GEMEENTE ECHT-SUSTEREN

BOPA "Elsenehof" Nieuwstadt

Motivering

7 APRIL 2026



WSP NEDERLAND B.V.
GAETANO MARTINOLAAN 50
6229 GS MAASTRICHT

+31 (0)88 910 20 00
wsp.com/nl

PROJECTNUMMER
SLM026380

DOCUMENTNUMMER
SLM026380.RAP-001,BOPA, versie 2

COLOFON

RAPPORTHISTORIE

1.0	14 april 2025	Initiële versie
2.0	7 april 2026	Aangevulde versie

AUTORISATIE

PROJECTNUMMER	DOCUMENTNUMMER
SLM026380	SLM026380.RAP-001.BOPA

OPGESTELD DOOR	FUNCTIE	DATUM	PARAAF
Patrick Daggenvoorde	Planoloog	7 april 2026	PD
GEVERIFIEERD DOOR	**FUNCTIE**	**DATUM**	**PARAAF**
Nathalie Geebelen	Senior adviseur	7 april 2026	PD
GOEDGEKEURD DOOR	**FUNCTIE**	**DATUM**	**PARAAF**
Nathalie Geebelen	Senior adviseur	7 april 2026	NG

INHOUDS-OPGAVE

1	**INLEIDING**	**6**
1.1	Aanleiding	6
1.2	Toets aan Omgevingsplan	7
1.3	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit	9
1.4	Leeswijzer	9
2	**PLANBESCHRIJVING**	**10**
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Nieuwe situatie	11
3	**BELEIDSKADER**	**13**
3.1	Rijk	13
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2	(Ladder voor) duurzame verstedelijking	15
3.1.3	Toets nationaal beleid	16
3.2	Provincie	16
3.2.1	Omgevingsvisie Limburg	16
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg	18
3.2.3	Toets Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	(ontwerp) omgevingsvisie Echt-susteren	19
3.3.2	Structuurvisie Gemeente Echt-susteren	20
3.3.3	Structuurvisie wonen midden-limburg 2022 tot 2025	21
3.3.4	Toets Gemeentelijk Beleid	23
4	**MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN**	**24**
4.1	Activiteiten en milieuzonering	24
4.1.1	Wet- en regelgeving	24
4.1.2	Onderzoek	24
4.1.3	Conclusie	25
4.2	Geluid	25
4.2.1	Wet- en Regelgeving	25
4.2.2	Onderzoek	25
4.2.3	Conclusie	26
4.3	Luchtkwaliteit	26
4.3.1	Wet- en Regelgeving	26
4.3.2	Onderzoek	27
4.3.3	Conclusie	28
4.4	Bodem	28
4.4.1	Wet- en Regelgeving	28
4.4.2	Onderzoek	29

4.4.3 Conclusie 29
4.5 Omgevingsveiligheid 30
4.5.1 Wet- en regelgeving 30
4.5.2 Onderzoek 30
4.5.3 Advies veiligheidsregio 31
4.5.4 Conclusie 31
4.6 Archeologie en cultuurhistorie 31
4.6.1 Wet- en Regelgeving 31
4.6.2 Onderzoek 32
4.6.3 Conclusie 33
4.7 Natuur en ecologie 33
4.7.1 Wet- en Regelgeving 33
4.7.2 Onderzoek 35
4.7.3 Conclusie 37
4.8 Verkeer en Parkeren 37
4.9 Water 37
4.9.1 Algemeen 37
4.9.2 Relevant Beleid 38
4.9.3 Onderzoek 39
4.9.4 Conclusie 40
4.10 Duurzaamheid 40
4.11 Gezondheid 40
4.12 Trillingen 40
4.13 Milieueffectrapportage 41
4.13.1 Wet- en regelgeving 41
4.13.2 Onderzoek 41
4.13.3 Conclusie 42

5 UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE 43
5.1 Procedure 43
5.2 Vooroverleg 43
5.3 Participatie 43
5.4 Economische uitvoerbaarheid 44

6 CONCLUSIE 45

Bijlage 1
— Akoestisch onderzoek
Bijlage 2
— Verkennend bodemonder-zoek
Bijlage 3
— Beoordeling externe veiligheid
Bijlage 4

— Archeologisch bureau en veld onderzoek
Bijlage 5
— PvE archeologie
Bijlage 6
— Quickscan ecologie
Bijlage 7
— Onderzoek stikstof
Bijlage 8
— Watertoets
Bijlage 9
— Verslagen Participatie

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Initiatiefnemer is eigenaar van een perceel aan de Elsenewal binnen de bebouwde kom van Nieuwstadt in de gemeente Echt-Susteren. De locatie ligt globaal tussen de straat Elsenewal (westzijde) en de woonpercelen aan de Halfeweg (zuidzijde) en Limbrichterstraat (noordzijde). Het betreft een onbebouwd en onverhard perceel.
Het concrete voornemen betreft de ontwikkeling van de locatie "Elsenehof", waarbij zeven (levensloopbestendige) grondgebonden woningen met bijbehorende ontsluiting worden gerealiseerd. De woningen bestaan uit 6 twee-onder-één-kap woningen en 1 vrijstaande. De gewenste ontwikkeling past niet binnen het omgevingsplan.
Voor deze ontwikkeling is gekozen om af te wijken van het omgevingsplan met een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.



Figuur 1: Globale ligging projectgebied in Nieuwstadt



Figuur 2: Begrenzing projectgebied in Nieuwstadt

1.2 TOETS AAN OMGEVINGSPLAN

Het projectgebied ligt binnen het omgevingsplan van de gemeente Echt-Susteren. De vigerende planologische regeling staat echter nog beschreven in het bestemmingsplan; Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren vastgesteld op 11 december 2024.

De volgende (dubbel)bestemmingen en gebiedsaanduidingen gelden binnen het projectgebied zoals weergegeven in figuur 3:

- Enkelbestemming: 'Wonen – Stedelijk gebied'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Cultuurhistorie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorische ensemble Nieuwstadt' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'
- Gebiedsaanduidingen: 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', 'geluidzone – industrie' en 'milieuzone - boringsvrije zone roerdalslenk II'.



Figuur 3: Verbeelding bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren'

De voor 'Wonen-Stedelijk' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen. Het beoogde gebruik van het projectgebied voor wonen is daarom passend. Echter is er een strijdigheid met de bouwregels onder art. 48.2. Ter plaatse is geen bouwvlak of specifieke aanduiding opgenomen om woningen ter plaatse te mogen realiseren.

Op basis van de dubbelbestemming: 'Waarde – Cultuurhistorie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorische ensemble Nieuwstadt' dienen bij nieuwe ontwikkelingen de karakteristieken en waarden gerespecteerd te worden zoals nader bepaald in bijlage 59 (Cultuurhistorisch ensemble Nieuwstadt) van het Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren. Dit onderdeel wordt nader beoordeeld in paragraaf 4.6. Voor dit onderdeel is geen sprake van een strijdigheid.

De voor dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie' bestemde gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Indien de bodemverstoring als gevolg van het bouwen dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 100 m^2 is archeologisch onderzoek benodigd. Hiervan is sprake. Dit onderdeel wordt nader beoordeeld in paragraaf 4.6.

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water. Ten behoeve van het bouwen van bouwwerken anders dan ten noodzakelijk in verband met de bescherming van de kwaliteit van het grondwater moet worden aangetoond dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water en ter zake vooraf advies van de waterbeheerder is ingewonnen. Echter blijkt op basis van de actuele begrenzing van het grondwaterbeschermingsgebied conform de provinciale

omgevingsverordening dat het projectgebied niet in het grondwaterbeschermingsgebied ligt. Nadere afstemming met de waterbeheerder is daardoor niet aan de orde.

Het projectgebied ligt deel binnen de aanduiding 'geluidszone – industrie'. Het is principe verboden op de gronden met de aanduiding 'geluidzone - industrie' nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen te realiseren tenzij is aangetoond dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde dan wel aan een verleende hogere grenswaarde. Hiervan is sprake. Dit onderdeel wordt nader beoordeeld in paragraaf 4.2.

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone Roerdalslenk II' is het niet toegestaan om boorputten, bodemenergiesystemen dieper dan 30 meter aan te leggen of grond te roeren dieper dan 30 meter. Tevens is het niet toegestaan om boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet. Hiervan is geen sprake.

1.3 OMGEVINGSVERGUNNING BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

De nieuw te realiseren woningen passen niet binnen het omgevingsplan. In dit geval is gekozen om af te wijken van het omgevingsplan via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

Voorliggende motivering voorziet in de onderbouwing waarmee bovenstaande wordt aangetoond.

1.4 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de nieuwe ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt gemotiveerd op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende kaders en visie/doelen voor het gebied. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. Tot slot komt in hoofdstuk 5 de procedure aspecten, de resultaten van de omgevingsdialoog en de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Het projectgebied ligt aan de westzijde van Nieuwstadt, binnen de bebouwde kom. Nabij het projectgebied ligt de spoorlijn Sittard - Roermond. De ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving bestaat aan de noord- en zuidzijde uit grondgebonden woningen. De bebouwing aan de Limbrichterstraat betreft een karakteristieke hoeve. Langs de Elsenewal is een openbare groenstructuur aanwezig.
Het terrein is onbebouwd en onverhard. Op verschillende plekken in het projectgebied is opgaande beplanting aanwezig. In figuren 4 en 5 zijn (lucht)foto's van de huidige situatie van het projectgebied opgenomen.



Figuur 4: Luchtfoto huidige situatie projectgebied



Figuur 5: Huidige situatie projectgebied

2.2 NIEUWE SITUATIE

Het plan voorziet in zeven (levensloopbestendige) grondgebonden woningen, waarvan zes woningen worden gerealiseerd binnen de landelijke betaalbaarheidsgrens voor de koopsector en één daarboven. De vrijstaande woning wordt levensloopbestendig uitgevoerd, een volledig woonprogramma (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer) op de begane grond gerealiseerd wordt. De zes halfvrijstaande woningen kunnen optioneel levensloopbestendig uitgevoerd worden. De halfvrijstaande woningen worden geschakeld door de éénlaagse aanbouwen. De vrijstaande woning wordt aan de westzijde van het projectgebied gerealiseerd. De percelen variëren in oppervlakte van circa 190 tot circa 270 m^2.

