

Toelichting

Bestemmingsplan Stedelijk Gebied Partiële Herziening Kasteel Ter Borchstraat Roosteren



Colofon

Plan:	Bestemmingsplan Stedelijk gebied, Partiële Herziening Kasteel Ter Borchstraat, Roosteren
Plantype:	Partiële herziening
IMRO-id.:	NL.IMRO.1711.BP20230654-VG01
Rapportnummer:	BP-2022-019
Projectlocatie:	Kasteel Ter Borchstraat 1, 3, 3A en 5 te Roosteren
Opdrachtgever:	Focus International Real Estate, Eindhoven
Datum:	09-02-2024
Status:	Definitief

Toelichting Partiële herziening Kasteel Ter Borchstraat, Roosteren

SMA-Advies
Echterstraat 180
6051 GC Maasbracht
KVK: 12056349

Telefoon: 0475-485767
GSM: +31 (6) 40 01 63 60
info@sma-advies.nl

Website: www.sma-advies.nl
Bank: NL70RABO01052.95.787
E-mail: jphsmeets@xs4all.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
2.	SITUERING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
2.1	Ruimtelijke inpassing	7
2.2	Stedenbouwkundige inpassing	7
2.3	Omgeving en intentie planvoornemen.....	8
3.	PLANOPZET	9
4.	BELEIDSKADER.....	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie	15
4.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	17
4.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
4.1.4	Nationaal Waterplan 2022-2027	18
4.1.5	Duurzaam waterbeheer 21-ste eeuw	19
4.2	Provinciaal beleid	19
4.2.1	Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2021	19
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	21
4.3	Regionaal beleid	25
4.3.1	Regiovisie Midden Limburg	25
4.3.2	Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022-2025	25
4.3.3	De Limburgse woonmonitor 2022.....	26
4.3.4	Analyse woonbehoefte Midden Limburg	27
4.4.	Gemeentelijk beleid	28
4.4.1	Bestemmingsplan	28
4.4.2	Woonbeleid	30
4.4.3	Structuurvisie gemeente Echt-Susteren 2025	31
4.4.4	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu 2021-2025	32
5.	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	34
5.1.	Bodem.....	34
5.2	Geluid	36
5.1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	37
5.2	Geluidbelasting Burg. Schoolmeesterstraat 27	39
5.3	Luchtkwaliteit.....	40
5.4	Wet natuurbescherming, Flora en Fauna	41
5.5	Geur	44
5.6	Externe veiligheid	44
5.7	Bedrijfshinder/ milieuzonering	49
5.8	Waterhuishouding	50
5.9	Archeologie en cultuurhistorie.....	51
5.9.1	Archeologisch (voor)onderzoek.....	52
5.9.2	Proefsleuvenonderzoek en karterend onderzoek	53

5.10	Ondergrondse infrastructuur	54
5.11	Parkeren	54
5.11.1	Parkeerstructuur	54
5.12	Mer-beoordeling	57
6.	CONCLUSIE	59
7.	PLANSTUKKEN	61
7.1	Planstukken	61
7.2	Toelichting op de analoge verbeelding	61
7.3	Toelichting op de regels	61
7.3.1	Inleidende regels	61
7.3.2	Bestemmingsregels	62
7.3.3	Algemene regels	63
7.3.4	Overgangs- en slotregels	63
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	64
9.	OVERLEG EN PROCEDURES	66

Bijlagen:

Bijlage A. Verbeelding plangebied;

Bijlage B. Regels.

Bijlage 1. Analyse woonbehoefte Midden-Limburg/Echt-Susteren, 28 juni 2020;

Bijlage 2. Bodemonderzoek en infiltratie-onderzoek, 13 juli 2022;

Bijlage 2A. Nader bodemonderzoek, 26 april 2023;

Bijlage 2B. Explosievenonderzoek, 8 maart 2023;

Bijlage 3. Akoestisch onderzoek, 19 september 2023;

Bijlage 4. Archeologisch onderzoek, 28 april 2022;

Bijlage 5. PVE aanvullend Archeologisch onderzoek, 9 augustus 2022;

Bijlage 5A. Toelichting rapportage Proefsleuvenonderzoek, 11 augustus 2023;

Bijlage 6. Flora- en Faunaonderzoek, 4 mei 2022;

Bijlage 6A. Aanvullend Flora en Faunaonderzoek, 15 maart 2023;

Bijlage 7. Toelichting stikstofonderzoek, 15 maart 2023

Bijlage 7A. Aerijsberekening gebruiksfase, 15 maart 2023;

Bijlage 7B. Aerijsberekening realisatiefase, 15 maart 2023;

Bijlage 8. RO standaard advisering EV bij toxische scenario's, 1 juli 2020;

Bijlage 9. Verslag omgevingsdialoog, 12 mei 2023.

1. INLEIDING

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het perceel Kasteel Ter Borchstraat 1, 3, 3a en 5 te Roosteren in totaal 16 grondgebonden woningen te realiseren. Het plan betreft de bouw van flexibele en levensloopbestendige woningen voor een brede doelgroep. Met de bouw van deze koopwoningen wordt beoogd een flexibele en toekomstbestendige woonsituatie te creëren voor huishoudens uit de leeftijdscategorieën 'midden' (tussen de 30 en 65 jaar) en 'ouderen' (ouder dan 65 jaar), waarbij het wonen zowel met 'thuiswerken' als (al dan niet op termijn) met 'thuiszorg' kan worden gecombineerd. Op 30 december 2020 is daartoe bij de gemeente Echt-Susteren een principeverzoek ingediend. Het bouwvoornemen is in strijd met de regels van het vigerende Bestemmingsplan¹. Bij de besluitbrief van 22 december 2021 (kenmerk: Z21/109710-D) heeft de gemeente Echt-Susteren aangegeven dat ondanks de planologische strijdigheid in principe en onder voorwaarden meegewerkt kan worden aan het realiseren van het planvoornemen om de thans leegstaande en niet meer in gebruik zijnde bebouwing te lopen en de vrijkomende ruimte te ontwikkelen voor het bouwen van 16 nieuwe woningen.

Doel

Het realiseren van 16 grondgebonden woningen ter plaatse van de locatie Kasteel Ter Borchstraat 1, 3, 3a en 5 te Roosteren, gemeente Echt-Susteren

Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de kern Roosteren en is kadastraal bekend als Roosteren, sectie G, sectienummers 12, 627, 693, en 694. Het plangebied heeft een gezamenlijk oppervlak van ca. 4500 m².



Uitsnede dimensies plangebied

¹ Bestemmingsplan "Stedelijk gebied" van 26-05-2016, NL. IMRO.1711.BP20150950-VG02.

Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 bevat een omschrijving en begrenzing van het plangebied, vigerende bestemming, een beschrijving van de ruimtelijke- en stedenbouwkundige inpassing;
- In hoofdstuk 3 wordt het plan beschreven vanuit de bestaande situatie. Inzicht wordt gegeven in het planvoornemen;
- In hoofdstuk 4 wordt per beleidsveld op hoofdlijnen het relevante rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid behandeld.
- In hoofdstuk 5 komen de verschillende uitgangspunten en (milieuhygiënische) randvoorwaarden aan bod;
- Hoofdstuk 6 bevat een conclusie van de afwegingen die zijn gemaakt op basis van de randvoorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 5;
- Hoofdstuk 7 bevat een beschrijving van de planstukken;
- Hoofdstuk 8 behelst een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid van dit project;
- In hoofdstuk 9 wordt uitleg gegeven over de te volgen procedure.

2. SITUERING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied gelegen aan de Kasteel Ter Borchstraat 1, 3, 3A en 5 en is geografisch gelegen aan de zuidkant van de woonkern Roosteren. Planologisch gezien zijn de gronden binnen het plangebied bestemd voor horeca. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de tuinen van de woningen gelegen aan de weg "Achter de Borgh" en de tuinen van de woningen aan de Burgemeester Schoolmeestersstraat. De oostzijde van het plangebied wordt ook begrensd door de tuinen gelegen aan de Burg. Schoolmeestersstraat. De zuidzijde van de onderzoekslocatie wordt begrensd door de Kasteel Ter Borchstraat (verkeersbestemming). De westzijde van de onderzoekslocatie wordt begrensd door de Kasteel Ter Borchstraat 7 (verkeersbestemming) en de tuin van het adres Schettereind 15. Op grotere afstand van het plangebied liggen enkele maatschappelijke en detailhandelsfuncties en een enkele bedrijfsbestemming (Lanterdijk 3-5, overzijde plangebied).

De Kasteel ter Borchstraat zelf is een historische uitvalsweg van het dorp Roosteren richting Maaseik en Echt. Voorheen was ten zuiden van het plangebied rond de 19^e eeuw een vierkantshoeve aanwezig. De zuidelijke grens van het plangebied is gelegen op ca. 14 meter van de doorgaande weg N296 (Maaseikerweg). Op ca. 540 meter oostelijk van het plangebied loopt het Julianakanaal en op ca. 670 meter de autosnelweg A2. Op ca. 3700 meter westelijk van het plan bevindt zich het spoortraject Sittard-Roermond en op ca. 2600 meter zuidelijk van het plangebied ligt het spoorwegemplacement van Born. De rivier de Maas ligt ca. 880 meter westelijk van het plangebied. De Maas wordt in dat betreffende traject overigens niet bevaaren. Het dichtstbij gelegen (niet gezoneerd) bedrijventerrein ligt op ca. 1820 meter zuid-oostelijk van het plangebied (vanaf Smile Plastics).



