingsperspectief plangebied

Gelet op de hoogste waterstand in het plangebied bij een fluviale overstroming, zijnde 100 cm, kan met het ophogen van de bouwlocaties binnen het plangebied tot boven de 100 cm voorkomen worden dat er wateroverlast en schade optreedt in en aan de woningen en het binnen de woningen zelf veilig blijft voor personen. Bij het ontwerp moet echter worden voorkomen dat er wordt afgewenteld op omliggend gebied,

doordat het water minder ruimte heeft. Om die reden is het ophogen van het terrein in inundatiegebieden en in het juridische rivierbed over het algemeen niet toegestaan, maar biedt het dus wel een mogelijkheid binnen het plangebied.

Vorenstaande betekent dat bij de uitwerking van de bouwplannen aandacht moet worden besteed aan dit onderwerp en aangegeven moet worden hoe bij de bouwplannen wordt voorzien in een passende maatregel om wateroverlast en schade aan de woningen te voorkomen en de veiligheid voor personen te garanderen.

Het Waterbeheerplan 2022 - 2027

Het Waterbeheerplan 2022 - 2027 is op 8 december 2021 vastgesteld door Waterschap Limburg. Het plan heeft een looptijd van 2022 tot en met 2027. Met dit Waterbeheerplan zet Waterschap Limburg de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem' van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Waterschapsverordening Waterschap Limburg

Waterschap Limburg streeft ernaar op bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het besluitgebied te verwerken. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is de Waterschapsverordening Waterschap Limburg van toepassing, zoals deze per 1 januari 2024 in werking is getreden.

Het beleid van Waterschap Limburg schrijft voor de afhandeling van regenwater de trits 'opvangen, bergen en infiltreren' voor. Voor Noord- en Midden-Limburg geldt als norm dat 100 mm/24 uur per m² aan toename van verhard oppervlak aan hemelwater geborgen dient te worden binnen het plangebied.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Echt-Susteren benoemt in haar hemelwaterverordening dat er voor het volledig verhard oppervlak 45 mm infiltratie per m² toegepast moet worden.

Toetsing plangebied

Met betrekking tot het planvoornemen wordt opgemerkt dat nog niet in beeld is hoe groot het verhard oppervlak (dak, oprit en terras) gaat worden. Vanwege de kleigrond ter plaatse van het plangebied wordt aangeraden om ruimer te rekenen dan 45 mm per m² verhard oppervlak en tevens een overstort naar het openbaar riool te maken, om overlast in extreem natte periodes te voorkomen. Zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingplan (blz. 11 **bijlage 3**) zullen er aan de noordoostkant en zuidkant van het plangebied infiltratiegreppels worden gerealiseerd. De uitwerking van de infiltratievoorziening zal worden opgenomen in de omgevingsvergunning - bouwen van beide woningen. Er zal enkel schoon hemelwater worden opgevangen.

Het huishoudelijk afvalwater zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Echt-Susteren. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van huishoudelijk afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

4.13.3 Conclusie

Met betrekking tot de uitwerking van de concrete bouwplannen dient rekening gehouden te worden met de te nemen maatregelen voor de woningen om wateroverlast, schade en onveilige situaties bij hoog water als gevolg van fluviale overstromingen, maar ook van pluviale overstromingen te voorkomen. Verder dient de uitwerking van de berging/infiltratie van het hemelwater dat afkomstig is van het verhard oppervlak eveneens uitgewerkt te worden bij de concrete bouwplannen van beide woningen.

Rekening houdend met vorenstaande behoeft het aspect water en watersystemen geen belemmeringen te vormen voor onderhavig planvoornemen.

4.14 Duurzaamheid, klimaatadaptatie

4.14.1 Inleiding

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer zijn gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien, in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

4.14.2 Duurzaamheid

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

Bij duurzaam bouwen en verbouwen wordt er rekening gehouden met de effecten op het milieu. Binnen het kader van de Omgevingswet worden al de nodige regels voorgeschreven met betrekking tot duurzaam (ver)bouwen.