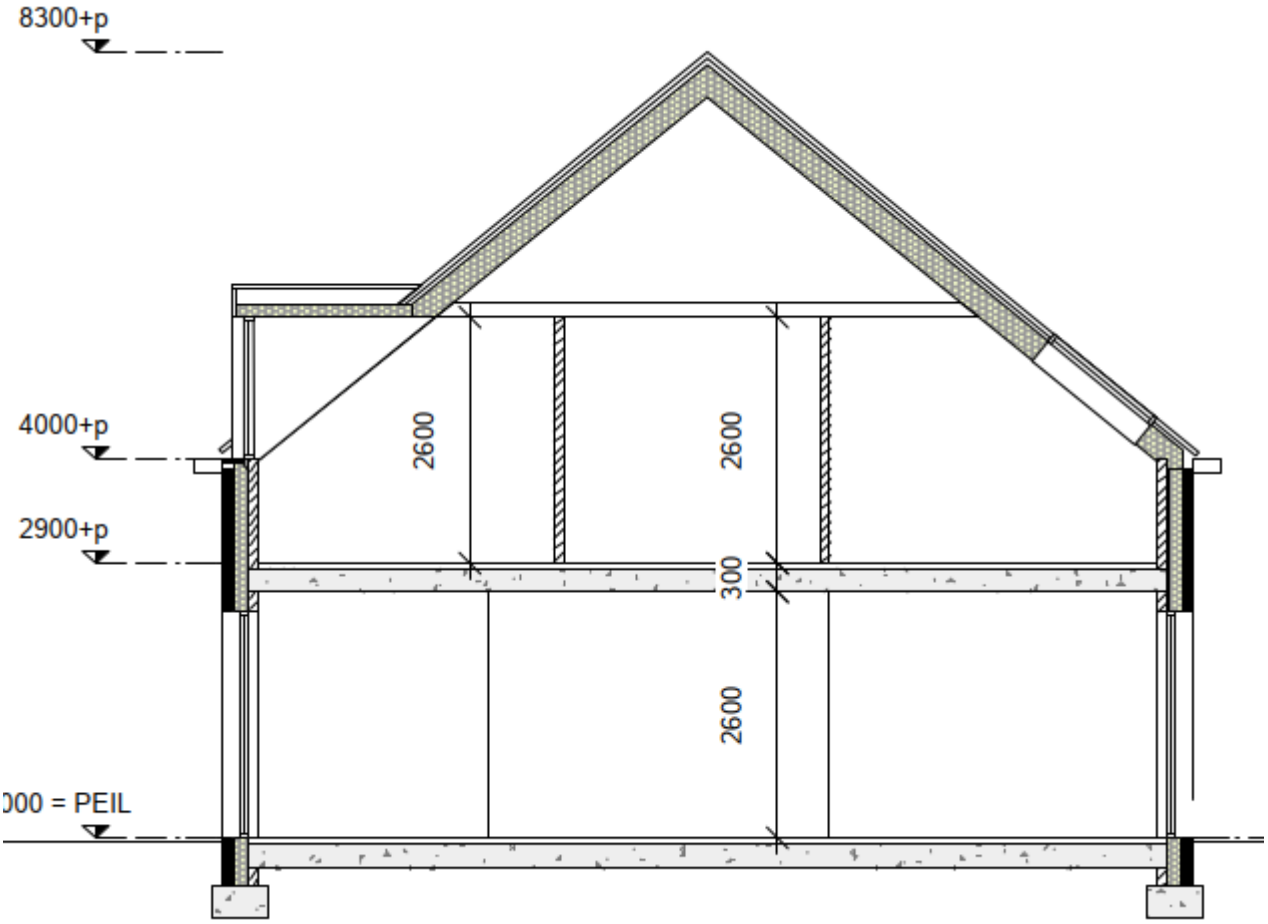
Het hoofdvolume van de woningen zijn éénlaagse woningen met kap. De aanbouw zijn eenlaags en plat afgedekt. De goothoogte van de woningen bedraagt 4,0m (m.u.v. dakkapel voorkant) en de bouwhoogtes van de woningen bedraagt 8,3 meter. Hierdoor is bouwvolume beperkt en is de bouwmassa goed inpasbaar tussen de bestaande bebouwing.

Door de stedenbouwkundige opzet (zie figuur 6) wordt stedenbouwkundig gereageerd op de woonpercelen aan de Halfeweg die met de achterzijden richting het projectgebied zijn gesitueerd. Op deze wijze ontstaat een stedenbouwkundig afgerond geheel. Tevens blijft op deze wijze enige afstand tussen de nieuwe bebouwing en de als 'karakteristiek' aangewezen hoeve aan de Limbrichterstraat. Voor de ontwikkeling dienen enkele bestaande groenelementen te worden verwijderd. De achtertuinen van de woningen worden bereikbaar via een achterpad. Ook de bestaande woonpercelen aan de Halfeweg sluiten hierop aan.

Binnen het projectgebied wordt voorzien in een verkeersontsluiting. Deze sluit aan op de Elsenewal. De verkeersontsluiting wordt doodlopend, maar binnen het projectgebied is rekening gehouden met voldoende draai- en keer mogelijkheden. Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats op eigen terrein. Daarnaast wordt ten behoeve van de parkeren van bezoekers openbare parkeerplaatsen gerealiseerd.



Figuur 6: Voorlopig ontwerp inrichtingstekening



Figuur 7: Doorsnede woningen

3 BELEIDSKADER

3.1 RIJK

3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals zeespiegelstijging, hogere rivierafvoeren, wateroverlast en langere perioden van droogte. Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Voordeel is dat daarmee tegelijk de leefomgevingskwaliteit verbeterd wordt en het kansen biedt voor natuur.

   In 2050 heeft Nederland een duurzame energievoorziening. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen. Wind op zee heeft de voorkeur, maar ook op land zijn windmolens nodig. Door deze zoveel mogelijk te clusteren, voorkomen we versnippering over het landschap en benutten we de ruimte zo efficiënt mogelijk. Voorwaarde is steeds dat bewoners echt goed betrokken zijn en invloed hebben op het gebruik, en waar dat kan meeprofiteren in de opbrengsten.
   De aanleg van zonneparken in het landschap moeten we zoveel mogelijk beperken. Het Rijk plaatst bij voorkeur eerst zoveel mogelijk zonnepanelen op daken en gevels. Het Rijk zet zich in voor het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Dit vraagt goede verbindingen via weg, spoor, lucht, water en digitale netwerken en een nauwe samenwerking met onze internationale partners, zowel met onze directe buren als met andere landen in Europa en over de wereld, ook op defensieterrein. We zetten in op een sterk en innovatief vestigingsklimaat met een goede *quality of life*: een leefomgeving die de inwoners volop voorzieningen biedt op het gebied van wonen, bewegen, recreëren, ontmoeten en ontspannen.
   Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam, en circulair. We zetten in op het gebruik van duurzame energiebronnen en op verandering van productieprocessen, zodat we niet langer afhankelijk zijn van eindige, fossiele bronnen.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk willen we de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. Daarbij hoort een uitstekende bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook voor mensen met een handicap. We zorgen dat de leefomgevingskwaliteit en – veiligheid verder toeneemt. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd. Niet alleen groei heeft onze aandacht. Ook in gebieden met bevolkingsdaling versterken we de vitaliteit en leefbaarheid.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. Dit levert ook een noodzakelijke positieve bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit. Bodemdaling moet worden aangepakt. Verhoging van het waterpeil is in bepaalde veenweidegebieden op termijn noodzakelijk. Met de betrokken regio's en gebruikers wordt afgesproken waar en hoe dit zorgvuldig zal gebeuren. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Hoe werkt de NOVI?
Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Uitvoering van de NOVI
Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

3.1.2 (LADDER VOOR) DUURZAME VERSTEDELIJKING

Gemeenten en provincies zijn verplicht om in de toelichting van een omgevingsplan of in de motivering van ETFAL aandacht te besteden aan het aspect 'duurzame verstedelijking', wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Dit staat beschreven in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het begrip stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als *een ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen die voldoende substantieel is.* Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. In de eerste plaats geschiedt dat door de *behoefte aan* de desbetreffende stedelijke ontwikkeling te onderbouwen. Uitgangspunt is vervolgens dat, met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, de nieuwe stedelijke ontwikkeling in *bestaand stedelijk gebied* wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling daarentegen voorzien wordt *buiten* het bestaand stedelijk gebied, dan moet dat eveneens worden gemotiveerd in de plantoelichting.

Toets
De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt toegepast op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis van de jurisprudentie (w.o. ECLI:NL:RVS:2015:2921) is bepaald dat woningbouwplannen tot elf woningen niet worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien dit project voorziet in zeven woningen is de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

3.1.3 TOETS NATIONAAL BELEID

Gelet op vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

3.2 PROVINCIE

3.2.1 OMGEVINGSVISIE LIMBURG

De Omgevingsvisie Limburg fungeert als de leidraad voor de opgestelde ambities van de provincie Limburg om de kwaliteiten van Limburg in de toekomst te versterken. De provincie streeft ernaar om Limburg zo toekomstbestendig mogelijk te ontwikkelen waarbij steeds de balans gezocht wordt tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie is vastgesteld op 1 oktober 2021 en bevat de belangrijkste ambities voor de periode 2021 tot 2030 en 2050. De Omgevingsvisie is opgedeeld in verschillende thema's, waarbij tevens ingegaan wordt op een gebiedsgericht onderdeel. Centraal binnen de Omgevingsvisie staan een drietal hoofdopgaven.

Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving
Ontwikkelingen op het gebied van demografie, klimaat, energie en economie hebben een grote impact op de samenleving. Uit prognosecijfers blijkt dat de samenstelling van de bevolking van Limburg verandert. Voor het jaar 2050 zal er een daling zijn ten opzichte van 2020 van ongeveer 45.000 - 115.000 inwoners. Deze ontwikkelingen hebben hun weerslag op de fysieke leefomgeving, zowel in landelijk als stedelijk gebied. In stedelijke gebieden heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid en de bereikbaarheid en/of toegankelijkheid van voorzieningen.

Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie
Limburg kent een economie waarbij innovatieve bedrijven en MKB goed gerepresenteerd zijn. Tot 2020 groeide het aantal banen in Limburg, waarbij de welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau toenamen. Echter is gebleken dat de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag is. De provincie Limburg wil de arbeidsparticipatiegraad verhogen, waarbij tevens ingezet wordt op het aantrekken van internationale werknemers. Op deze manier kunnen ontwikkelingen zoals digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten tegengaan. Daarnaast kan het harmoniseren van sociaal-economische spelregels, het verbeteren van (grensoverschrijdende) bereikbaarheid en de aansluiting op de (inter)nationale energiehoofdstructuur en/of digitale netwerken veel kansen bieden voor de provincie Limburg. Het is daarom uiterst belangrijk dat er geïnvesteerd wordt in infrastructuur en bereikbaarheid via de weg, het spoor, water, lucht, buis of digitaal.