Figuur 1.2 topografische kaart plangebied

Het plangebied ligt op basis van het Rijksdriehoekstelsel globaal op X: 185186 en Y: 343637 en is kadastraal bekend als Roosteren, sectie G, sectienummers 12, 627, 693, en 694. Het plangebied heeft een gezamenlijk oppervlak van ca. 4495 m², waarvan ca. 1050 m² nog is bebouwd. De bestaande bebouwing wordt voor de nieuwe ontwikkeling volledig gesloopt.

Het gebied ter plaatse van de openbare weg waar de openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd, liggen binnen de kadastrale kavels sectie G met sectienummers G, sectie nummers 62 (ged) 629 (ged) en 632 (ged). Zie daarvoor tevens hst. 3 en par 5.11.

2.1 Ruimtelijke inpassing

De gemeente Echt-Susteren ziet herbestemming van de ter plaatse van het plangebied aanwezige woningen en hotel naar de bestemming 'wonen' als een positieve ontwikkeling voor het hele gebied. De panden staan al geruime tijd leeg en verkeren door de tand des tijds en het slechte onderhoud in een desolate toestand. Het realiseren van nieuwe woningen is dus een zinvolle nieuwe bestemming van de betreffende percelen. Ten behoeve daarvan worden alle opstanden inclusief fundering gesloopt en wordt het plangebied rijp gemaakt voor de bouw van de 16 grondgebonden woningen. Het project zorgt voor een revitaliserende impuls en de omgeving van het plangebied zal er na inpassing van de woningen en omliggende percelen ruimtelijk wezenlijk van opknappen. In het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met aanwezige groenstructuren en te realiseren openbaar gebied waardoor een goede balans wordt gerealiseerd tussen bebouwing, openbaar groen en overige openbare ruimte.

2.2 Stedenbouwkundige inpassing

De opzet van het plan is dat de structuur van de te realiseren woningen zoveel mogelijk aansluit op de aanwezige stedenbouwkundige dynamiek van de omliggende (woon)bestemmingen. In die zin zullen, rekening houdend met deze aspecten voor het gebied, geen zwaarwegende negatieve effecten optreden. Om zo veel mogelijk rekening te houden met de bestaande waarden, is bij de verdere uitwerking van het plan rekening gehouden met materiaalkeuzen en vormgeving van de woningen. Bij de inpassing is rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen voor het plangebied. Zo zal het in te richten openbaar groen ook geschikt worden gemaakt voor de ontsluiting van aanliggende woningen en/of tuinen.

2.3 Omgeving en intentie planvoornemen

De gronden ter plaatse van het plangebied en omgeving zijn in het bestemmingsplan aangewezen voor horecadoeleinden. De bestaande bestemming horeca wordt omgevormd naar de bestemming wonen die feitelijk naadloos aansluit op de bestaande omliggende woonbestemmingen.

In die zin is bij het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeente al een afweging gemaakt voor het toelaten van deze bestemmingen en de daarbij horende voorzieningen. Het is de intentie dat door het omvormen van de bestaande functie horeca naar de nieuwe woonbestemming de belangen van derden niet worden geschaad.

3. PLANOPZET

Het plangebied is thans deels nog bebouwd en verhard. De aanwezige opstallen hebben ten dienste gestaan van Herberg de Tramhalte, een horecagelegenheid met 10 gastenkamers en bijbehorende voorzieningen en installaties. Het plangebied bestaat uit de adressen Kasteel Ter Borchstraat 1, 3, 3A en 5 met oude bebouwing bestaande uit een oude bedrijfswoning, een boerderij, een café en hotel. De bestaande opstallen binnen het plangebied worden allen gesloopt. De betreffende percelen worden bouwrijp gemaakt voor het realiseren van 16 grondgebonden woningen met (deels) garage en oprit.



Bestaande situatie Herberg Tramhalte vanuit Kasteel Ter Borchstraat 1, 3 en 3A. en Burg. Schoolmeestersstraat



Bestaande situatie plangebied en zicht vanuit Herberg Tramhalte, vanuit Kasteel Ter Borchstraat en de Rijksweg 5.



Luchtfoto ligging bebouwing Kasteel Ter Borchstraat 1, 3, 3A en 5.

Zuid-oostelijk van het plangebied (zie figuren en de foto's volgende pagina) ligt een groenstrook met parkeergelegenheden. Dit deelgebied (kadastraal bekend Roosteren, sectie G, sectienummer 629 (ged)) valt ook binnen het plangebied. In de regels bij dit plan is een zogenoemde voorwaardelijke verplichting opgenomen om de herontwikkeling van dat deelgebied naast de op te stellen privaatrechtelijke overeenkomst ook planologisch te borgen.

Juridische borging

Door middel van een voorwaardelijke verplichting is in de voorliggende Partiële herziening geborgd dat, de gronden bestemd voor de bestemming "Verkeer", de groeninplant binnen het plangebied alsmede het opgemelde deelgebied, zodanig ingericht moeten worden, in stand worden gehouden en worden beheerd. Bij wijze van een te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst wordt tevens geborgd dat de gewenste herbestemming wordt gerealiseerd. Binnen het plangebied worden verder alle benodigde voorzieningen gerealiseerd om de woningen van de Kasteel Ter Borchstraat goed te kunnen bereiken. Om deze 16 woningen binnen het plangebied vanuit de Kasteel Ter Borchstraat te bereiken wordt een nieuwe inrit aangelegd. Waar mogelijk worden de binnen het plangebied te realiseren openbare groenvoorzieningen geschikt gemaakt voor de ontsluiting van aanliggende woningen en/of tuinen.



Indeling plangebied voor 16 grondgebonden woningen met planvoorstel verkeersbestemming en met 14 openbare parkeerplaatsen



Ligging bebouwing Kasteel Ter Borchstraat 1, 3, 3A en 5 te Roosteren en de nieuw te ontwikkelen verkeersbestemming ter plaatse van het overloopgebied verkeersbestemming.

Zoals uit de planopzet blijkt, worden de 16 grondgebonden woningen met name gerealiseerd binnen de kadastrale percelen met sectie G, sectienummers 12, 627, 693, en 694. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt voor de inpassing van oprit en groenvoorzieningen een deel van de verkeersbestemming (sectie G sectienummer 605 (ged)) gebruikt².



Figuur Straatbeeld vanuit hoek Kasteel Ter Borchstraat en Burg. Schoolmeestersstraat



Figuur Straatbeeld vanuit hoek Kasteel Ter Borchstraat en doorkijk naar achterliggende woningen

² Betreft Voorstudie 7, Studio Seegers Architecten



Figuur Straatbeeld vanuit hoek Kasteel Ter Borchstraat



Figuur 3-D impressie vanuit de Burg. Schoolmeestersstraat



Figuur 3-D impressie vanuit de Kasteel Ter Borchstraat

Er worden 2 levensloop bestendige woningvarianten aangeboden. Het gaat daarbij om woningen geschakeld met garage en 2 onder één kap. Bij het eerste type woningen is bij de hoofdbouw een entree met toilet, open keuken aan de straatzijde met woonkamer voorzien. In de bijbehorende bouwwerk (1 woonlaag, afgewerkt met een bitumen dak) is een slaapkamer voorzien met badkamer. Op de verdieping, ter plaatse van de hoofdbouw, zijn 2 slaapkamers en een badkamer met toilet voorzien. Het hoofdgebouw is afgewerkt met een zadeldak.

Bij het tweede woningtype is de indeling van de begane grond ter plaatse van de hoofdbouw gelijk aan het eerste type. In het bijbehorend bouwwerk is een garage voorzien.

In het tweede deel van de verlengde garage is een (tweede) woonkamer voorzien. Deze kan eventueel ook als kantoor worden gebruikt. Door het "nieuwe werken" is daar veel behoefte aan. De goothoogte en bouwhoogte van de te realiseren woningen zijn vastgelegd in de regels en de betreffende verbeelding en zijn bepaald op 4,50 meter resp. 9,50 meter.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met het vaststellen van de NOVI is rekening gehouden met de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet. De NOVI biedt een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving. Met een groeiend aantal inwoners is het belangrijk om de juiste keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag, om Nederland ook over 30 jaar een plek te bieden waar het goed wonen, werken en recreëren is. De NOVI richt zich op ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de 21 nationale belangen die in de NOVI worden onderscheiden.

De belangrijkste keuzes zijn:

- De inpassing van duurzame energie(opwekking) met oog voor omgevingskwaliteit;
- Het bieden van ruimte voor een overgang naar een circulaire economie;
- Woningbouw faciliteren in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden;
- Landgebruik meer in balans laten zijn met natuurlijke systemen.