- Verbeteren energieprestatie: Zo zijn in het Bbl eisen ten aanzien van bijna energie neutrale gebouwen (BENG) opgenomen.
- Stimuleren milieuvriendelijk en circulair bouwen: de milieuprestatie van gebouwen (MPG) opgenomen.
- Natuurinclusief bouwen.

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

Toepassingbinnen het plangebied

Onderhavig voornemen is beperkt van omvang waardoor effecten op het milieu ook nihil zijn. Het hemelwater kan zonder belemmeringen en zonder hinder/wateroverlast te veroorzaken op eigen terrein infiltreren. De woningen voldoen aan de van toepassing zijnde regels zoals opgenomen in het Bbl. Er is sprake van een compacte bouwwijze en de woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Voor de nieuwe woningen wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen, hoogwaardige isolatiematerialen en er wordt rekening gehouden met de recyclebaarheid van de materialen. In het kader van duurzaamheid worden de woningen levensloopbestendig uitgevoerd en voorzien van zonnepanelen en warmtepompen t.b.v. stroomvoorziening, verwarming en warm tapwater. Voorts kan door tijdens de bouw zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

4.14.3 Klimaatadaptatie

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien worden in de toekomst (integraal) opgenomen in het gemeentelijk beleid, met name de Omgevingsvisie. Deze doelstellingen worden daarna weer uitgewerkt in programma's.

In de omgevingsverordening Limburg (Artikel 3.5, lid 1) wordt ten aanzien van klimaatadaptatie voorgeschreven dat de motivering bij een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering. De beschrijving bevat de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

Toepassing binnen het plangebied

Onderhavige planontwikkeling zal niet significant bijdragen aan droogte in het gebied. Het bouwplan omvat 2 levensloopbestendige woningen met tuin en groenvoorzieningen. Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd waardoor de nieuwe woningen en de omgeving onder normale omstandigheden geen toename aan wateroverlast zullen ervaren. Gelet op de 'Overstromingskaarten regionaal watersysteem' (zie paragraaf 4.13.2) dient wel rekening gehouden te worden met een risico op overstroming. Door de woningen voldoende hoog te realiseren kan wateroverlast, het gevaar voor overstromingen en het ontstaan van onveilige situaties voor personen voorkomen worden en kan onderhavig plan als klimaatadaptief worden beschouwd.

4.14.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande kan in het kader van duurzaamheid en klimaatadaptatie voldaan worden aan de regels en is ter plekke sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 Toetsing m.e.r.-beoordeling

4.15.1 Wettelijk kader

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage II, van de EU-richtlijn m.e.r.

De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en

kenmerken van het potentiële effect.

4.15.2 Toepassing

In Bijlage V. bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit zijn de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. In deze lijst zijn zowel de m.e.r.-plichtige als de m.e.r.-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten.

Bij voorliggende activiteit is geen sprake van een project met daartoe benodigd besluit zoals opgenomen in Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Om te bepalen of alsnog een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling onder de gevallen valt waarin de mer-beoordelingsplicht geldt uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Gevallen mer-beoordelingsplicht uit bijlage V

Overeenkomstig de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (201501297/1/R4) is gezien de zeer beperkte omvang met dit voornemen geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie J. 11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit en betreft dit project daarmee geen m.e.r.-plichtige/-beoordelingsplichtige activiteit.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied

Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een zodanig aangewezen 'gevoelig gebied'.

3. Belangrijke milieugevolgen

In Hoofdstuk 4 van deze motivering zijn de verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit blijkt dat onderhavig planvoornemen geen negatieve effecten heeft op de fysieke leefomgeving. De locatie, aard en omvang van het voornemen leiden niet tot dusdanige omstandigheden of milieueffecten, op basis waarvan alsnog een nadere m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

4.15.3 Conclusie m.e.r. beoordeling

Uit de m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een milieueffectrapport en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

Het voorliggende TAM-omgevingsplan bestaat uit de plankaart, regels en onderhavige motivering. De plankaart en regels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

5.1 Plankaart

Op de plankaart heeft de grond binnen het plangebied een functie gekregen. Binnen een functie 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 plankaart opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

5.2 Regels

Ter plaatse van het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Echt-Susteren van toepassing. Dit Omgevingsplan is per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in de gemeente Roerdalen van rechtswege omgezet naar één Omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Echt - Susteren.