Klimaatadaptatie en energietransitie
Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Ook voor de provincie Limburg zal er in de komende jaren een grote

verandering in de energievoorzieningen ontstaan. Energiebesparing en het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie zal een grote impact hebben op de leefomgeving in Limburg.

Limburgse principes

Elke afweging die gemaakt wordt binnen de thema's wordt gedaan op basis van de Limburgse principes:

- We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal
- Meer stad, meer land
- We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden; boven- en ondergronds

Algemene zonering

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Ontwikkelingen dienen te passen binnen deze zonering. De algemene zonering van Limburg bestaat uit:

- Landelijke gebieden: waaronder de groenblauwe mantel, het Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura 2000-gebieden) en het buitengebied
- Bebouwde gebieden: waaronder het stedelijk gebied, stedelijk centra, landelijke kernen en werklocaties
- Infrastructuren: waaronder (inter)nationale wegen, provinciale wegen, (inter)nationale spoorwegen en waterwegen, (lucht)haven en (inter)nationale leidingstroken.

Landelijke kern

De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

Wonen

In de Omgevingsvisie Limburg worden thematische visies verder toegelicht, één daarvan is Wonen en leefomgeving. De omgevingsvisie is opgesteld in hoofdlijnen, de nadere uitwerking voor wonen is op basis van regionale en lokale woonbehoeften zoals de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023.

De provincie Limburg streeft naar een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Dit betekent voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek op het juiste moment beschikbaar moeten zijn. Alle woningbouwontwikkelingen worden als een provinciaal belang beschouwd.

In de omgevingsvisie wordt de woningbouw benaderd vanuit een brede maatschappelijke context, waarin aandacht wordt gegeven voor herstructurering en transformatie van centra, wijken, dorpen en buitengebieden. Ook wordt rekening gehouden bij leegstand in detailhandel, kantoren en maatschappelijk vastgoed en daarmee wordt de woningopgave gecombineerd met veiligheid en leefbaarheid. Door nieuwe en bestaande woningen natuurinclusief, circulair, duurzaam en levensloopbestendig te bouwen, worden kansen voor een klimaatbestendige en adaptieve woonomgeving benut. Het is van belang dat de kwaliteit van bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet ruimte in bebouwd gebied zo optimaal mogelijk, kwantitatief en kwalitatief, benut worden.

Toets

De voorgenomen ontwikkeling heeft voornamelijk een raakvlak met de eerste hoofdopgave, een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt kleinschalige woningbouw gerealiseerd bestaande uit een koopwoningen, geschikt voor verschillende doelgroepen. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de Limburgse principes. De woningbouwontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied, waarmee wordt voldaan aan het principe meer stad, meer land. Hiermee sluit de voorgenomen ontwikkeling aan op de Omgevingsvisie van Limburg.

3.2.2 OMGEVINGSVERORDENING LIMBURG

Met de komst van de Omgevingswet is de Omgevingsverordening Limburg per 1 januari 2024 in werking getreden. Deze verordening past binnen de kaders en het instrumentarium van de nieuwe Omgevingswet. In de Omgevingsverordening staan regels wat wel en niet is toegestaan. Ook zijn instructieregels opgenomen voor gemeentelijke omgevingsplannen en taken van waterschappen.

De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving.

Artikel 3.5 Klimaatadaptatie

1. *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.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:*
    a. *wateroverlast;*
    b. *overstroming;*
    c. *droogte.*
3. *Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.*

In paragraaf 4.9 en de watertoets (zie bijlage 8) wordt ingegaan op de relevante aspecten omtrent klimaatadaptatie.

Artikel 12.1 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;

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.

Zoals aangegeven is de locatie gelegen in het stedelijk gebied (landelijke kern). Daarbij is sprake van een kleinschalige bouwplan dat voorziet in (levensloopbestendige) betaalbare woningen, passend binnen de behoefte van de omgeving. In paragraaf 3.3.3 wordt hier nader op ingegaan. Het plan wordt regionaal afgestemd binnen de regio Midden-Limburg.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de projectlocatie ligt binnen het werkingsgebied 'Roerdalslenk' en 'Roerdalslenk II". Het project heeft geen effect op deze boringvrije zone.

3.2.3 TOETS PROVINCIAAL BELEID

Gelet op vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 (ONTWERP) OMGEVINGSVISIE ECHT-SUSTEREN

Gemeente Echt-Susteren heeft de Ontwerp Omgevingsvisie 2040 opgesteld. Deze visie geeft aan hoe de gemeente zich de komende jaren wil ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, recreatie en belangrijke thema's zoals gezondheid, woningbouw, energietransitie, klimaat, economie en duurzame landbouw.

Bouwen aan leefbare kernen
Gemeente Echt-Susteren heeft de komende periode een opgave om nieuwe woningen te bouwen. Wij kijken naar deze woningbouwopgave in een breder perspectief. Het realiseren van leefbare wijken en gemeenschappen staat voor ons centraal. Het begrip leefbaarheid gaat over de aantrekkelijkheid van een gebied of gemeenschap om er te wonen, leven, werken, sporten, elkaar te ontmoeten en te spelen. Een leefomgeving die schoon, heel en veilig is. Waarin iedereen mee kan doen. Een leefomgeving die antwoord geeft op onze klimaatopgave, biodiversiteitsopgave en de energietransitie.
Belangrijke kracht hierin is het hebben van gemixte woongebieden. Wijken waarbinnen verschillende woonmilieus en een variatie aan doelgroepen samenkomen. Hiermee bedoelen we jong en oud, een diversiteit aan achtergronden en opleidingsniveaus. Juist deze mix draagt bij aan de leefbaarheid en aan betrokkenheid in de wijken, waarin bewoners naar elkaar omkijken. Zeker gezien de demografische verandering waarbij we als gemeente steeds verder vergrijzen en waarbij ook het aandeel jongeren afneemt, is dit van vitaal belang. We willen eraan bijdragen dat ons inwonertal in 2040 minimaal gelijk blijft. Dit is van belang voor de vitaliteit en levendigheid van Echt-Susteren, denk alleen al aan het behoud van het voorzieningenniveau. We doen dit door goed te kijken naar de woonbehoeftes per doelgroep. We zien hierbij een focus op woningbouw voor eenpersoonshuishoudens. Zowel voor jongeren als senioren. Woningen die betaalbaar zijn, zowel qua huur als koop. Woonconcepten die bijdragen aan de zelfredzaamheid van bewoners en aan het langer zelfstandig wonen van ouderen. In een omgeving die voldoende voorzieningen biedt om prettig te kunnen leven. Door in te zetten op deze specifieke doelgroepen stimuleren we doorstroming op de woningmarkt. Dit werkt ook gunstig op de bestaande woningvoorraad. Het streven is om in iedere kern te bouwen. Hierbij voorzien we in

de toekomst grotere uitbreidingslocaties in en grenzend aan de grotere kernen. In de kleinere kernen bouwen we vanuit (markt)behoefte.

Bouwen in onze kernen
Met een creatieve blik werken we aan pragmatische oplossingen voor de woningmarkt. We zetten in op stads- en dorpsvernieuwing. Voor het bouwen van nieuwe woningen kijken wij in eerste instantie binnen de bebouwde omgeving. Zogenaamde inbreidingslocaties. Dit doen we door herstructurering en transformatie. Bijvoorbeeld door sloop van oude woningen die niet meer voldoen aan de huidige normen.
Bijvoorbeeld qua energie, isolatie en/of levensloopbestendigheid. In 2050 moeten al onze woonwijken aardgasvrij zijn. Herstructurering is dus nodig om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Een woningvoorraad die bovendien inspeelt op de woonbehoeftes van uiteenlopende doelgroepen.
Naast herstructurering zien we ook kansen voor inbreidingslocaties. Open plekken binnen het bestaande stedelijke gebied, die nog ruimte bieden voor woningbouw. We vinden het echter belangrijk om hierbij wel zorgvuldig om te gaan met cultuurhistorisch waardevolle objecten, structuren en/of zones. Zodat onze kernen hun karakter en identiteit behouden. Het herstructurerings- en inbreidingsvraagstuk mag niet ten koste gaan van onze ambitie om kernen leefbaar te houden. Deze binnenstedelijke ontwikkelingen dienen dan ook een ruimtelijke verbeterslag te leveren. Zowel op de gebouwde omgeving als de openbare ruimte. Binnen onze kernen vragen immers veel opgaves om ruimte. Ruimte voor voldoende parkeergelegenheid en goede (openbaar) vervoer. Maar ook voldoen ruimte voor groen. Bij nieuwbouw willen we dat er zoveel mogelijk duurzaam (circulair) en natuurinclusief gebouwd wordt. Waarbij een bouwwerk bijdraagt aan het versterken van de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Bijvoorbeeld door het toepassen van groene daken en gevels.

Toets
In dit geval betreft de ontwikkellocatie een (niet openbaar toegankelijk) onbebouwd terrein in het bestaand stedelijke gebied. Ook heeft deze locatie geen specifieke cultuurhistorische waarden. Het bouwen van (levensloopbestendige) woningen, waarvan 6 van 7 woningen binnen de betaalbaarheidsgrens, past binnen de beleidsdoelen.

3.3.2 STRUCTUURVISIE GEMEENTE ECHT-SUSTEREN

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

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

Wonen

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

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

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de uitgangspunten ten aanzien van 'wonen' inmiddels achterhaald zijn, door bijvoorbeeld de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025' (zie paragraaf 3.2.3) en de 'Woondeal Limburg'.

Leidende principes

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

- Meer aandacht voor de onderste lagen (bodem, water, landschap, natuur, cultuurhistorie en infrastructuur).
- Zorgvuldig ruimtegebruik (met oog voor beeldkwaliteit én economie).
- Grensoverschrijdend handelen en denken.
- Tegengaan van verstening van het buitengebied.
- Kwaliteit belangrijker dan kwantiteit.
- Bereikbaarheid belangrijker dan aanwezigheid of nabijheid.