Het realiseren van deze wensen, benutten van kansen en het oplossen van knelpunten vraagt, om samenwerking tussen alle overheden bij nationale vraagstukken als bij gebiedsgerichte regionale opgaven.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten die onderlinge verbanden hebben en zo invloed hebben op de inrichting van de fysieke leefomgeving. De NOVI biedt een hulpmiddel bij het maken van keuzes.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Voldoende ruimte reserveren voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.
- Het energie-infrastructuur geschikt maken voor duurzame energiebronnen en het reserveren van ruimte daarvoor.
- Inpassen van duurzame energie met oog voor de kwaliteit van de omgeving en combineren deze zo veel mogelijk met andere functies, zoals zonnepanelen op daken en clustering van windmolens. Voor de inpassing van duurzame energie op land worden regionale energiestrategieën opgesteld.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

- De Nederlandse economie verandert van karakter en zou in 2050 geheel circulair moeten zijn en de broeikasgasemissies zijn dan met 95% gereduceerd, met 55% reductie als beoogd tussendoel in 2030.
- Inzet op optimale (inter)nationale bereikbaarheid van steden en economische kerngebieden in het Stedelijk Netwerk Nederland.
- Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

- Het Stedelijk Netwerk Nederland versterken door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-) infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is.
- Hanteren van een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
- Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
- Het zodanig inrichten van de leefomgeving dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. Het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
- Het aanbod en de kwaliteit versterken van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
- Het klimaatbestendig inrichten van steden en regio's.
- Het goed bereikbaar maken van stedelijke mobiliteitssysteem. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn dan onderling verknoopt en dat systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
- Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

- Unieke landschappelijke kwaliteiten moeten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.

-

Conclusie

Ten aanzien van het planvoornemen zijn er mede de kleinschaligheid van het plan weinig directe en concrete raakvlakken, behalve een aantal algemene uitgangspunten zoals een veilige en gezonde leefomgeving, verbeteren van de luchtkwaliteit, duurzaam ruimtegebruik, bereikbaarheid en het gebruik van duurzame energie.

4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Voor de nationale belangen die kader stellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging bij besluitvorming in bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Op onderhavig planvoornemen werken geen van de genoemde Rijksbelangen rechtstreeks door. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de langere termijn. Het planvoornemen is dan ook in lijn met het Barro en de eerste aanvulling hierop. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene uitgangspunten zoals efficiënt gebruik van de ondergrond, het op orde houden en brengen van watersystemen, de bescherming van leefgebieden van beschermde soorten. Verder geldt uiteraard dat sprake dient te zijn van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

4.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied moet de behoefte voor deze ontwikkeling worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaande stedelijk gebied, zal gemotiveerd moeten worden waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt onder andere bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Nu het gaat om het ontwikkelen van 16 woningen, is er feitelijk sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Of er in het aan de orde zijnde ontwikkeling sprake is van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling hangt onder andere af van het planologisch ruimtebeslag van de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van het bestaande ruimtebeslag. Gezien het ruimtebeslag van de huidige bestemming horeca gelijk is aan de gewenste bestemming Wonen, gaat het in beginsel niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Het is eerder de ruimtelijke uitstraling en (permanente) bewoning waar in dit kader rekening mee gehouden moet worden.

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). De voorgenomen ontwikkeling voorziet per definitie in een actuele behoefte (paragrafen 4.1, 4.2 en 4.3 en bijlage 1). De ontwikkeling wordt daarnaast ingevuld middels herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied, geheel in lijn met de beleidsuitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Tot slot dient te worden opgemerkt dat met de herinvulling van dit deel van de kern van Roosteren (langdurige) leegstand en verpaupering worden tegengegaan.

Omdat 12 of meer woningen worden gerealiseerd, is er alsnog sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen maakt een toekomstige en duurzame invulling mogelijk van een locatie die al een aantal jaren niet meer wordt gebruikt als horecafunctie in combinatie met wonen. Zoals onderbouwd in paragraaf 4.3.1 en 4.3.5 wordt aangesloten bij de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte binnen de gemeente Echt-Susteren. Levensloopbestendige koop- en/ of huurwoningen in het middensegment zijn het meest gewenste en kansrijke woningsegment binnen de gemeente Echt-Susteren. Het aan de orde zijnde planvoornemen sluit daar bij aan.

Geconcludeerd kan worden dat met de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de afwegingskaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.4 Nationaal Waterplan 2022-2027

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. Op 18 maart 2022 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet van 22-12-2009 (en geïnspireerd op de Omgevingswet).

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de provincie Limburg aan bij het beleid om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in de stad.

4.1.5 Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2021

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is via een interactief proces met overheden en andere organisaties en burgers opgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast zijn ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving meegenomen. In deze verordening zijn de Provincie regels vastgelegd voor onder meer natuur, milieu, (grond-) water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven).

In de nieuwe Omgevingsvisie 2021 is aangesloten bij het Omgevingsplan 2014 en zijn een aantal thema's behouden en geactualiseerd en zijn er ook een aantal nieuwe thema's toegevoegd.

Veranderingen in de demografie en het klimaat, trends als individualisering en globalisering, technologische innovaties, energie, de landbouw, smart-mobility en circulaire economie, leiden tot grote veranderingen van de fysieke leefomgeving. Zowel in stedelijk als landelijk gebied.

Deze trends stellen ons ook voor diverse uitdagingen. In de Omgevingsvisie zijn 3 hoofdpogaven geformuleerd:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - b. in landelijk gebied.
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelfgekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase). Er wordt toegewerkt naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

De provinciale ambitie is dat de woningmarkt onlosmakelijk verbonden is met de sociaal- economische- en gezondheidssituatie van de inwoners in de steden en dorpen en het voorkomen van segregatie.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' Provinciale omgevingsverordening POVI2020 met ligging plangebied

Volgens de Omgevingsvisie valt het plangebied binnen de zone "landelijke kernen". Vanuit beleidsmatig oogpunt in relatie tot voorliggende ontwikkeling is geen sprake van wezenlijke of relevante wijzigingen. De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is zoals gesteld in de Omgevingsvisie erg belangrijk. Zoals daarin gesteld vervullen landelijke kernen 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. De voorgenomen planontwikkeling is in overeenstemming met het beleid voor de zone 'Landelijke kernen'.

Leegstand van horecalocaties vormt een reëel gevaar, juist ook van wege de desolate toestand en de onveilige bouwkundige en constructieve situatie van de opstallen. Een herinvulling van het plangebied met horecafunctie past niet, dan wel is niet opportuun. Een invulling met extra woningen zoals nu voorligt, vormt dus een beter alternatief. De vraag naar (met name betaalbare) woningen neemt immers steeds meer toe. Onderhavig planvoornemen past, gezien de aard van de ontwikkeling, binnen deze beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg.

Geconcludeerd kan worden dat er geen onoverkomelijke belemmeringen bestaan met betrekking tot voorliggende planontwikkeling. De toepasselijke zonering 'Landelijke kernen' impliceert geen belemmeringen vanuit provinciaal beleidsoogpunt.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De huidige Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 30-09-2022), bevat regels die voor iedereen of voor bepaalde doelgroepen gelden, maar ook instructiebepalingen die gemeentebesturen in acht moeten nemen bij ruimtelijke besluiten. Bij het in werking treden van de Omgevingswet treedt de Omgevingsverordening 2021 in de plaats van de huidige Omgevingsverordening 2014.

In de Omgevingsverordening Limburg is onder meer de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd, een motiveringseis bij ruimtelijke besluiten bedoeld om een zorgvuldige afweging te maken waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De Rijksregels ten aanzien daarvan zijn ook doorvertaald in het provinciaal beleid. Onder andere moet worden aangegeven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte door bijvoorbeeld het benutten van beschikbare gronden. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. In onderhavig geval wordt de bestaande bestemming horeca omgevormd naar een woonbestemming.

Daarbij worden de bestaande opstallen volledig gesloopt en wordt het plangebied getransformeerd in een gebied waar mensen kunnen wonen en recreëren. Het plangebied sluit daarmee aan op de omliggende woon-bestemmingen.

Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 4.1.3. Dat er sprake is van een regionale behoefte is beschreven in par 4.3 en 4.4. Een onderzoek naar woonbehoefte in de regio Echt-Susteren is ook beschreven in bijlage 1 "Analyse woonbehoefte Midden-Limburg/Echt-Susteren, 28 juni 2020".

Sinds de release van provinciale omgevingsverordening van 2014 is er veel veranderd ten aanzien van de woningmarkt en daarom ook ten aanzien van het woningmarktbeleid.

De provincie Limburg beschikt over voldoende planvoorraad om aan de kwantitatieve vraag te voldoen. Of met de bestaande planvoorraad voldaan kan worden aan de kwalitatieve vraag, is nog ongewis. Gemeenten zijn na de vaststelling van het bestemmingsplan afhankelijk van de bereidheid van de ontwikkelaar/ initiatiefnemer om spoedig tot realisatie van de gewenste woningen over te gaan. Voor het feitelijk realiseren van (deze) woningen is daarom een realisatietermijn toepasselijk. Er is een onderscheid gemaakt in plannen die onherroepelijk en nog niet gerealiseerd zijn (op de plank liggen) en plannen die vanaf 2022 in procedure gaan (nieuwe woningbouwplannen). Voor alle nieuwe woningbouwplannen die vanaf 2022 door de gemeente worden vastgesteld (zoals onderhavig bouwplan), geldt dat ze binnen vijf jaar dienen te worden gerealiseerd. Heeft de realisatie niet plaatsgevonden, worden dergelijke plannen alsdan door de gemeente heroverwogen.