Voor onderhavig TAM-omgevingsplan is het bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Echt – Susteren' als basis gebruikt.

De regels van het TAM-omgevingsplan zijn onderverdeeld in diverse hoofdstukken, namelijk 'Algemene bepalingen' (hoofdstuk 1), 'Functies en activiteiten' (hoofdstuk 2), 'Algemene regels' (hoofdstuk 3) en 'Overgangsregels' (hoofdstuk 4). Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven op deze hoofdstukken.

5.2.1 Algemene bepalingen (Hoofdstuk 1)

De algemene bepalingen zijn opgenomen in hoofdstuk 1 van onderhavig TAM-omgevingsplan. Deze algemene bepalingen omvatten de begripsbepalingen, het toepassingsbereik en de meet- en rekenbepalingen.

5.2.2 Functies en activiteiten (Hoofdstuk 2)

Groen

Bij voorliggend TAM-omgevingsplan is de functie 'Groen' vastgelegd. Binnen deze functie moet de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in **bijlage 3** en is vastgelegd in de regels worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Wonen - Buitengebied

Bij voorliggend TAM-omgevingsplan is de functie 'Wonen - Buitengebied' vastgelegd. Binnen deze functie zijn 2 woningen toegestaan en is vastgelegd dat ter plaatse twee reguliere levensloopbestendige woningen zijn toegestaan welke bewoond mogen worden door burgers.

Waarde - Archeologie 3

Voor het plangebied geldt de functie 'Waarde - Archeologie 3'. De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen in droge en natte landschappen met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, dan wel een provinciaal aandachtsgebied met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Middels deze regeling zijn de archeologische belangen in voldoende mate geborgd.

5.2.3 Algemene regels (Hoofdstuk3)

De algemene regels zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van het TAM-omgevingsplan. In dit hoofdstuk zijn algemene bouwregels opgenomen evenals een uiteenzetting van binnenplanse omgevingsplanactiviteiten waarmee kan worden afgeweken van deze algemene bouwregels. Verder zijn in dit hoofdstuk opgenomen de ter plaatse geldende aanduidingen (artikel 11), de algemene afwijkingsregels met betrekking tot op te richten bebouwing (artikel 12) en de overige regels (artikel 13). Tot slot is in artikel 14 van de regels 'Werking wettelijke regelingen' opgenomen dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit omgevingsplan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

5.2.4 Overgangsregels (Hoofdstuk4)

In hoofdstuk 4 van het TAM-omgevingsplan zijn overgangsbepalingen opgenomen voor bouwwerken respectievelijk gebruik.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

Onder de Omgevingswet heeft participatie een prominente rol. De wetgever heeft het belang van participatie erkend en participatie vormt één van de belangrijkste pijlers van de Omgevingswet. De Omgevingswet zorgt ervoor dat het bevoegd gezag of initiatiefnemers, burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij een planvoornemen/project.

Door burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium te betrekken bij een planvoornemen wordt verwacht dat tijdswinst ontstaat, omdat minder juridische procedures worden gestart. Daarnaast speelt participatie een belangrijke rol in de relatie tussen de burger en de overheid en het vertrouwen dat de burger in de overheid heeft. Het is daarbij van belang dat burgers het gevoel hebben ook daadwerkelijk gehoord te worden.

Het participatieproces bij het opstellen of wijzigen van een Omgevingsplan kent onder de Omgevingswet een kennisgeving(plicht) en een motiveringsplicht. Bij een motiveringsplicht moet het bevoegd gezag aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden betrokken zijn en wat er met de resultaten is gedaan. Bij een Omgevingsplan is naast de motiveringsplicht ook geregeld dat aan de voorkant bij de kennisgeving aangegeven wordt hoe een initiatiefnemer burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden gaat betrekken.

6.1.1 Omgevingsdialoog

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een wijziging van het Omgevingsplan. Welke mate van participatie dient te worden toegepast is afhankelijk van de zwaarte van het initiatief.