3.3.3 STRUCTUURVISIE WONEN MIDDEN-LIMBURG 2022 TOT 2025

Algemene uitgangspunten

In de visie is minder dan voorheen de nadruk gelegd op het schrappen van plannen voor woningen. De nadruk wordt meer gelegd op het realiseren van plannen, zodat de juiste woningen op de juiste plaats worden gebouwd. Ook omvorming van woningbouwplannen naar segmenten die beter bij de behoefte passen is

uitgangspunt. De structuurvisie gaat over het gehele grondgebied van de regio Midden-Limburg, met inbegrip van de gemeente Echt-Susteren.
Als naar de kwantitatieve behoefte gekeken wordt blijkt dat er duidelijk verschillen zijn in de situatie per gemeente. Daarbij is vooral het verschil in het bereiken van de huishoudenstop opvallend te noemen. Over de gehele regio bezien geven de prognoses aan dat er in de periode 2021 tot en met 2025 nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden. Bovendien wil de regio niet alleen in de eigen behoefte voorzien, maar ook in een aanvullende ambitie. Hiertoe wordt ingezet met de realisatie van extra woningen. Uitgangspunt hierbij is het principe van 'de juiste woningen op de juiste plaats'.

Vanwege demografische ontwikkelingen neemt het aantal jongere huishoudens af en het aantal oudere huishoudens fors toe. De woningbehoefte wordt dan ook grotendeels bepaald door de woonwensen van de groeiende groep ouderen. Daarbij neemt ook het aantal 1- en 2-persoonhuishoudens toe en het aantal gezinnen af. Hierdoor ontstaat een grotere vraag naar kleinere en betaalbare woningen in zowel de huur- als koopsector.

De kwalitatieve woningbehoefte bestaat grotendeels uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur als in de koopsector. De grootste mismatch gaat ontstaan bij appartementen zonder lift en rij-/hoekwoningen in de huursector en tweekappers in de koopsector. Door de druk op de woningmarkt is in Midden-Limburg nog geen sprake van uitval van bepaalde woningtypen.

Al met al zet de regio ambitieus in voor wat betreft woningbouw, namelijk 975 - 1.150 woningen per jaar.

Echt-Susteren

Specifiek voor Echt-Susteren blijkt uit de prognose van Etil 2021 dat de top van het aantal huishoudens verschuift naar 2029. Tot dat jaar vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn, met een toename van 339 ten opzichte van 01-01-2021. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

In de gemeente Echt-Susteren wordt uitgegaan van het Cittaslow principe. De kwaliteit van het leven staat voorop. De gemeente kent een rijk verenigingsleven, bruisende dorpskernen en veel groen. Niet voor niets heeft de gemeente de slogan: "het smalste stukje Nederland, breed genoeg om volop te genieten."

Binnen de gemeente Echt-Susteren wordt hard gewerkt aan de transitie van het centrum van de kern Echt en de kern Susteren. Samen met woningcorporatie en projectontwikkelaars worden plannen ontwikkeld en gerealiseerd van woningen voor specifieke doelgroepen zoals jongeren, starters op de woningmarkt en senioren. Nieuwe woonconcepten en ontwikkelingen als transformatie en verduurzaming van de woningvoorraad zijn hierbij aanvullende opgaven.

Andere specifieke groepen die de komende jaren aandacht vragen binnen de gemeente zijn:

- particuliere initiatieven;
- het realiseren van zorgwoningen;
- de arbeidsmigranten en dan met name de buitenlandse werknemers die de intentie hebben hier langer te verblijven (mid- en longstay);
- woningzoekenden vanuit de zuidoostelijke regio van de provincie Noord-Brabant en vanuit westelijk Nederland;
- de hoog opgeleide kenniswerkers vanuit het industriegebied Chemelot, het ontwikkelgebied rondom Nedcar en het bedrijventerrein Midden-Limburg.

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.

Analyse

Kwantitatieve onderbouwing

Voor de gemeente Echt-Susteren is er op basis van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 behoefte aan 339 woningen vanaf 1 januari 2021 tot de zogenaamde huishoudentop (in 2029). In de structuurvisie is de ambitie uitgesproken om, aanvullend aan deze huishoudenprognose, tegemoet te komen aan extra toekomstige behoefte. Voor de periode 2021-2025 is in de regionale structuurvisie 2022-2025 daarom voor de gemeente Echt-Susteren een groeiambitie van 100-125 woningen per jaar opgenomen. In 2022 zijn 118 woningen gerealiseerd.

Kwalitatieve onderbouwing

De regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 is gebaseerd op een regionaal woningmarktonderzoek uit 2018.

Het aantal inwoners in de gemeente Echt-Susteren is met 31.967 personen in 2023 bijna gelijk gebleven ten opzichte van het aantal in 2003 (bron: alle cijfers). Volgens de oorspronkelijke prognoses zou de gemeente Echt-Susteren vanaf 2020/2021 qua bewonersaantallen krimpen. Deze trend heeft zich niet ingezet, prognoses geven een verschuiving aan naar latere jaren (piek 2025). Het plan betreft een groot deel levensloopbestendige woningen, dit past geheel bij de ontwikkelingen zoals voorgaand weergegeven. Voor de gemeente Echt- Susteren in zijn geheel ligt de behoefte bij vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en kleine woningen 80 m^2 (patio's), waar deze woningen ook goed bij aansluiten.

3.3.4 TOETS GEMEENTELIJK BELEID

Gelet op vorenstaande kan worden geconcludeerd dat geen onoverkomelijke belemmeringen bestaan met betrekking tot het gemeentelijk beleid. Het plan past binnen beleidsdocumenten van de gemeente Echt-Susteren.

4 MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

4.1 ACTIVITEITEN EN MILIEUZONERING

4.1.1 WET- EN REGELGEVING

De Omgevingswet, die vanaf 1 januari 2024 van kracht is, brengt een integrale benadering van ruimtelijke ordening en milieubeheer. Een belangrijk aspect hiervan is milieuzonering, waarbij bedrijven en milieubelastende activiteiten worden gescheiden van milieugevoelige functies zoals woningen en scholen. Ten aanzien van het onderdeel activiteiten en milieuzonering is het plan getoetst aan de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'.

4.1.2 ONDERZOEK

De VNG-publicatie is een algemeen geaccepteerd instrument om onder andere na te gaan of het aannemelijk is dat hinder kan worden verwacht (voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar) in situaties waar woningen dicht bij bedrijven worden voorzien of andersom. De VNG-publicatie geeft richtafstanden per bedrijfscategorie.
Het toetsingskader uit de VNG-publicatie bestaat in totaal uit 4 stappen. In stap 1 wordt een afweging gemaakt op basis van de in de publicatie opgenomen richtafstanden. Deze richtafstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met één stap worden verlaagd. Als voorbeeld: een richtafstand van 50 meter voor een rustige woonwijk wordt voor het gemengd gebied verkleind tot 30 meter. Indien woningen en andere geluidgevoelige gebouwen op kleinere afstand zijn gelegen dan de richtafstanden, kan in stap 2, 3 of 4 gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden.

MILIEUCATEGORIE	RICHTAFSTAND [M] RUSTIG WOONWIJK	RICHTAFSTAND [M] GEMENGD GEBIED
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500

Figuur 8 - Richtafstanden

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Daarnaast gaat het om de vraag of de nieuwe woonfunctie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de omgeving zijn geen milieubelastende functies aanwezig waarvan de richtafstand reiken tot het projectgebied.

4.1.3 CONCLUSIE

Vanuit het aspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 GELUID

4.2.1 WET- EN REGELGEVING

Geluid is een belangrijk onderdeel binnen de fysieke leefomgeving. Veel functies hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of worden eraan blootgesteld. Daarom zijn er regels opgenomen met betrekking tot het beheersen van geluid. Dit gaat over geluidsuitstraling van wegen, spoorwegen, industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. In de bruidsschat van de Omgevingswet zijn direct werkende regels opgenomen. Dit zijn regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

4.2.2 ONDERZOEK

In de omgeving van het projectgebied zijn verschillende geluidbronnen aanwezig, namelijk wegverkeerslawaai (o.a. de Limbrichterstraat en de Susterderpoort), railverkeerslawaai (spoorlijn Sittard-Roermond) en het industrieterrein VDL-NedCarterrein. Gelet daarop is een akoestisch onderzoek (WSP, Akoestisch onderzoek, d.d. 23 mei 2025) uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Doel van het onderzoek is om de geluidbelastingen van deze relevante geluidbronsoorten te bepalen en te beoordelen of – of onder welke voorwaarden - deze geluidbelastingen aanvaardbaar zijn.

In voorliggend onderzoek is geconcludeerd dat het geluid als gevolg van de gemeentewegen ten hoogste 52 dB bedraagt, waarmee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB.

Het geluid als gevolg van de spoorlijn bedraagt ten hoogste 65, met uitzondering van 1 toetspunt waar het geluid 66 dB bedraagt, het geluid is daarmee hoger dan de standaardwaarde van 55 dB en voor het ene toetspunt ook hoger dan de grenswaarde van 65 dB. De overschrijding van de grenswaarde in dit ene toetspunt vindt echter plaats op een uitwendige scheidingsconstructie zonder te openen delen. Daarmee wordt deze gevel aangemerkt als een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen. Dit is een voorwaarde om niet de grenswaarde te overschrijden. Het uitvoeren van de betreffende niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen (zonder te openen delen) dient te worden opgenomen als voorschrift in BOPA-vergunning.

Door de provincie Limburg (zonebeheerder) is het bouwplan getoetst aan de geluidszone van het industrieterrein VDL-NedCarterrein. De hoogste geluidbelasting als gevolg van het VDL-NedCarterrein bedraagt 51 dB(A) L_{etmaal}. De geluidbelasting is daarmee hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB (Wgh), maar de maximale ontheffingswaarde van 55 dB wordt niet overschreden.

Geconcludeerd is ook dat zowel bron- als overdrachtsmaatregelen (zowel voor railverkeerslawaai als voor industrielawaai) in de voorliggende situatie stuiten op bezwaren van technische, vervoerskundige of landschappelijke aard of als onvoldoende doelmatig kunnen worden beoordeeld. Ontvangermaatregelen worden in ieder geval getroffen op basis van de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Er zal in alle woningen sprake zijn van een goed akoestisch binnenklimaat.

Gemeente Echt-Susteren is op basis van bovenstaande afweging bevoegd om meer geluid toe te staan dan de standaardwaarde (voor railverkeer) alsook om hogere waarden (als gevolg van industrielawaai) vast te stellen.