Instructieregels gemeenten

In de Omgevingsverordening Limburg staan instructieregels die gemeenten in acht moeten nemen indien een omgevingsplan moet worden vastgesteld of gewijzigd. In artikel 2.1.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is bepaald dat de instructieregels opgenomen in hoofdstuk 2 van die verordening niet alleen voor 'bestemmingsplannen' gelden, maar ook voor 'ruimtelijke plannen'. Hieronder worden niet alleen bestemmingsplannen verstaan maar ook wijzigings- of uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Sinds de provinciale omgevingsverordening van 2014 is er veel veranderd ten aanzien van de woningmarkt en daarom ook ten aanzien van het woningmarktbeleid. Samenwerking in de regio blijft belangrijk.

Gemeenten zijn na de vaststelling van het bestemmingsplan afhankelijk van de bereidheid van de ontwikkelaar/ initiatiefnemer om spoedig tot realisatie van de gewenste woningen over te gaan.

Voor het feitelijk realiseren van (deze) woningen is daarom een realisatietermijn toepasselijk. Er is een onderscheid gemaakt in plannen die onherroepelijk en nog niet gerealiseerd zijn (op de plank liggen) en plannen die vanaf 2022 in procedure gaan (nieuwe woningbouwplannen). Voor alle nieuwe woningbouwplannen die vanaf 2022 door de gemeente worden vastgesteld (zoals onderhavig bouwplan), geldt dat ze binnen vijf jaar dienen te worden gerealiseerd. Heeft de realisatie niet plaatsgevonden, worden dergelijke plannen alsdan door de gemeente heroverwogen.

Instructieregels voor het Waterschap

Vanuit de provincie gelden voor regionale oppervlaktewateren omgevingswaarden, ofwel "normen" voor wateroverlast. Het Waterschap is de beheerder van de regionale wateren. Vanuit die positie dient (alleen) het Waterschap concrete maatregelen te nemen om de afvoer- en bergingscapaciteit van een regionaal oppervlaktewater te vergroten. Daarom moet het Waterschap voldoen aan de provinciale normen voor wateroverlast.

Een omgevingswaarde wordt gedefinieerd als een resultaatverplichting, inspanningsverplichting of een andere, te omschrijven verplichting.

De omgevingswaarden geven de maximaal toelaatbare kans op overstroming per jaar van aangewezen gebieden aan. Ze zijn gericht op extreme situaties: neerslag- en afvoersituaties die niet vaak voorkomen. Deze omgevingswaarden geven afhankelijk van de functie van het gebied en van het oppervlaktewater aan, aan welke normen de bescherming tegen wateroverlast moet voldoen. Bij de uitvoering van maatregelen om aan deze normen te voldoen, wordt rekening gehouden met de gevolgen van het extremer wordende weer, met meer hoosbuien en daardoor een grotere kans op wateroverlast. Bij de normstelling wordt het uitgangspunt gehanteerd dat maatregelen haalbaar en betaalbaar, landschappelijk inpasbaar en ecologisch duurzaam moeten zijn. De normering regionale wateroverlast bepaalt de opgave inzake wateroverlast door het Waterschap

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het realiseren van de bescherming volgens de normen. Daarbij dient het Waterschap de maatregelen zodanig te ontwerpen, dat deze ook in het verwachte klimaat van 2050 nog voldoen aan de geldende normen uit de Omgevingsverordening. Daarbij dient steeds uitgegaan te worden van de meest actuele neerslagstatistieken.

In onderhavig woningbouwplan gaat het om het realiseren van 16 grondgebonden woningen. Afvoer van grijs water verloopt via een nieuw aan te leggen rioolstelsel dat op het gemeentelijk rioolstelsel wordt aangesloten. In paragraaf 5.8 wordt in aansluiting op de instructieregels van het Waterschap, het gemeentelijk waterbeleid verder besproken.

Afweging woningbouw

In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking). Voor de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3. In de verordening zijn regels opgenomen ten aanzien van het herbenutten van en woningbouw (artikel 2.4.2.).

Volgens deze artikelen van de Omgevingsverordening voorziet een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden Limburg niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg. De vraag of er sprake is van toevoeging van woningen wordt ingevuld door de Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 (zie par.4.3.1 en 4.3.2). Deze visie biedt ruimte het bouwen voor de juiste woningen, op de juiste plek en op het juiste moment. Er is ook ruimte voor transformatie en herstructurering zoals in onderhavig planvoornemen ook aan de orde is. Zo biedt het planvoornemen mogelijkheden voor bouwen in de kernen ter bevordering van de leefomgeving en klimaatadaptatie.

Ontwerp Omgevingsverordening Limburg (2021)

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 lijkt te zijn, staan er toch enkele nieuwe of inhoudelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat daarbij met name om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. De besluitvorming over het voorliggende bestemmingsplan is voorzien vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet en daarmee ook vóór de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening Limburg (2021).

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regiovisie Midden Limburg

In 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de Regiovisie 2008-2028 'Het oog van Midden-Limburg'. De Regiovisie is een visie op de gebiedsontwikkeling van de zeven gemeenten in Midden-Limburg. De gemeente Echt-Susteren maakt daar ook onderdeel van uit. De visie richt zich, in lijn met het provinciaal beleid, op het creëren van sterke steden en een vitaal platteland.

De regionale visie is te vertalen in drie strategische keuzes. Het gaat ten eerste om het benutten en versterken van de regionale economie; ten tweede de versterking van de sociale structuur en ten derde het verbeteren van het vestigingsklimaat.

De ontwikkeling van Midden-Limburg draait om het 'maken van kwaliteit'. Om dit te bewerkstelligen is een integrale aanpak nodig waarvoor de regiovisie een gemeenschappelijk kader biedt.

Het toevoegen van extra koop- en/of huurwoningen aan de rand van Roosteren, op loopafstand van diverse voorzieningen levert geen strijdigheid op met de beleidsuitgangspunten van de Regiovisie Midden-Limburg.

4.3.2 Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022-2025

Midden-Limburg is het Verbindend hart van Limburg, waar wonen aantrekkelijk is. De kwaliteit van het wonen is hoog. Toch zijn er op het gebied van wonen nieuwe uitdagingen zoals het bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroepen. Zoals bekend is het een opgave om ook de bestaande woningen duurzamer en levensloopbestendiger te maken. In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er aandacht voor transformatie en herstructurering.

Inmiddels is door de gemeente Echt-Susteren het ontwerp Structuurvisie 2022-2025 vastgesteld (07-07-2022). Uit de nieuwe analyses blijkt dat er woningbehoefte toeneemt en vooral ook de behoefte aan hoogwaardige, duurzame en zo mogelijk levensloopbestendige woningen. De gemeente geeft aan dat er weer ruimte voor nieuwe plannen die goed aansluiten bij deze markt vraag. In de Structuurvisie Wonen 2022 stimuleert niet om de planvoorraad terug te dringen. Een eventueel overschot aan plannen zal worden herbeoordeeld en zo nodig worden aangepast zoals ook is beschreven in de instructieregels van de provinciale omgevingsverordening.

Het aandeel en aantal ouderen blijft de komende jaren groeien in Midden-Limburg. Het wordt steeds belangrijker om de toegankelijkheid van (bestaande) woningen te vergroten zodat de inwoners langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

Deze opgave is niet alleen via nieuwbouw (levensloopbestendig en/of zorggeschikt) te realiseren maar vraagt veelal ook aanpassing van de bestaande woningvoorraad. In de particuliere sector hebben woningeigenaren daarin een eigen verantwoordelijkheid, zoals woningcorporaties dat hebben (en nemen) voor hun bezit. De bereidheid om vooruitlopend op een concrete zorgvraag te investeren in dergelijke woningaanpassingen is (nog) beperkt.

Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte staat feitelijk de gehele regio voor een uitdaging om de komende jaren voldoende woningen van de juiste kwaliteit toe te voegen en te zorgen dat deze (passend bij de behoefte) op de juiste plaats worden gerealiseerd. In algemene zin betekent dat:

Er zal meer aandacht moeten komen voor de realisatie van huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor kleinere huishoudens en/of specifieke doelgroepen. Ook meer aandacht voor transformatie van bestaand vastgoed naar wonen, voor behoud van de leefbaarheid en meer sturing op toekomstbestendigheid van de woningvoorraad (zowel energetisch als levensloopbestendig).

Het aantal inwoners in Echt-Susteren is al enkele jaren redelijk stabiel en zal op basis van de meest recente bevolkingsprognose langzaam gaan afnemen. Regionaal gezien groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.800 personen tot 2030. In par. 4.3.5 is ingegaan op de demografische ontwikkelingen in zowel de regio Midden-Limburg als de gemeente Echt-Susteren, met een nadruk op de huishoudens 'middengroep' en 'ouderen'. Het rapport is als bijlage 1 opgenomen bij deze onderbouwing

De planontwikkeling past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve opgave van de regio Midden-Limburg en is in overeenstemming met de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.

Onderhavig planvoornemen past zowel in de structuurvisie 2022-2025. Daaruit volgt dat het project aansluit bij de uitgangspunten van de regionale structuurvisie zoals beschreven..