De gemeente Echt -Susteren heeft aangegeven dat initiatiefnemer een omgevingsdialoog dient te voeren met belanghebbenden (omwonenden en eigenaren van omliggende percelen).

In het kader van participatie is door initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Dit heeft op woensdagavond 2 juli 2025 plaatsgevonden in de Harmoniezaal aan de Feurthstraat 56 te Susteren. Van de 12 uitgenodigde woonadressen waren 9 personen van 7 woonadressen aanwezig. Aan de orde zijn gesteld:

- Doel van de bijeenkomst.
- Toelichting van het plan.
- Vragen- discussie
- Afspraken

Het volledige verslag inclusief een afbeelding met de kavelindeling van het plan voor de 2 woningen aan de IJstraat te Susteren is opgenomen als **bijlage 11** bij onderhavige motivering.

Met betrekking tot de 'Vragen-discussie' en 'Afspraken' is het volgende uit het verslag van de omgevingsdialoog overgenomen:

Vragen-discussie.

De aanwezigen hebben de volgende vragen gesteld en daarop aansluitend is de reactie van initiatiefnemer/ zijn adviseur weergegeven.

1. Het perceel aan de overzijde van WML is een natuurgebied, bouwen tegenover een natuurgebied stuit op bezwaren van een aantal aanwezigen (4 personen), 1 persoon stelt dat geen nieuwbouw in een natuurgebied mag plaatsvinden.

Het perceel aan de overzijde is ook agrarisch, net als het perceel waarop de planontwikkeling, na goedkeuring door de gemeente Echt-Susteren, zal plaatsvinden.

Het perceel sectie H nummer 2169 zal worden heringericht door WML, deels naar natuur en deels naar toekomstig waterwingebied. Dit gebeurt op basis van het door de gemeente goedgekeurd plan "Herinrichting Vlaaipunt – Landschapschakels". Voor beide functies zal de actuele landbouwbestemming kunnen gaan vervallen.

Het plan voor de 2 nieuwe woningen heeft nu eveneens een agrarische bestemming en zal gewijzigd worden naar een woonbestemming met maximaal 2 woningen. Er ligt geen natuurbestemming op het perceel.

Voor het perceel van WML is uitgezocht dat sinds WML eigenaar werd in 2020 er geen (agrarische) bespuitingen meer hebben plaatsgevonden. Met het plan voor de 2 woningen is het spuiten uitgesloten, ook op het restant van het eigen perceel sectie H nummer 1024 tussen de 2 nieuwe woningen en de leidingstroom.

Voor het plan met 2 woningen zal een ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden met een onderbouwing van diverse milieuaspecten zoals bodem, geluid, water, stikstof, archeologie, etc. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad van Echt-Susteren met een vaststellingsbesluit of het plan kan doorgaan. Voor woningbouw in het buitengebied is het verzwaard adviesrecht van de gemeenteraad in dit geval aan de orde.

Omwonenden hebben na een raadsbesluit vervolgens nog de mogelijkheid om het plan aan te vechten bij Rechtbank en Raad van State.

2. Een aantal aanwezigen stelt dat het begint met 2 woningen en vervolgens alles in de omgeving volgebouwd gaat worden. Alles kan beter intact worden gelaten.

Het voorliggende plan gaat over maximaal 2 vrijstaande woningen. Nieuwe plannen voor woningbouw in de omgeving, zeker in het buitengebied worden telkens op wenselijkheid/ haalbaarheid beoordeeld. Van volbouwen is geen sprake met 2 woningen.

3. Een bewoner stelt dat de rust, uitzicht en privacy zullen worden aangetast. Men is ongerust dat nieuwe bewoners gaan klagen over honden. De gemeente zou lang geleden gesteld hebben dat er geen bebouwing gerealiseerd zou worden in de omgeving.

Privacy wordt in het plannen betrokken en er zal sprake moeten zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen, maar ook in de omgeving. Het recht op eeuwig uitzicht bestaat niet meer in de ruimtelijke ordening. Indien een bewoner van mening is dat door het verminderd uitzicht recht op nadeelcompensatie (voorheen planschade) bestaat, dan gelden daarvoor aparte procedures bij de gemeente.