4.2.3 CONCLUSIE

Rekening houdend met voorgenoemde:

- gemeente staat meer geluid toe dan de standaardwaarde voor railverkeer;
- gemeente stelt hogere waarden vast voor industrielawaai;
- gemeente neemt een voorschrift op in de BOPA-vergunning voor het uitvoeren van de betreffende uitwendige scheidingsconstructie als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen (zonder te openen delen);

geldt voor het aspect geluid dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 WET- EN REGELGEVING

Als mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. Daarbij wordt getoetst op zogenoemde

aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO^2) en fijnstof (PM^{10}). Bij vergunningverlening wordt beoordeeld of een aanvraag effect heeft op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. Anderzijds wordt beoordeeld of de nieuwe functie wenselijk is ten aanzien van de luchtkwaliteit ter plaatse.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO^2) of fijnstof- (PM^{10}) concentraties.
De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Regeling NIBM
Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in bekende maten (NIBM). Bij NIBM is het van belang dat kan worden gesteld dat de 3%-grens (toename concentratie NO^2 en PM^{10}) niet zal worden overschreden. Bij deze onderstaande gevallen is een luchtkwaliteitsonderzoek niet meer nodig, te weten:

- Woningbouw: <1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en <3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen zal middels een berekening moeten worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

Ook bevat het Besluit NIBM een anticumulatiebepaling, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.3.2 ONDERZOEK

In totaal worden zeven grondgebonden koopwoningen gerealiseerd. Op basis van CROW-kentallen is hiervan de verkeersaantrekkende werking bepaald. Uitgaande van één ‘Koop, huis, vrijstaand’ en zes ‘Koop, huis, tussen/hoek’ in de rest bebouwde kom van een niet-stedelijk gebied, zou komt dit overeenkomen met maximaal 56 verkeersbewegingen per etmaal.

In onderstaande figuur zijn de rekenresultaten vanuit de NIBM-tool weergegeven. Geconcludeerd kan worden dat bij 120 extra voertuigbewegingen geen nader onderzoek nodig is. Dat betekent dat er geen sprake is van een in betekende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	56
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,02**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 9: NIBM-tool extra voertuigbewegingen

Daarnaast is inzicht verkregen in de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Hieruit blijkt dat op alle meetpunten (Monitoringsronde 2024) in de omgeving de concentratie N0^2 en PM^{10} < 35 µg/m^3 en de PM^{2,5} < 20 µg/m^3 is.

4.3.3 CONCLUSIE

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

4.4 BODEM

4.4.1 WET- EN REGELGEVING

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is (met uitzondering van situaties die onder het overgangsrecht vallen) de sectorale bodemregelingeving van de Wet bodembescherming vervallen en is bodem integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving uit het nieuwe wettelijke stelsel.

Ook op het gebied van het toetsen van de bodemkwaliteit in relatie tot planontwikkeling zijn er veranderingen doorgevoerd. Voorheen moest bij de besluitvorming er al zicht zijn op de (financiële) haalbaarheid van het plan. Omdat een bodemverontreiniging een flinke financiële impact kan hebben, werd in dat kader al bij de planvorming bodemonderzoek verricht om een reële inschatting te kunnen maken van de bodemkwaliteit en de eventueel te maken kosten om die bodemkwaliteit geschikt te maken.

In het stelsel van de Omgevingswet wordt bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties vaak volstaan met het in het omgevingsplan beschrijven onder welke voorwaarden (regels) medewerking kan worden

verleend aan het realiseren van de beoogde functie. Die regels richten zich onder andere op het te verrichten bodemonderzoek, de voor de beoogde ontwikkeling geschikt geachte bodemkwaliteit en de te treffen maatregelen indien die kwaliteit wordt overschreden. Daarmee is het moment van het feitelijk bodemonderzoek verschoven van het moment van planvorming naar het moment dat de functie concreet wordt gerealiseerd.

Bovenstaande laat zich het beste illustreren aan de hand van het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Een bodemgevoelige locatie is een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Bij het toelaten van een bodemgevoelig gebouw worden in het omgevingsplan regels opgenomen onder welke voorwaarden het bodemgevoelige gebouw mag worden gerealiseerd. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van bodemonderzoek. De uitvoering van het bodemonderzoek vindt pas plaats in het kader van de bouwvergunning (het moment waarop de functie concreet gerealiseerd gaat worden).

4.4.2 ONDERZOEK

Ter plaatse van het projectgebied is een verkennend bodemonderzoek (Aelmans, Verkennend bodemonderzoek, inclusief asbest, AMV232506.004/HWO, d.d. 4 oktober 2024) uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

De bovengrond c.q. meest verdachte bodemlagen zijn analytisch in de grond(meng)monsters 01 t/m 04 onderzocht. Uit de analyseresultaten blijkt, dat lichte overschrijdingen van de normwaarden zijn aangetroffen. Ondanks de aangetroffen overschrijdingen kunnen voornoemde bodemlagen als klasse Wonen (MM 01 en 03) c.q. klasse Landbouw/Natuur (MM 02 en 04) worden bestempeld.

De ondiepe ondergrond oftewel de tussenlaag vanaf 0,3-0,8 m -mv is analytisch in grondmengmonster 07 onderzocht. De leemlaag vermengd met kooltjes en baksteenresten blijkt licht verontreinigd met minerale olie te zijn. Daar de concentratie minerale olie niet de oude bodemindex overschrijdt, bestaat er geen directe aanleiding om aanvullend onderzoek (uitsplitsing) op te starten. Op basis van de eerdere bevindingen op onderhavig perceel betreft deze lichte overschrijding geen directe belemmering voor de beoogde bouwplannen. Op basis van een indicatieve toetsing kan deze laag als klasse Industriegrond worden bestempeld.
De visuele schone ondergrond is analytisch in de grondmengmonsters 05 en 06 onderzocht. Uit de resultaten van deze beide grondmengmonsters blijkt, dat geen overschrijdingen van de onderzochte parameters worden aangetroffen. Op basis van een indicatieve toetsing kan de visuele schone ondergrond als klasse Landbouw/Natuur worden bestempeld.

De hypothese “diffuus-verdacht” wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. De aangetroffen overschrijdingen vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen voor de geplande bouwplannen, de herinrichting van het perceel en het beoogde gebruik ten behoeve van woondoeleinden. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuigelijk bodemonderzoek en het analytisch asbestonderzoek kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd.

4.4.3 CONCLUSIE

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

4.5 OMGEVINGSVEILIGHEID

4.5.1 WET- EN REGELGEVING

Activiteiten zoals het opslaan, produceren, gebruiken en vervoeren van gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Hierbij is het aspect omgevingsveiligheid van belang. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een BOPA.

Plaatsgebonden risico (PR)
Risico op een plaats buiten een inrichting, een transportroute of een buisleiding, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting, op die transportroute of met die buisleiding, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Groepsrisico (GR)
Cumulatieve kansen per jaar dat meer dan 10 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in een aandachtsgebied van een inrichting, een transportroute of een buisleiding en een ongewoon voorval binnen die inrichting, op die transportroute of met die buisleiding waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

4.5.2 ONDERZOEK

Ter plaatse van het projectgebied is een Beoordeling externe veiligheid (WSP, SLM026380-NOT-001, d.d. 25 maart 2025) uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3.
Op basis van de inventarisatie in het onderzoek ligt het projectgebied niet binnen de PR-contouren, danwel aandachtsgebieden, met uitzondering van het explosieaandachtsgebied (EAG) en gifwolkaandachtsgebied (GAG) van de Basisnetroute spoorlijn Sittard - Roermond. De overige risicobronnen, waarvan de aandachtsgebieden niet tot het projectgebied reiken, vormen daarmee geen belemmering voor het projectgebied. Ook hoogspanningslijnen liggen op voldoende afstand van het projectgebied.

Alle 7 woningen zijn gelegen binnen het explosieaandachtsgebied van het spoortraject en hiervan zijn 3 woningen gelegen binnen de afstandsgrens van 65 meter zoals in beginsel wordt gehanteerd op basis van het advies van Servicecentrum MER. De gemeente kan, gemotiveerd, afwijken van de richtafstand van 65 meter en hier wel woningen toestaan. Een eerste argument hiervoor ligt in het feit dat zowel ten zuiden als ten noorden van het project, en ook aan de overzijde van het spoor, al diverse bestaande woningen binnen diezelfde afstand zijn gesitueerd.

In dit geval is de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van een ramp en over de zelfredzaamheden van personen in het aandachtsgebied, zodat met deze adviezen rekening kan worden gehouden bij de verder uitwerking van het project.

Daarnaast is een RBM II berekening uitgevoerd voor het tracé ter hoogte van het projectgebied om de wijziging van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling te kunnen beoordelen. Uit de RBM II berekening van de spoorlijn blijkt dat het groepsrisico in zowel de huidige als de toekomstige situatie kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde. Op basis hiervan wordt afgeweken van de 65 meter afstandsgrens.

4.5.3 ADVIES VEILIGHEIDSREGIO

Aangegeven is dat het berekende groepsrisico is in zowel de huidige als de toekomstige situatie kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. Daarmee wordt gemotiveerd afgeweken worden van het eerder uitgebracht advies om niet binnen de 65 meter van het explosieaandachtsgebied te bouwen. Hiermee wordt rekening gehouden met artikel 5.15 Besluit kwaliteit leefomgeving en vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering. Als onderdeel van de veiligheidsregio heeft de Brandweer advies uitgebracht over de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Aan de gestelde uitgangspunten van het advies dient te worden voldaan.
Aangezien het projectgebied niet vanuit 2 toegangswegen bereikbaar is heeft de Veiligheidsregio Limburg Noord geadviseerd vanuit risicogericht oogpunt. Hierbij geldt het uitgangspunt dat een afstand tot de laatste woning vanuit de keerlus kleiner of gelijk aan 40 meter is. In deze situatie hebben de hulpdiensten genoeg ruimte om bij een calamiteit adequaat op te treden. De vrije doorgang naar de keerlus toe vanuit de Elsenwal moet wel gewaarborgd blijven. Het stedenbouwkundig ontwerp (zie figuur 6) voldoet hieraan. Op deze wijze wordt gemotiveerd afgeweken van het gemeentelijk beleid.