4.3.3 De Limburgse woonmonitor 2022

Met de Nationale Woon- en Bouwagenda wil de Rijksoverheid het woningtekort in Limburg en de rest van Nederland proberen terug te dringen. De nationale opgave betreft de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. De Limburgse overheden, corporaties en marktpartijen hebben afgesproken om de komende jaren ruim 26.550 woningen te bouwen. Aan de hand van de Limburgse Woonmonitor wordt invulling gegeven aan dat voornemen en is gesteld dat daarom de lijn van de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 met de kenmerken 'Versnellen, versterken en doorzetten' wordt voortgezet.

Aangegeven wordt dat het belangrijk blijft om voorrang te geven aan plannen voor woningen die nodig zijn: voor senioren, starters, internationale werknemers en spoedzoekers, in de sociale en middeldure huur. Het aan de orde zijnde planvoornemen voorziet in het bouwen van de juiste woningen op de juiste plek en het juiste moment en geldt ook voor de daarvoor bestemde doelgroepen zoals starters en senioren.

Gesteld kan worden dat de voorgenomen 16 flexibele c.q. levensloopbestendige woningen marktpotentie hebben, waarbij de als meest kansrijk geachte doelgroepen 'midden' en 'ouderen' reeds in de gemeente woonachtig zijn en geneigd zijn om binnen de eigen gemeente naar een (meer) passende woning te verhuizen.

4.3.4 Analyse woonbehoefte Midden Limburg

Om inzicht te krijgen in het de wenselijkheid en mogelijkheden voor het realiseren van de betreffende woningen is gebruik gemaakt van de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving (SWZW) gebruik gemaakt van het uitgevoerde Woningmarktonderzoek Regio Midden-Limburg 2018-2030 (Gemeente Echt-Susteren) en de gebiedsvisie van Roosteren. Uit de betreffende beleidsdocumenten blijkt dat voor de gemeenten in de regio Midden-Limburg en daarmee ook de gemeente Echt-Susteren, in de periode 2018-2030 het aantal jongere huishoudens en huishoudens uit de middengroep zal afnemen en dat de oudere huishoudens in aantal zal toenemen. Vanuit de geprognosticeerde (demografische) ontwikkelingen zal in Echt-Susteren tot 2030 een woningtekort ontstaan, met name een tekort aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen.

Verder blijkt dat ondanks het dalende aantal huishoudens, gerekend over alle leeftijdsgroepen, in de gemeente Echt-Susteren kennelijk nog uitbreiding van de woningvoorraad mogelijk is. Het aantal 'oudere' huishoudens neemt toe, maar de (verhoudingsgewijs) jongere huishoudens zijn-als er niets gebeurd-geneigd de gemeente te verlaten.

De 16 te realiseren grondgebonden woningen trekken een breed publiek aan starters (jongeren) en mensen tussen de 30 en de 65 (midden categorie), alsmede senioren. Vooral voor senioren zal op korte termijn een woningtekort ontstaan. Uit de analyse is expliciet gebleken dat voor deze doelgroepen de koopsector tussen €220.000 en €355.000 (prijspeil 2023) het meest in trek is en het meest kansrijk is. De te realiseren woningen richten zich dus met name op deze doelgroepen. In de praktijk zal het gaan om een mix van de genoemde doelgroepen. Door de gemeente Echt-Susteren is gesteld dat het gaat om een inbreidingplan in het bestaand stedelijk gebied. De leefbaarheid in de omgeving wordt door het plan verstrekt en verbeterd. De gemeente geeft daarmee aan dat er behoefte is aan het plan en het als zodanig een maatschappelijke meerwaarde heeft. Het plan sluit ook aan bij de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

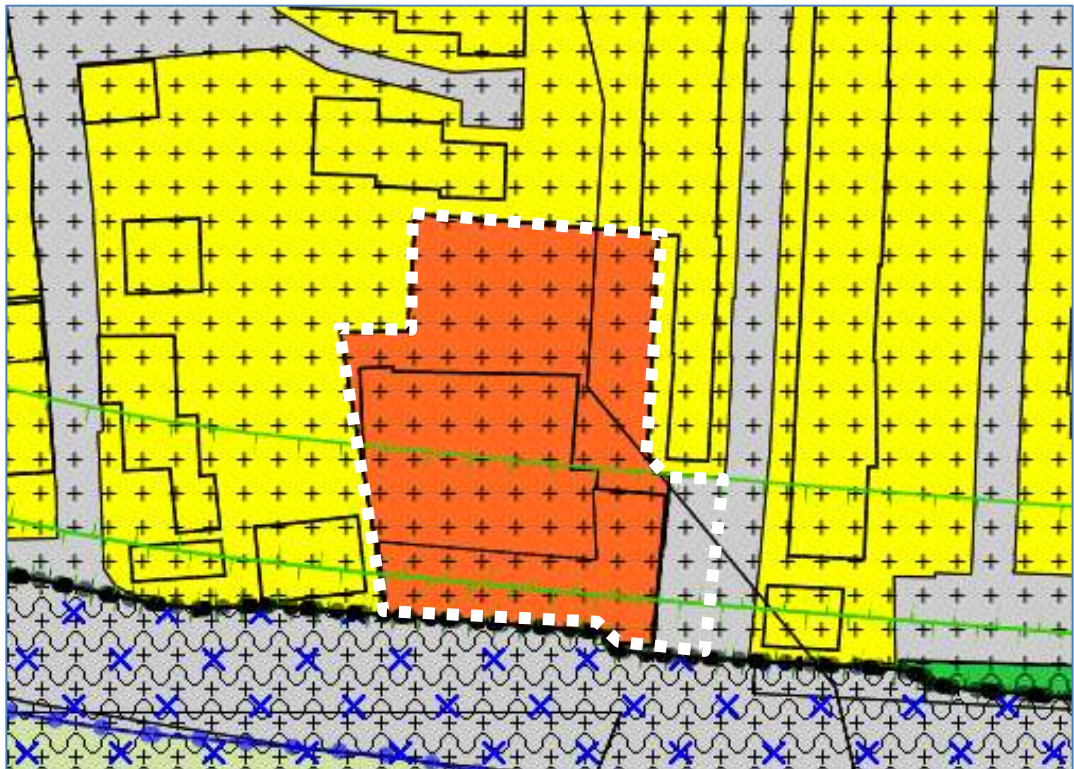
De ontwikkeling op de projectlocatie is, zoals hierboven onderbouwd, in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten en afspraken zoals geformuleerd in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg, De Limburgse woonmonitor 2022 en de Analyse woonbehoefte Midden Limburg.

Het initiatief betreft een inbreidingsproject voor het realiseren van kwalitatief hoogwaardige, duurzame grondgebonden woningen. Vanwege de behoefte aan het wonen in een aantrekkelijke en veilige omgeving sluit het planvoornemen goed aan bij de bestaande, omliggende functies.

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1 Bestemmingsplan

Voor het gehele plangebied geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied', zoals dit op 26 mei 2016 door de gemeenteraad van Echt-Susteren is vastgesteld. De betreffende gronden zijn aangemerkt voor horecadoeleinden, betreffende voorzieningen en installaties en een bedrijfswoning.



Figuur 4.1 Uitsnede plangebied BP Stedelijk Gebied 2016.

Daarnaast geldt voor een klein gebied waarbinnen met name de parkeerplaatsen worden gerealiseerd³ het Bestemmingsplan Grensmaas 2016 (vastgesteld op 06-07-2016), het Facetbestemmingsplan Deregulering (vastgesteld op 06-11-2019), Cultuurhistorie Echt-Susteren (vastgesteld op 22-09-2016) en de Bestemming "Verkeer" (Grensmaas 2016).

Verder gelden er een aantal dubbelbestemmingen zoals "Waarde-Archeologie-1", en gelden een aantal gebiedsaanduidingen zoals "Vrijwaringszone-weg 25-50 meter" bedoeld om de verkeersbelangen te beschermen. Tenslotte gelden er een aantal functieaanduidingen die betrekking hebben op het horecagebruik. Deze betreffen de functieaanduiding horeca voor de categorieën 1, 2 en 4. Deze categorieën hebben hoofdzakelijk betrekking op het bereiden en verstrekken (en ter plaatse nuttigen) van maaltijden en (non) alcoholische dranken, bieden van dansgelegenheid en het bieden van nachtverblijf.

Strijdigheid planvoornemen bestemmingsplan

Het planvoornemen is in strijd met de genoemde bestemmingsplannen. Zo is het plan in strijd met artikel 18.1.b. Dit artikel bepaalt dat de voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, niet zijnde in een bedrijfswoning en uitsluitend op de verdieping en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', wonen niet is toegestaan.

Het gebruik van de gronden voor wonen, niet zijnde in een bedrijfswoning of op de verdieping, is hiermee niet passend binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Verder is het planvoornemen in strijd met artikel 18.2.1.a en d.