4. Een bewoner stelt dat aan de Heerenstraat 1-2-3-4 een aantal gemeentelijke monumenten aanwezig zijn.

In het plan komt aan de orde of het aspect cultuurhistorie, waaronder bestaande monumenten, door het plan mogelijk aangetast worden.

5. Er wordt aandacht gevraagd voor de transporten met gevaarlijke stoffen over het spoor.

Het plan voor de 2 woningen wordt standaard beoordeeld op het aspect extern veiligheid met de vraag of het verantwoord is om de nieuwe woningen te realiseren in de zone van het spoor.

Geconcludeerd wordt dat alles gezegd is over het plan. De informatieavond wordt afgesloten en de aanwezigen worden bedankt voor hun komst en inbreng.

Afspraken

- Verslag naar alle aanwezigen/belanghebbende in de omgeving per bezorging.
- Stukken van de omgevingsdialoog worden bij de overige planstukken gevoegd en komen 6 weken ter inzage eind 2025.
- Tijdens het planproces wordt de omgeving verder geïnformeerd door de initiatiefnemer.

Vervolgens zijn ook de contactgegevens van initiatiefnemer en zijn adviseur opgenomen in het verslag.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet hoeft een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel hoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

6.2.2 Kostenverhaal

Op grond van de Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- Aangewezen bouwactiviteiten.
- Aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal. Artikel 8.13 Ob bepaalt voor welke activiteiten een kostenverhaal verplicht is. Artikel 8.14 bepaalt de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal.

Artikel 8.13

Bouwactiviteiten waarvan kosten worden verhaald als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de Omgevingswet, zijn:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft;
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Ten behoeve van voorliggend project wordt een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Echt-Susteren en initiatiefnemer afgesloten waarin het verhaal van de kosten is verzekerd.

6.2.3 Kostenverhaalen kwaliteitsbijdrage

Artikel 13.22 Ow biedt, in aanvulling op het kostenverhaal, een grondslag voor het maken van afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Het betreft andere kosten dan die verhaald worden via de anterieure overeenkomst over het kostenverhaal. De basis van deze bijdragen moet worden gelegd in een omgevingsvisie of programma. Dergelijke bijdragen dienen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

Hoe de gemeente Echt-Susteren het kostenverhaal heeft geregeld is vastgelegd in het 'Programma Kostenverhaal Echt-Susteren', dat in werking is getreden op 06-10-2025.

Voor het verkrijgen van bouwrecht van de 2 woningen binnen het buitengebied zijn op basis van het 'Programma Kostenverhaal Echt-Susteren' kwaliteitsverbeterende maatregelen nodig en is een kwaliteitsbijdrage vereist, zie ook subparagraaf 3.4.2. Als kwaliteitsverbeterende maatregelen moeten de woningen bijdragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte en er dient een landschappelijk inpassingsplan (minimaal conform de basiskwaliteit) opgesteld te worden. Als kwaliteitsbijdrage geldt per woning een bijdrage van € 15.000,- en € 15,- per m² functievlak wonen. Bij een totale functieoppervlakte wonen van 3.090 m² en 2 woningen bedraagt de kwaliteitsbijdrage bij onderhavig plan € 76.350,-.

Ten behoeve van voorliggend project wordt een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Echt-Susteren en initiatiefnemer afgesloten waarin de kwaliteitsbijdrage is vastgelegd. Het TAM-Omgevingsplan wordt niet eerder in procedure gebracht dan na ondertekening van de anterieure overeenkomst.

6.2.4 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) Omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan),
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Met betrekking tot onderhavig planvoornemen zal in het kader van nadeelcompensatie een



nadeelcompensatieovereenkomst worden afgesloten tussen gemeente Echt-Susteren en de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 7 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (een tijdelijk deel van) een Omgevingsplan is ingevolge artikel 16.30 Omgevingswet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen procedure ziet er grofweg als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het Omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
2. Ontwerp: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-Omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ontwerp-Omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen.
3. Vaststelling: de gemeente stelt het (gewijzigde) Omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde Omgevingsplan wordt op de daartoe voorschreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging dit besluit.
4. Inwerkingtreding: het gewijzigde Omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt.
5. Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het Omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