4.5.4 CONCLUSIE

Vanuit het aspect externe veiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.6.1 WET- EN REGELGEVING

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd: archeologisch erfgoed betreft onvervangbaar onderdeel van ons cultureel erfgoed. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming van het behoud van het cultureel erfgoed een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is verder opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

4.6.2 ONDERZOEK

Archeologie

In het omgevingsplan geldt voor het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 0,4 m en over een oppervlak groter dan 100 m2 archeologisch onderzoek nodig is. Aangezien deze ondergrenzen bij de realisatie van de nieuwbouwplannen worden overschreden, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ter plaatse van het projectgebied is een archeologisch onderzoek (KSP, Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase (IVO-(O)verig); booronderzoek, 23206, d.d. 11 april 2025) uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het projectgebied. Op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart maakt het projectgebied onderdeel uit van een terrein van hoge archeologische waarde betreffende de historisch kern van Nieuwstadt.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat de oorspronkelijke bodem een ooivaaggrond is geweest, die vrijwel geheel is verdwenen door verploeging dan wel verstoring van de bodem. In de zand en leemafzettingen uit het Laat-Weichselien dan wel Vroeg Holoceen is geen bodemvorming aangetroffen, die erop zou kunnen duiden dat deze niveaus geschikt waren voor bewoning in deze perioden. Het potentiële archeologisch niveau is intact vanaf 50 cm -mv in boring 2 tot 80 cm -mv in boring 1.

Op basis van de intactheid van de bodem (vanaf 0,5 m beneden maaiveld) in het projectgebied kunnen archeologische resten, die samenhangen met de stadsstichting van Nieuwstadt, aanwezig zijn. Aangezien de ingrepen voor de nieuw te bouwen woningen en de aanleg van kabels en leidingen, vooral het riool, deze diepte overschrijden adviseert KSP Archeologie een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het projectgebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden.

Voor dit gravende archeologisch onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het onderzoek vastgelegd. Het PvE (KSP, 17 oktober 2025, 25076, v1.1) is opgenomen in bijlage 5. Servicecentrum MER heeft namens de gemeente als bevoegd gezag het PvE beoordeeld en is goedgekeurd d.d. 29-10-2025.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch ensemble Nieuwstadt

Op basis van het omgevingsplan geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Cultuurhistorisch waarden' met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Nieuwstadt'. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de karakteristieken en waarden gerespecteerd te worden zoals nader bepaald in bijlage 59 (Cultuurhistorisch ensemble Nieuwstadt) van het Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren. Hierna worden de karakteristieken en waarden beschreven en wordt het plan daaraan beoordeeld.

Het ensemble omvat het gebied van de oorspronkelijke stad, inclusief het gedeelte tussen de binnenwal en de buitenwal. Daarbinnen valt de buitenplaats Witham, dat eigendom was van de heren van Wittem en in de 15e eeuw al bestond. We focussen ons eerst op het gedeelte dat wél stad bleef en bebouwd werd. Nieuwstadt heeft een bijna vierkante vorm met afgeronde hoeken. De gracht is volledig gedempt, maar het wegenpatroon

markeert nog nauwkeurig de plek waar de binnengrachten liepen: De Kloosterwal, Sint Janswal, Sint Janshof, Sint Brigidawal, Haverterpoort en Sint Maartenswal volgden de gracht aan de binnenzijde.

Nader ingezoomd op de bebouwingsstructuur zien we dat bepaalde plekken die in de 19e eeuw nog open waren weliswaar zijn ingevuld, maar dat er binnen het stadje nog grote open ruimtes zijn. Het betreft dan bijvoorbeeld het gebied tussen Kleine Staat en Sint Bridigawal. Hierdoor is het karakteristiek van 'agrarisch stadje' erg goed bewaard gebleven. De volkstuintjes en paardenweitjes binnen de stadswal mogen zelfs op nationaal niveau erg bijzonder genoemd worden.

Ook de bebouwingsstructuur – kleinschalig, afwisselend in type en ouderdom, soms wel en soms niet aaneengebouwd en bovendien niet-planmatig – is grotendeels behouden gebleven. Enkele plekken die na de Tweede Wereldoorlog zijn bebouwd zijn wel planmatig ingevuld.

In dit geval wordt een onbebouwde ruimte ontwikkeld voor een kleinschalig woningbouwplan van 7 woningen. Belangrijke open ruimten binnen de stadswal hebben in het omgevingsplan een functie 'Groen', 'Recreatie', 'Natuur' of 'Agrarisch' gekregen. De onbebouwde ruimte in het projectgebied is in het omgevingsplan reeds bestemd als 'Wonen' waardoor al juridisch-planologisch mogelijkheden gelden voor de woonfunctie en bijgebouwen bij woningen. Hoofdgebouwen (woningen) zijn in het omgevingsplan echter niet toegestaan. Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in een bouwplan met een relatief beperkt volume. De ontsluitingsweg in het projectgebied betreft een nieuwe weg heeft geen impact op de oorspronkelijke hoofdstructuur. Gelet hierop is het woningbouwplan niet strijdig met de karakteristieken en waarden van Nieuwstadt.

Karakteristieke hoeve
De naastgelegen hoeve (Limbrichterstraat 9) wordt als 'karakteristiek' aangemerkt in het omgevingsplan. In de regels van het omgevingsplan is bepaald dat de bestaande bebouwing niet mag worden gewijzigd. Daarop heeft het bouwplan geen effect. Daarnaast wordt opgemerkt de aan de zijde van de hoeve de openbare ruimte wordt ingericht, waardoor enige afstand ontstaat tussen de karakteristieke hoeve en de nieuwe bebouwing.

4.6.3 CONCLUSIE

Rekening houdend met nader onderzoek ten aanzien van archeologie in de vorm van proefsleuven, is voor het aspect archeologie en cultuurhistorie sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 NATUUR EN ECOLOGIE

4.7.1 WET- EN REGELGEVING

De bescherming van de natuur is in Nederland was voorheen wettelijk vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Met de komst van de Omgevingswet in 2024 is deze regeling opgenomen in de Aanvulingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. De Omgevingswet voorziet in de bescherming van Europese Natura 2000-gebieden, nationale natuurgebieden (NatuurNetwerk Nederland; het NNN) en (beschermde) flora en fauna. De basis wordt gevormd door de zorgplicht, waarin gesteld wordt dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Deze zorg houdt in elk geval in dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor alle in het wild levende dieren en planten:

- Dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel;
- de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zo veel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Soortenbescherming

In de omgevingswet. Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn, op basis van internationale afspraken, drie beschermingsregimes opgesteld voor strikt beschermende soorten.

Tabel 1: Op hoofdlijnen de verboden per beschermingsregime

SOORTEN	ARTIKEL	VERBODEN
VOGELRICHTLIJNEN-SOORTEN	11.37 (Bal)	*Lid 1a. Opzettelijk doden/vangen*
		Lid 1b. Opzettelijk vernielen, wegnemen of beschadigen van nesten/eieren
		Lid 1c. Eieren rapen/onder zich hebben
		Lid 1d. Opzettelijk verstoren (indien van wezenlijke invloed op de staat van instandhouding
HABITATSRICHTLIJNEN-SOORTEN, SOORTEN UIT BIJLAGE I EN II VAN DE BERN CONVENTIE EN BIJLAGE I VAN DE BONN CONVENTIE	11.46 (Bal)	*Lid 1a. Opzettelijk doden/vangen*
		Lid 1b. Opzettelijk verstoren
		Lid 1c. Eieren te rapen of vernielen
		Lid 1d. Beschadigen of vernielen van rust- en voortplantingsplaatsen
		Lid 1e. Opzettelijk plukken, verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen van planten
ANDERE BESCHERMENDE SOORTEN	11.54	*Lid 1a. Opzettelijk doden/vangen van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden (vernoemd in onderdeel A)*
		Lid 1b. Beschadigen of vernielen van rust- en voortplantingsplaatsen van soorten (als bedoeld in onderdeel A)
		Lid 1c. Opzettelijk plukken, verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen van planten (als bedoeld in onderdeel B)

Voor de eerste twee beschermingsregimes sluiten deze nauw aan bij de verboden en uitzonderingen uit respectievelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Elk van de drie beschermingsregimes kent zijn eigen soortenlijsten met daarbij eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of vergunningsverlening.

<u>Specifieke zorgplicht</u>

In Nederland zijn een tal aan soorten die dreigen te verdwijnen of al zijn verdwenen, deze soorten zijn opgenomen in Rode lijsten. Met de specifieke zorgplicht worden soorten die zijn aangemerkt als bedreigd (Rode Lijst-soorten), maar geen bescherming kennen onder de bovengenoemde beschermingsregimes, aanvullend beschermd onder de Omgevingswet. In het Bal is de specifieke zorgplicht opgenomen voor onder meer alle 'flora- en fauna activiteiten' die, zoals hiervoor aangegeven, vrijwel alle ruimtelijke activiteiten betreft

(art. 11.27 Bal). De specifieke zorgplicht vervangt in dat geval de algemene zorgplicht (artikel 1.6 en 1.7 OW) een geldt daarnaast voor additionele activiteiten uit art. 11.22, in 1e lid, onder b t/m g (Bal). De specifieke zorgplicht houdt in dat moet worden nagegaan of er aanwijzingen zijn van de aanwezigheid van een aantal type soorten die kwetsbaar of bedreigd zijn. Deze soorten betreffen in Nederland van nature voorkomende:

- Vogelrichtlijn-soorten (bijlage I Vrl);
- Geregeld in Nederland voorkomende trekvogelsoorten (artikel 4, 2e lid Vrl);
- Habitatrichtlijn-soorten (bijlage II, IV en V Hrl);
- Nationaal beschermende soorten (bijlage IX Bal);
- Dieren of planten die staan opgenomen op de Rode Lijsten;

Voorafgaand aan een activiteit dient te worden nagegaan of de ontwikkeling leidt tot een significant negatief effect op de aanwezige bedreigde soorten (zoals het verwijderen van essentieel leefgebied). Als negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, dan zullen mitigerende maatregelen moeten worden genomen ten aanzien van de bedreigde soort.

Gebiedsbescherming
Binnen Europa zijn natuurgebieden aangewezen met landelijk overstijgend ecologisch belang, zogenaamde Natura 2000-gebieden. Natura 2000-gebieden zijn samengesteld uit Speciale Beschermingszones (SBZ) conform de Europese Vogelrichtlijnen en Habitatrichtlijnen, waardoor per gebied doelstellingen zijn vastgesteld voor habitattypen of soorten voortvloeiend uit het aanwijzingsbesluit. De gebiedsbescherming zoals vastgesteld in de Omgevingswet bestaat uit een beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden, regels voor de aanwijzing en bescherming van het NNN en bijzondere natuurgebieden en landschappen.

Bescherming houtopstanden
Het doel van de opgenomen de regels ten aanzien van houtopstanden is de instandhouding van het bosareaal in Nederland (afdeling 11.3 Bal). De kern wordt gevormd door een meldplicht (art. 11.126 Bal), herplanting-plicht (art. 11.129) en mogelijke oplegging van een kapverbod voor houtopstanden vanaf 10 are of bomenrijen bestaande uit meer dan 20 bomen buiten het bebouwingscontour houtkap. De bebouwingscontour houtkap wordt door gemeenten aangewezen in een omgevingsplan (art. 5.165b Bkl), en valt niet direct samen met de bebouwde kom in het kader van de wegenverkeerwet.