Deze artikelen bepalen dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd mogen worden en dat het aantal woningen per bouwperceel niet mag toenemen. De 4 meest noordelijk woningen worden buiten het bouwvlak geprojecteerd, de 3 woningen grenzend aan de achterzijde van Burg Schoolmeestersstraat 25 en 27 zijn deels gelegen binnen het bestaande bouwvlak. Het aantal geprojecteerde woningen zoals gepland, overschrijdt ruim het maximaal aantal woningen dat rechtstreeks gebouwd mag worden. Vervolgens zijn op de locatie de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 2' (Grensmaas, artikel 18), 'Waarde-Archeologie 1' en 'Waarde-Archeologie 3' (Stedelijk gebied, artikelen 30 en 32) van toepassing. In bijlage 4 is een rapport van het uitgevoerde archeologisch onderzoek opgenomen. (kenmerk: AM22100, d.d. 28-04-2022). Zie tevens par. 5.7.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' (Stedelijk gebied, artikel 43.5) mag worden gebouwd, mits de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening,

³ zie figuur pa. 10 en geldt voor de percelen kadastraal bekend sectie G- 602 (ged) en G 635 (ged).

gewaarborgd blijft. Daarbij zal paragraaf 4.3 van de Provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014 in acht genomen moeten worden. Deze paragraaf heeft betrekking op het beschermen van grondwatergebieden en is gericht op onder andere het aanbrengen van stoffen, gebruik of de opslag van stoffen die mogelijk het grondwater negatief kunnen beïnvloeden. Het planvoornemen ziet niet op activiteiten die op grond van deze paragraaf niet zijn toegestaan.

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone-weg 0-25m' en 'vrijwaringszone-weg 25-50m' (Stedelijk gebied, artikel 43.14) mag binnen 25 tot 50 meter van de hartlijn van de Maaseikerweg worden gebouwd, mits de wegbeheerder is gehoord in het kader van de verkeersbelangen. Binnen 25 meter van de hartlijn van de Maaseikerweg mogen geen nieuwe bouwwerken worden opgericht. Eventueel kan met een omgevingsvergunning van het bouwverbod worden afgeweken middels artikel 43.14.2, nadat advies is ingewonnen bij de wegbeheerder.

Met de wegbeheerder en de gemeente Echt-Susteren heeft overleg plaatsgevonden om het realiseren van nieuwe woningen binnen 25 meter van de hartlijn van de Maaseikerweg mogelijk te maken. In de bestaande situatie zijn eerder ook woningen binnen deze zone gerealiseerd.

De gewenste situatie is zoals beschreven niet rechtstreeks toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is verder ook geen wijzigingsbevoegdheid of afwijkingsmogelijkheid opgenomen welke de gewenste situatie wel mogelijk maakt. Daarom is voor het aan de orde zijnde planvoornemen een Partiele herziening van het -bestemmingsplan opgesteld om de gewenste situatie alsnog mogelijk te maken.

4.4.2 Woonbeleid

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van 16 grondgebonden woningen ter plaatse van de gronden die thans nog bestemd zijn voor horecadoeleinden.

Daarmee wordt aan de voorwaarde voldaan dat de woningen bestemd zijn voor lagere- en midden inkomens zoals starters en alleenstaanden en eventueel enkele appartementen voor de hogere inkomens. Daarmee wordt de gewenste diversiteit bereikt en wordt invulling gegeven aan het 'klein wonen' Concept.

Het planvoornemen sluit daarmee ook aan bij de toekomstige woonbehoeften als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling. Uit het Woningmarktrapport 2016 (uit de Woonvisie Echt-Susteren 2016-2020) blijkt namelijk dat het aantal woningen voor eenpersoonshuishoudens in ieder geval blijft groeien tot 2030.

4.4.3 Structuurvisie gemeente Echt-Susteren 2025

De gemeenteraad heeft op 12 december 2012 de 'Structuurvisie Echt-Susteren 2025 (Ontwikkelen met kwaliteit)' vastgesteld, met als doel om die ontwikkelingen toe te staan die de kwaliteiten van het buitengebied en de kernen per saldo moeten verbeteren. In de structuurvisie is voor zowel het buitengebied als het stedelijk gebied een aantal ambities opgenomen.

De ambities voor het in casu relevante stedelijk gebied luiden daarbij als volgt:

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

Het algemene beleidsuitgangspunt voor het aspect wonen is dat in het stedelijk gebied de nadruk ligt op inbreiden, herstructureren en temporiseren en waarbij wordt ingezet op reductie van (onbenutte) particuliere bouwrechten.

Voor woningbouwplannen zijn in de visie de volgende afwegingscriteria geformuleerd (achter het criterium is aangegeven of en hoe het project hieraan voldoet):

1. 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.
 - Er is sprake van een serieus, hard plan waarover het bevoegd gezag zijn principeakkoord heeft uitgesproken.
2. Inbreiden en herstructureren vóór uitbreiden; in casu is er sprake van inbreiding binnen de bebouwing in het 'stedelijk' gebied. Woningbouw afstemmen op kwalitatieve behoefte in relatie tot de bestaande voorraad (doelgroepenbenadering: senioren, starters, zorg, nultreden, huur/koop, gestapeld/ grondgebonden etc.); c.q. voorkomen van concurrentie tussen bouwplannen.
 - Het plan voorziet in de grote behoefte naar energiezuinige, levensloopbestendige en betaalbare woningen. Het betreft een inbreidingslocatie. In par. 4.3.5. is een onderbouwing opgenomen van de kwalitatieve behoefte.
3. Concurrentie tussen plannen voorkomen.
 - Er is veel behoefte aan het de betreffende woningen. Het bouwen van de betreffende woningen vormt geen echte concurrentie voor grotere bouwprojecten.

4. Nieuwbouw het liefst bij voorzieningen en/of op een knooppunt van openbaar vervoer.
 - Binnen 500 meter van het plangebied bevinden zich meerdere voorzieningen voor voorzieningen voor de eerste levensbehoefte en mogelijkheden voor openbaar vervoer.
5. 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.).
 - Met onderhavige ontwikkelingen zijn geen specifieke waarden in het geding. De bestaande bebouwing wordt volledig gesloopt. De gebouwen verkeren in een slechte bouwkundige staat. Hergebruik van de bestaande gebouwen is niet aan de orde.
6. Per kern moeten er concrete bouw mogelijkheden zijn in de planperiode.
 - in casu niet van toepassing.
7. Initiatief moet geen onaanvaardbare of niet-oplosbare knelpunten opleveren vanuit externe veiligheid en geen belemmeringen vormen ten aanzien van een aantal andere milieutechnische en milieuhygiënische overwegingen (zoals bodem, geluid, archeologie, flora en fauna).
 - In hoofdstuk 5 komen naast externe veiligheid een aantal onderwerpen aan de orde die mogelijk belemmerend zijn voor de planontwikkeling. Ten aanzien van externe veiligheid blijkt uiteindelijk dat het planvoornemen geen belemmering vormt.

4.4.4 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu 2021-2025

Het planvoornemen ziet op het realiseren van 16 grondgebonden woningen ter plaatse van de gronden gelegen aan de Kasteel Ter Borchstraat 1, 3, 3A en 5. De panden Kasteel Ter Borchstraat 3A en 5 zijn bestaande woningen waardoor er feitelijk 2 woningcontingenten beschikbaar zijn.

In het kader van de beschreven gemeentelijke structuurvisie dient bij het aan de orde zijnde planvoornemen toepassing gegeven te worden aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Ruimtelijke ontwikkelingen die niet aan het bestemmingsplan voldoen, kunnen op basis van het menu alsnog doorgang vinden onder voorwaarde dat een groene, dan wel financiële tegenprestatie wordt geleverd. Het GKM beperkt zo een ongebreidelde uitrol van bebouwing en realiseert met name projecten die tevens een ruimtelijke meerwaarde en waardevermeerdering oplevert. Onderkend is dat kleinschaligere (woning)bouwprojecten door het GKM worden geremd dan wel niet gerealiseerd kunnen worden waardoor de woningmarkt in kwalitatieve- en kwantitatieve zin in onbalans is geraakt.

Op 18 januari 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Echt-Susteren besloten om de GKM-vergoeding voor kleinere woningbouwprojecten in stedelijk gebied met terugwerkende kracht per 1 januari 2023 te schrappen. Voor het aan de orde zijnde project betekent dat dat er geen compensatie betaald hoeft te worden.

5. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

5.1. Bodem

Ingevolge de door de gemeente vastgestelde Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029 (14-01-2020) dient voor een bestemmingswijziging/herziening een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd te worden. Vastgesteld moet worden of de bodem geschikt is voor het nieuwe gebruik. In onderhavige planvoornemen wordt de vigerende bestemming "Horeca" omgevormd naar een woonbestemming, in die zin is er sprake van een Partiële herziening. Mede gezien het intensief voormalig gebruik van de grond binnen het plangebied, heeft de gemeente aangegeven dat een alsnog bodemonderzoek uitgevoerd moet worden om vast te stellen of deze geschikt is voor het beoogde gebruik als wonen. Er zijn bij het recent en huidig bodemgebruik verder geen (bedrijfsmatige)activiteiten uitgevoerd die mogelijk bodembedreigend zijn of zijn geweest.