Om te bepalen off een project vergunningplichtig is, moet dus in een voortoets worden bepaald of het project significante gevolgen kan hebben. Daarom wordt in eerste instantie bepaald of het project tot een toename van de stikstofdepositie kan leiden en zo ja, of significant negatieve effecten als gevolg van de berekende toename in één of meerdere Natura 2000-gebieden op voorhand kunnen worden uitgesloten of niet.

Als er geen toename wordt berekend, of als significante gevolgen in deze voortoets op voorhand kunnen worden uitgesloten, dan vormt de Wet natuurbescherming vanuit het aspect stikstofdepositie geen belemmering voor het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning.

4.7.2 ONDERZOEK

Soortenbescherming
Gelet op de beoogde ontwikkeling is een Quickscan ecologie uitgevoerd. De Quickscan (WSP, 8 april 2025, SLM026380-RAP-001-QS ecologie, versie 3) is opgenomen in bijlage 6. In de QuickScan is het volgende geconcludeerd:

Overtreding van verbodsartikelen uit de Omgevingswet is niet aan de orde ten aanzien van beschermde vaatplanten, ongewervelden, insecten, amfibieën en reptielen, grondgebonden zoogdieren. Aanvullende maatregelen zijn hiervoor niet aan de orde.

Ook een overtreding van verbodsartikelen ten aanzien van vleermuizen is niet aan de orde, mits de werkzaamheden in de daglichtperiode worden uitgevoerd. Mocht onverhoopt inzet van kunstlicht nodig zijn, dan dient zijdelingse lichtverstrooiing naar de mogelijke verblijfplaatsen en lijnvormige structuren te worden voorkomen. Om lichthinder na realisatie van de nieuwbouwwoningen te beperken/ voorkomen, wordt aangeraden in het ontwerp rekening te worden gehouden met de principes zoals aangegeven in de Quickscan. Daarnaast geeft de Quickscan aan op welke wijze met jaarrond beschermde nesten en algemene broedvogels moet worden omgegaan. Voor alle soorten, wel of geen vrijstelling, geldt dat voldaan moet worden aan de algehele zorgplicht.

Natura 2000 en provinciaal natuurbeleid (NNN)

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde beschermde Natura 2000- gebied 'Grensmaas' ligt op 4,8 kilometer ten westen van het projectgebied. Gezien de aard van de ingreep en de afstand ten opzichte van het Natura 2000-gebied, worden externe effecten zoals trillingen, verstoring door geluid en mechanische effecten niet verwacht. Ten aanzien van stikstofdepositie is een Onderzoek Stikstofdepositie (WSP, 25 maart 2026, SLM026380-NOT-002-v2) uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 7. Uit dit onderzoek is gebleken dat de toekomstige gebruiksfase van de woningen aan de Elsenewal géén toename van de stikstofdepositie veroorzaakt in relevante Natura 2000-gebieden.
Voor de bouwfase is onderzocht hoeveel emissie niet leidt tot een berekende toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Op basis van onze ervaring in soortgelijke projecten wordt geconcludeerd dat het project binnen deze randvoorwaarden ruimschoots uitvoerbaar is, zowel vanuit technisch en als vanuit economisch oogpunt. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie op voorhand kunnen worden uitgesloten en dat het aspect stikstofdepositie verder geen belemmering vormt voor dit project.

Het projectgebied is geen onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 643 meter ten noorden van het projectgebied. Het voornemen heeft door zijn locatie, aard en omvang geen negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Houtopstanden

In de gemeente Echt-Susteren is een kapvergunning nodig als een boom op de boomstructuurkaart of de waardevolle bomenlijst staat. De groenelementen die de opdrachtgever voornemens is om te verwijderen, zijn niet opgenomen in de boomstructuurkaart of als waardevolle boom. De groenstrook tussen het projectgebied en de weg Elsenewal is wel opgenomen in de boomstructuurkaart. Indien een boom in deze strook gekapt dient te worden, is een vergunning benodigd.
De positie van de beoogde ontsluitingsweg geeft mogelijk wel reden voor een bomen effect analyse (BEA). Het realiseren van de weg en riolering tussen de bestaande bomen zal namelijk invloed hebben op het wortelstelsel van de bomen dat, te zien aan de boomkroon, kruist met de positie van de nieuwe ontsluitingsweg.

Een BEA is een gestandaardiseerde beoordeling die alle mogelijke effecten van de bouw of aanleg op het duurzaam voorbestaan van de bomen in beeld brengt. Hierin wordt ook omschreven hoe de nadelige effecten tot een minimum kunnen worden beperkt. Bovendien wordt onderzocht wat het meest boomvriendelijke alternatief is. De BEA wordt uitgevoerd wordt uitgevoerd voorafgaand aan de aanvraag van de uitvoeringsvergunningen (vergunningen voor het aanleggen van werken, grondroeringen, verhardingen, kabels en leidingen, kap, dempen, ophogen, enz.).

.

4.7.3 CONCLUSIE

Vanuit het aspect natuur en ecologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 VERKEER EN PARKEREN

Verkeer
In totaal worden zeven grondgebonden koopwoningen gerealiseerd. Op basis van CROW-kentallen is hiervan de verkeersaantrekkende werking bepaald. Uitgaande van één 'Koop, huis, vrijstaand' en zes 'Koop, huis, tussen/hoek' in de rest bebouwde kom van een niet-stedelijk gebied, zou komt dit overeenkomen met maximaal 56 verkeersbewegingen per etmaal.
In het projectgebied worden kavels ontsloten door een doodlopende weg die ontsluit op de Elsenewal. Gelet op het aantal verkeersbewegingen is deze weg geschikt deze verkeerstoename op te vangen.
Binnen het projectgebied is rekening gehouden met een keerlus en mogelijk voor keren op het einde van de weg.

Parkeren
Aan het omgevingsplan zijn Parkeerkencijfers gekoppeld, die voortkomen uit CROW-kentallen. Op basis hiervan is de parkeerbehoefte bepaald. Uitgaande van één 'Koop, huis, vrijstaand' en zes 'Koop, huis, tussen/hoek' in de rest bebouwde kom van een niet-stedelijk gebied betekent dit een benodigde parkeercapaciteit van minimaal 11,4.
Per woningbouwkavel is ruimte voor één parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast worden in de openbare ruimte 5 parkeerplaatsen gerealiseerd. Totaal worden daarmee 12 parkeerplaatsen voorzien, waarmee wordt voldaan aan de minimale parkeereis.

Conclusie
Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 WATER

4.9.1 ALGEMEEN

Het klimaat is aan het veranderen en dit leidt tot meer extremere buien. Het (hemel-)watersysteem en afvalwaterketen moet deze neerslag zo goed als mogelijk kunnen verwerken. Het besef groeit dat dit niet meer uitsluitend met grotere rioolbuizen op te vangen is.
Om de waterbelangen (hemelwater en grondwater) bij ruimtelijke ontwikkelingen te borgen dient bij alle ruimtelijke ontwikkelingen het waterbelang te worden afgewogen. In dit hoofdstuk zal het aspect water worden beschreven.

4.9.2 RELEVANT BELEID

Europees en Nationaal beleid
De Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel om de kwaliteit van de Europese wateren te verbeteren ('goede toestand') en die kwaliteit goed te houden. Het belangrijkste middel om dit doel te bereiken is het stroomgebiedbeheersplan (SGBP). In een dergelijk plan worden de water-kwaliteitsdoelen en de daarvoor benodigde maatregelen beschreven om deze goede toestand te bereiken. Nederland maakt deel uit van vier internationale stroomgebieden, waarbij de gemeente Echt-Susteren in het stroomgebied van de Maas is gelegen.

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte-en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.
Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening. Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Provinciaal beleid
Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal waterprogramma 2016-2021.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de Provincie de komende planperiode samen met de partners willen bereiken op het gebied van Water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Het Provinciaal Waterprogramma werkt door in de Provinciale Omgevingsverordening en in omgevingsvisie en plannen van gemeenten en het waterbeheerprogramma van het Waterschap Limburg.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Limburg
Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het water-beheerprogramma (WBP) geeft Waterschap Limburg richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027.
Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor dit waterbeheerprogramma. Zo zijn in het Nationaal Waterprogramma de Deltabeslissingen opgenomen. Het Provinciaal Waterprogramma geeftonder andere kaders voor het strategische grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor onze oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen en de overige wateren. Het waterbeheerprogramma 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan. In de regels van de waterschapsverordening van Waterschap Limburg wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het lozen van hemelwater afkomstig van verharde oppervlaktes op oppervlaktewater.

Gemeentelijke beleid
De hemelwaterverordening van Gemeente Echt-Susteren omschrijft eisen omtrent de verplichting tot de activiteit waterberging. De verordening is van toepassing op nieuwe gebouwen en op uitbreiding van bebouwd oppervlak of ingrijpende renovaties.

Lozen in een openbaar riool is niet toegestaan, tenzij hemelwaterberging is geïnstalleerd en onderhouden waarin het hemelwater en/of grondwater gecontroleerd moeten worden geloosd.

Voor eigenaren van percelen waarop nieuwe bouwwerken worden opgericht, is de minimale capaciteit van de hemelwaterberging 45 mm per m2 verhard oppervlak. De hemelwaterberging dient zo te worden ontworpen en in stand te worden gehouden dat deze binnen 72 uur weer volledig beschikbaar is.

In geval van extreme neerslag gebeurtenissen mag een hemelwaterberging van een overloop naar de openbare ruimte worden voorzien.

4.9.3 ONDERZOEK

Gelet op de beoogde ontwikkeling is een Watertoets en infiltratieonderzoek uitgevoerd. De Watertoets en infiltratieonderzoek is opgenomen in bijlage 8. Circa 515 m^2 van het projectgebied wordt bebouwd en circa 720 m^2 wordt verhard aangelegd (waarvan 75 m^2 met asfalt, 65 m^2 met grasbeton, 440 m^2 met straatbakstenen en 140 m^2 met betonstraatstenen). Daarnaast wordt een oppervlak van circa 1.535 m^2 als groen aangelegd.
De berekende wateropgave voor het plangebied bedraagt 48 m^3. De opdrachtgever is voornemens deze wateropgave te realiseren door middel van een ondergronds CityKross-waterbergingssysteem, dat wordt aangebracht onder de rijweg en parkeervakken met een totaal oppervlak van circa 505 m^2. Rekening houdend met waterbergend vermogen van circa 37 vol.% is dan een CityKross-laagdikte van circa 0,3 m benodigd, waarmee het vereiste bergings-volume kan worden gerealiseerd.

Het CityKross-systeem is een klimaatadaptief waterbergings- en groeiplaatsconcept voor stedelijk gebied en wordt toegepast onder verhardingen zoals pleinen, trottoirs, straten en parkeervakken. Het systeem is opgebouwd uit een speciaal samengesteld substraat met een open structuur, dat bestaat uit steenachtige materialen en bodembestanddelen. Dit substraat biedt ruimte voor water, lucht en wortelgroei en kan regenwater tijdelijk opslaan. Het opgevangen water infiltreert vervolgens vertraagd in de onderliggende bodem, waarmee wordt bijgedragen aan het beperken van piekafvoeren, het voorkomen van wateroverlast en het ondersteunen van een gezonde groei van bomen en beplanting.

De toepassing van het CityKross-waterbergingssysteem (BVB CityKross 60-40 of gelijkwaardig) onder de rijweg en parkeervakken is toereikend om de berekende wateropgave van 48 m^3 te realiseren. Hierbij is conservatief gerekend met een worst-case bodemdoorlatendheid van 0,5 m/dag, waarmee wordt aangetoond dat de voorziening binnen 72 uur weer beschikbaar is.

Door het oplopende terrein richting de Elsenewal stroomt bij extreme neerslag water af naar het noordoosten van het plangebied. Bij een bui van 70 mm in 2 uur leidt dit tot een reëel risico op wateroverlast ter plaatse van de beoogde woningbouwlocaties. Om wateroverlast te voorkomen dienen maaiveld- en vloerpeilen zorgvuldig te worden gekozen.

4.9.4 CONCLUSIE

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

4.10 DUURZAAMHEID

Wet- en regelgeving
Duurzaamheidthema's zoals energie- en waterbesparing, aandacht voor langzaam verkeer en groenvoorzieningen, zuinig grondstoffengebruik (circulariteit), efficiënt ruimtegebruik en duurzaam bouwen, zullen met name bij nieuwbouwplannen en herinrichting een belangrijke plaats toegekend krijgen. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) ziet onder andere toe op bepaalde kwaliteitseisen van nieuwbouw.

Onderzoek
In dit geval betreft het een herontwikkeling binnen bestaande stedelijk gebied, op gronden met een bestaande woonbestemming, waardoor sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.
Daarnaast voldoet de nieuwe bebouwing aan de recentste duurzaamheidseisen. Tevens wordt hemelwater ter plaatse opgevangen en geïnfiltreerd, waarbij wordt bijgedragen aan een duurzame waterhuishouding.

Conclusie
Vanuit het aspect duurzaamheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 GEZONDHEID

Wet- en regelgeving
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.

Onderzoek
De woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd of zijn eenvoudig levensloopbestendig aan te passen, waardoor deze woningen voor verschillende doelgroepen geschikt zijn en aanpasbaar zijn aan de levensfase. De woningen beschikken elk over een buitenruimte. Daarbij blijven de bomen en groen zoveel mogelijk in stand.

Conclusie
Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 TRILLINGEN

Wet- en regelgeving
De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet.
Trillingshinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de bruidsschat, die onderdeel uitmaakt

van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.
Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Onderzoek
De woningen betreffen trillinggevoelige gebouwen. De gemeente heeft geen beleid vastgesteld omtrent trillingsemmissie of trillingshinder.
In dit geval, is vanuit de instructieregels beoordeeld, of in de nabijheid van het project milieubelastende activiteiten met een trillingsemissie aanwezig zijn. Dat is niet het geval. Ten aanzien van milieubelastende activiteiten is daardoor geen nadere beoordeling van trillingen benodigd.

Conclusie
Vanuit het aspect trillingen wordt voldaan aan de instructieregels.

4.13 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

4.13.1 WET- EN REGELGEVING

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van MER-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

4.13.2 ONDERZOEK

Aan de hand van de criteria uitgewerkt in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit, wordt bepaald of de activiteit leidt of kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De criteria zijn:

1. de kenmerken van het project;
   a) de fysieke kenmerken van het gehele project
   b) de locatie van het project
2. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project
3. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project als gevolg van

a) de verwachte residuen en emissies van de productie van afvalstoffen;
b) het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit

Het project valt onder stedelijke ontwikkelingsprojecten zoals genoemd in bijlage V, categorie J11 van het Omgevingsbesluit, waaruit blijkt dat geen directe verplichting geldt voor het doorlopen van de m.e.r.-procedure (kolom 2).

Gelet op de voorgaande milieu- en omgevingsaspecten heeft de beoogde ontwikkeling in het projectgebied op zichzelf en/of in cumulatie met andere ontwikkelingen, niet een zodanige nadelige milieugevolgen dat hiervoor een milieueffectrapportage zou moeten worden doorlopen. Het bevoegd gezag wordt verzocht een dergelijk besluit te nemen.

4.13.3 CONCLUSIE

Gelet op het vorenstaande is geen milieueffectrapportage nodig.

5 UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

5.1 PROCEDURE

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit is, conform het bepaalde in de Omgevingswet, in basis de reguliere procedure van toepassing. Alleen in uitzonderlijke gevallen kan op verzoek van de aanvrager (artikel 16.65, lid 1 onder b Ow), op verklaring van het bevoegd gezag (artikel 16.65, lid 4) of als dat in de Omgevingswet/Omgevingsbesluit is bepaald de uitgebreide procedure van toepassing worden verklaard.
Ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de reguliere voorbereidingsprocedure. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximale 8 weken met een mogelijkheid van 6 weken. Na deze termijn kunnen belanghebbende bezwaar en beroep indienen.

Op basis van de 'Lijst verzwaard adviesrecht Echt-Susteren 2022' is conform art. 2 sub 1 advies met instemming van de gemeenteraad vereist.

5.2 VOOROVERLEG

In de planvoorbereiding heeft advisering van de Veiligheidsregio plaatsgevonden. Voor de uitkomsten hiervan wordt verwezen naar paragraaf 4.5.3.

5.3 PARTICIPATIE

Met de komst van de Omgevingswet speelt het aspect 'Participatie' een belangrijke rol bij gebiedsontwikkeling. Het doel van participatie is om belanghebbenden, zoals burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en overheden vroegtijdig te betrekken bij besluitvormingsprocessen over projecten en activiteiten die invloed hebben op hun leefomgeving.

Als onderdeel van de voorbereidingen voor dit project, is de initiatiefnemer – Linde Project - op 21 augustus 2024 bij alle direct omwonenden aan de deur geweest en hebben hen op de hoogte gesteld van ons bouwinitiatief en de eerste vragen beantwoord. De bewoners die niet thuis waren hebben een brief ontvangen met de aankondiging van onze plannen ontvangen.
Aan de hand van de rondgang is door enkele bewoners aangegeven dat zij behoefte hebben aan een plenaire bijeenkomst. Daaropvolgend is op woensdag 11 september 2024 een informatieavond georganiseerd voor omwonenden. Het doel van deze avond was om de stedenbouwkundige hoofdopzet toe te lichten en om vragen en reacties van de omwonenden te inventariseren.

Tijdens de bijeenkomst is het plan uitvoerig besproken en hebben omwonenden de gelegenheid gehad om hun vragen te stellen en feedback te geven. Alle vragen zijn schriftelijke beantwoord in het verslag van deze avond en gedeeld met alle aanwezigen. In bijlage 9 is het verslag van deze informatieavond opgenomen.

Op 3 december 2024 heeft de tweede informatieavond plaatsgevonden waarbij de alle eerder gestelde vragen en antwoorden plenair zijn besproken. Voorafgaand aan deze bijeenkomst heeft de initiatiefnemer de beantwoording van de vragen al schriftelijk toegezonden aan de bewoners. In bijlage 9 is het verslag van deze informatieavond opgenomen.

Afgesproken is dat de bewoners voorafgaand aan de vergunningsaanvraag actief geïnformeerd worden over de definitieve plannen. Wij danken alle aanwezigen voor hun waardevolle input en vragen. De initiatiefnemer zal de aangehaalde punten zorgvuldig bekijken en waar mogelijk meenemen in de verdere planuitwerking.

De initiatiefnemer heeft rekening gehouden met de wensen van de direct omwonenden om geen woningen in twee bouwlagen met kap te realiseren uit het oogpunt van privacy overwegingen. Het voorliggend ontwerp voorziet in 7 woningen met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8,3 meter, een woning in een bouwlaag met kap. Daarnaast wordt in het plan een achterpad gerealiseerd waarover de bestaande bewoners een recht van overpad verkrijgen. Op deze manier behouden de bestaande bewoners de mogelijkheid om via de achterzijde hun tuin te ontsluiten.

5.4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het verhaal van de gemaakte kosten is aan de orde indien de wijziging van het omgevingsplan/BOPA een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt met daarin kostenverhaalplichtige activiteiten. De volgende activiteiten zijn kostenverhaalplichtig:

- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder sub 2 is, met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte;
- 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; of
- 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.

In dit geval is sprake van een kostenverhaalplichtige activiteit, namelijk de bouw van woningen, waarbij het kostenverhaal anderzins is verzekerd via een anterieure overeenkomst.

6 CONCLUSIE

Uit de overwegingen in dit document en de uitgevoerde onderzoeken stukken blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling in de aanvraag in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en voldoet aan de instructieregels, rekening houdend met het volgende:

De gemeente staat meer geluid toe dan de standaardwaarde voor railverkeer en stelt hogere waarden vast voor industrielawaai.

In de omgevingsvergunning dient de voorwaarde te worden opgenomen voor het uitvoeren van de betreffende uitwendige scheidingsconstructie[1] als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen (zonder te openen delen).

[1] *WSP, Akoestisch onderzoek, d.d. 23 mei 2025, SLM026380-RAP-002, versie 2*

BIJLAGE

1 AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE

2 VERKENNEND BODEMONDER-ZOEK

BIJLAGE

3 BEOORDELING EXTERNE VEILIGHEID

BIJLAGE

4 ARCHEOLOGISCH BUREAU EN VELD ONDERZOEK

BIJLAGE

5 PVE ARCHEOLOGIE

BIJLAGE

6 QUICKSCAN ECOLOGIE

BIJLAGE

7 ONDERZOEK STIKSTOF

BIJLAGE

8 WATERTOETS

BIJLAGE

9 VERSLAGEN PARTICIPATIE