Door Adviesbureau Aelmans te Voerendaal is in april 2022 een bodemonderzoek ingevolge de NEN 5740 uitgevoerd (kenmerk E222104.013/HWO, d.d. 13 juli 2022). Uit het bodemrapport blijkt dat in de *bovengrond* (0-50 cm minus maaiveld) licht verontreinigd is met een aantal zware metalen, Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK, met name rond de bebouwing), Polychloorbifenielen (PCB) en minerale olie. De achtergrondwaarden voor de woonfunctie worden overschreden. Verder blijkt uit het rapport dat ter hoogte van de bebouwing Kasteel Ter Borchstraat 5, de bovengrond deels sterk verontreinigd is met PAK (ter hoogte van boring 7). Het braakliggend veld achter de bebouwing is licht verontreinigd met diverse concentraties zware metalen en PAK. Resumerend is gesteld dat de bovengrond licht verontreinigd is en dat deze geclassificeerd moet worden als industriegrond. Naast de aangetroffen verontreinigingen in de bovengrond van enkele zware metalen, PCB en PAK is de bovengrond deels ook sterk verontreinigd is met asbest.

Uit het onderzoeksrapport blijkt verder dat de *ondergrond* van het gehele plangebied licht verontreinigd is met concentraties diverse van zware metalen. Gesteld is dat ondanks de lichte verontreiniging van de ondergrond deze als nog geschikt is voor de beoogde woonfunctie. Binnen 5 meter minus maaiveld is geen grondwater aangetroffen. Volgens het onderzoeksprotocol is het dan niet noodzakelijk om het grondwater te bemonsteren.

Op grond van de aangetroffen verontreinigingen in de bovengrond, wordt door Aelmans Advies geadviseerd om een nader bodemonderzoek uit te voeren. In dat onderzoek zal vastgesteld moeten worden wat de horizontale en verticale verspreiding is van de sterk verontreinigde grond met PAK ter hoogte van de bebouwing Kasteel Ter Borchstraat 5.

Naar aanleiding van de aangetroffen concentraties asbest en PAK zoals beschreven in het uitgevoerde Vooronderzoek (E222104.013/HWO, d.d. 13 juli 2022) is door de gemeente Echt-Susteren besloten om ter plaatse van het plangebied een nader bodem- en asbestonderzoek uit te voeren.

Nader bodemonderzoek 26 april 2023

Door Adviesbureau Aelmans te Voerendaal is op 26 april 2023 een rapport Nader bodem- en asbestonderzoek opgesteld (kenmerk E230431.005/SBI) naar aanleiding van een op 13 maart uitgevoerd bodemonderzoek. Uit dat onderzoek blijkt dat ter hoogte van Kasteel ter Borchstraat 5 een sterk verhoogde concentratie asbest en PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) aanwezig is. De verontreiniging is horizontaal en ook verticaal ingekaderd waaruit blijkt het gaat om ca. 10 m³ verontreinigd bodemmateriaal hetgeen betekent dat het *niet* gaat om een ernstig geval van bodemverontreiniging (minder dan 25 m³ sterk verontreinigde grond).

Op basis van de onderzoeksresultaten is gesteld dat de bodem gesaneerd moet worden om de bodem geschikt te maken voor de functie wonen. Geadviseerd is om de immobiele bodemsanering uit te voeren met een zogenoemde BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen)⁴ waarmee het bevoegde gezag (provincie Limburg) in moet stemmen. De provincie Limburg heeft aangegeven in te stemmen met een bodemsanering waarbij, naast de asbestsanering, ook de PAK verontreiniging volledig moet worden gesaneerd. Bij de uit te voeren sanering wordt tevens het aanwezige gresriool met asbesthoudende moffenkit gesaneerd. De sanering zal worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd aannemersbedrijf en worden begeleid door een daartoe gecertificeerd Adviesbureau. Het terrein wordt vervolgens met schone grond aangevuld die voldoet aan de functieklassen wonen. De feitelijke saneringswerkzaamheden zullen eerst worden uitgevoerd nadat de opstallen volledig zijn gesloopt.

Gesteld kan worden dat, rekening houdend met de uit te voeren bodemsanering, de te realiseren bodemkwaliteit geen belemmering vormt om de gewenste woningen te realiseren. Het Nader bodem- en asbestonderzoek is opgenomen als bijlage 2A.

Quickscan ontplofbare oorlogsresten

Door AVG Explosieven Opsporing NL is op 8 maart 2023 (rapport 146000032) ter plaatse van het plangebied en in de omgeving daarvan, een rapport Quickscan ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 2B opgenomen.

⁴ Aangezien sprake is van immobiele verontreinigingen geldt voor de melding het formulier melding sanering categorie immobiel (art. 1.2.a) van de Regeling uniforme saneringen.

Door de gemeente Echt-Susteren is namelijk gesteld dat binnen het onderzoeksgebied mogelijk ontplofbare oorlogsresten zijn achtergebleven door gevechtshandelingen of dumpingen.

Uit het rapport blijkt niet dat specifiek binnen het plangebied of in de onmiddellijke nabijheid daarvan explosieven zijn achtergebleven. Op ca. 185 meter afstand van het plangebied zijn naar verwachting wel inslagen van mogelijk ontplofbare oorlogsresten geweest. Het is niet met zekerheid vast te stellen dat binnen het plangebied alsnog sprake is of is geweest van aanwezigheid van mogelijk ontplofbare oorlogsresten.

Naar aanleiding van de resultaten van het dossieronderzoek en om het risico uit te sluiten dat binnen het plangebied mogelijk toch ontplofbare oorlogsresten zijn achtergebleven, zal aansluitend aan de volledige sloop van de opstallen ter plaatse van het plangebied, conform het CS-VROO, een volledig vooronderzoek worden uitgevoerd.

5.2 Geluid

Voor verkeerswegen en spoorwegen is een wettelijk kader (Wet geluidhinder-Wgh) ontwikkeld om het aantal geluidgehinderden ten gevolge van industrielawaai, weg- en/of spoor-weglawaai te voorkomen, dan wel zo veel mogelijk te beperken, zodanig dat er een prettig woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De feitelijke geluidzone is het creëren van een minimum afstand tussen de geluidbron, zoals een weg of spoorweg dan wel een bedrijf en het geluidgevoelige object, zoals woningen en woningen. Indien er geen mogelijkheden bestaan om afstand te creëren (bijvoorbeeld in bestaande situaties) tot een gevoelig object, bestaat de mogelijkheid om in de overdrachtsweg (bijvoorbeeld het aanleggen van een geluidwal) of ter plaatse van het gevoelige object zelf maatregelen te treffen (door het akoestisch isoleren van bijvoorbeeld een woning of woonappartement). Het dichtstbij gelegen spoortraject waarover verkeersbewegingen plaatsvinden is gelegen op een afstand van ca. 3700 meter. Geluid ten gevolge van spoorweglawaai is vanwege de afstand van het plangebied tot de betreffende spoorlijn niet relevant om verder te beschouwen.

Conform artikel 40 van de Wgh ligt er rond het gezoneerd industrieterrein een zone waarbuiten de geluidbelasting ten gevolge van het industrieterrein de 50 dB(A) niet overschrijdt. Het plangebied valt niet binnen de geluidzone van een geluidgezoneerd industrieterrein. Andere vormen industrielawaai is voor het plangebied verder niet relevant. Spoorweglawaai en industrielawaai vormen voor het realiseren van de te realiseren woning dus geen belemmering.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is wel gelegen binnen de geluidzone van een aantal wegen waarover verkeersbewegingen plaatsvinden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en het vaststellen van geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, dienen de meest relevante wegen te worden betrokken om vast te stellen wat de te verwachten gevelbelasting is ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen. In dat kader zijn de wegen Maaseikerweg (N296) en Maasheuveld het meest geluidrelevant. Tevens is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de invloed van Kasteel Ter Borchstraat, het Schettereind en de Burgemeester Schoolmeesterstraat beschouwd.

5.1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Op 19 juli 2023 is door K+ Adviesgroep te Echt, een akoestisch rapport opgesteld (kenmerk Rm210462aaA0.wesi_05) om de gevelbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen vast te stellen.

Uit het akoestisch rapport blijkt dat ten aanzien van het verkeer op de Maaseikerweg (N296) bij een aantal woningen de voorkeursgrenswaarde (van 48 dB) wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Overschrijding van de voorkeursgrenswaarde geldt voor 11 van de 16 te realiseren woningen. Voor die woningen zal door de gemeente Echt-Susteren een aparte procedure gevolgd moeten worden om een hogere grenswaarde vast te stellen. De gevel op de begane grond van deze woningen, grenzend aan de tuin, moeten geluidluw c.q. als dove gevel worden uitgevoerd. In de aan te vragen Wabovergunning zal daartoe een en ander nader worden uitgewerkt.



Figuur 5.1 Locatie gesloten muur ter plaatse van de **groene** stroken

Verder zal er op twee locaties, zoals in bovenstaand figuur 5.1 is opgenomen, een geheel gesloten geluidafschermende geluidsmuren worden gerealiseerd. Deze schermen dienen een minimale massa te hebben van 10 kg/m² en een hoogte van minimaal 2,5 meter boven maaiveld. In de regels wordt daarvoor een voorwaardelijke verplichting opgelegd. Op het moment dat een hogere waarde wordt verleend, moet voor de betreffende woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1

van het Bouwbesluit. In tabel 4.6 van het genoemde akoestisch rapport is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Tevens zullen een aan de woningen zelf een aantal andere bouwkundige maatregelen getroffen moeten worden om het binnenniveau ter plaatse van geluidgevoelige ruimten van de betreffende woningen te maximeren op 33 dB (Conform het Bouwbesluit 2012).

Ook wordt aanbevolen om openbare ruimten te voorzien van een absorberende verharding om zo enige bodemdemping te genereren. In ieder geval kunnen voldoende (bouwkundige) maatregelen worden getroffen om een goed woon- en leefklimaat te genereren. In de verdere uitwerking van de plannen zal dat in samenwerking met de gemeente verder worden uitgewerkt.

Op pagina 24 van het rapport is tabel 4.6 opgenomen met daarin per rekenpunt een overzicht van de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai. In deze tabel is opgenomen wat de karakteristieke geluidgevelwering minimaal dient te zijn. In de nog aan te vragen en af te geven Wabo-vergunning voor de activiteit bouwen, zullen de te nemen bouwkundige maatregelen worden vastgelegd.

Geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de weg Maasheuvel ligt ruim onder de voorkeursgrenswaarde. Dat geldt ook voor de gedezoneerde wegen (30 kilometer wegen) die bij de berekening betrokken zijn zoals Schettereind, de Kasteel Ter Borchstraat en de Burgemeester Schoolmeesterstraat. Resumerend kan worden gesteld dat met het nemen van de juiste bouwkundige maatregelen en het realiseren van een alsnog een goed woon- en leefklimaat kan worden gegeneerd. Ter plaatse van de woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de betreffende gevels wordt overschreden, kan de gemeente als bevoegd gezag een hogere grenswaarde vaststellen.

Resumerend wordt gesteld dat bij 11 van de 16 woningen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de Maaseikerweg (N296). Er is geen sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Voor deze woningen dient zoals beschreven een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Het is overigens niet noodzakelijk een dove gevel in het bestemmingsplan of de regels vast te leggen.

Ten aanzien van (gecumuleerd) wegverkeerslawaai zullen extra bouwkundige maatregelen genomen moeten worden om aan het minimale binnenniveau te kunnen voldoen. Bij de verdere uitwerking van het plangebied zal in overleg met de gemeente een en ander worden uitgewerkt.

Voorwaardelijke verplichting

Het uitvoeren en de instandhouding van maatregelen die bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening, moeten in beginsel als een voorwaardelijke verplichting in de planregels worden opgenomen.

In deze gaat het dan om een pakket van (bouwkundige) maatregelen zoals beschreven in het akoestisch rapport om alsnog aan het minimale binnenniveau te kunnen voldoen. Er kan in het bestemmingsplan geen directe verplichting worden opgelegd om ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden ook daadwerkelijk uit te voeren.

Het gaat om een verplichting met een voorwaardelijk karakter. Een voorwaardelijke verplichting is een planregel die verplicht tot het uitvoeren van bepaalde maatregelen alvorens een nieuwe ontwikkeling tot stand kan worden gebracht, Die maatregelen zijn nodig om de nieuwe ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar te laten zijn. Zoals aangegeven moeten de betreffende woningen aan de voorwaarden van het Bouwbesluit voldoen en kunnen in dit kader voorwaarden worden gekoppeld aan de af te geven Wabo-vergunning.

Juridische borging

Met een voorwaardelijke verplichting wordt bepaald dat de binnenwaarde in de verblijfsgebieden van woningen, maximaal 33 dB mag bedragen. Dat geldt in aanvulling op het Bouwbesluit ook voor 30 km/h-wegen. Verder wordt bepaald dat de berekende gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de waarden zoals opgenomen in tabel 4.6 van het genoemde akoestisch rapport van 19 september 2023. Verder wordt bepaald dat ter plaatse van de betreffende 11 woningen 2 geheel gesloten geluidafschermdende geluidsmuren moeten worden gerealiseerd. Deze schermen hebben een minimale massa van 10 kg/m² en een hoogte van minimaal 2,5 meter boven maaiveld.

5.2 Geluidbelasting Burg. Schoolmeesterstraat 27

Om in het kader van een goede ruimtelijke ordening vast te stellen of tijdens de sloop van e bestaande bebouwing en na het realiseren van de 16 grondgebonden woningen ter plaatse van de Burgemeester. Schoolmeesterstraat 27 een ander akoestisch klimaat ontstaat, is door Adviesgroep K-plus te Echt een akoestisch onderzoek uitgevoerd (14-09-2023, bijlage 3A). Daarbij is de actuele akoestisch situatie en de akoestische situatie na realiseren van het bouwplan bepaald.

Uit de rekenresultaten is gebleken dat op de gevels van de woning gelegen aan de Burgemeester Schoolmeesterstraat 27, de geluidbelasting maximaal 1 dB toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Gesteld is dat bij een toename van 1,5 dB zou sprake kunnen zijn van een reconstructie-effect volgens de Wet geluidhinder. Nu de toename kleiner is dan 1,5 dB(A) is daar dus geen sprake van. Geconcludeerd wordt dat er bij de betreffende woning geen sprake is van een onaanvaardbare (of hoorbare) toename in geluidbelasting.

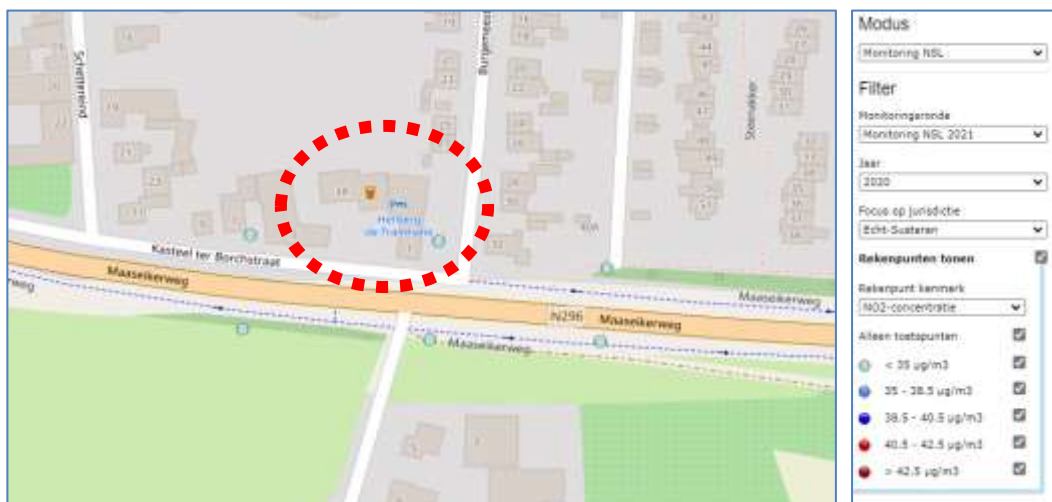
Het is dus niet noodzakelijk om ter plaatse van de woning dan wel in de overdrachtsweg maatregelen te treffen voor het realiseren van een goed woon- en leefklimaat.

5.3 Luchtkwaliteit

Ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan hoofdstuk 5, titel 2, van de Wet milieubeheer (de Wet luchtkwaliteit). Dit hoofdstuk is op 15 november 2007 in werking getreden en bevat alle basisregels over luchtkwaliteit. In augustus 2009 zijn de regels aangevuld om de Europese richtlijn luchtkwaliteit in de Nederlandse wetgeving over te nemen.

De luchtkwaliteitseisen van de Wet luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor plannen wanneer de activiteiten kleinschalig zijn dan wel "niet in betekende mate" bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16 lid 1 onder c Wet milieubeheer). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter hoogte van het plangebied indicatief de luchtkwaliteit bepaald. Aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl/viewer) als onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), is een indicatieve berekening uitgevoerd.

Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de normen uit de Wet milieubeheer zoals weergegeven in tabel 'grenswaarden maatgevende stoffen Wm'. Het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijnstof ligt onder de grenswaarde. In de onderstaande afbeelding zijn van de meest belastende wegen de rekenpunten weergegeven.



Uitsnede kaartviewer NSL-Monitoringstool

Gesteld wordt dat het onderhavige plan voor het realiseren van 16 grondgebonden woningen "niet in betekenende mate" bijdragen aan het aspect luchtverontreiniging. Er zal ten behoeve van het gebruik van deze woningen geen sprake zijn van een meetbare toename van emissie van stoffen die een negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit zoals de emissie van CO₂ en NO_x verkeersbewegingen van voertuigen.

Bij de ontwikkeling van het plan zal ook rekening gehouden moeten worden met de luchtkwaliteit ter plaatse van de omliggende wegen. Verder leidt het plan niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit en is er naar verwachting geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor de geplande bestemmingsherziening.

5.4 Wet natuurbescherming, Flora en Fauna

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de 'Wet natuurbescherming' (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebieds-bescherming plaats door middel van het Natuur-netwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Op ca. 800 meter ten westen van de onderzoekslocatie is het N-2000 gebied de Grensmaas gelegen. Dit gebied is niet voor stikstof gevoelig. Gezien de relatief korte afstand tot het plangebied zijn er ten aanzien de depositie van stikstof mogelijk nadelige effecten op dat natuurgebied te verwachten.

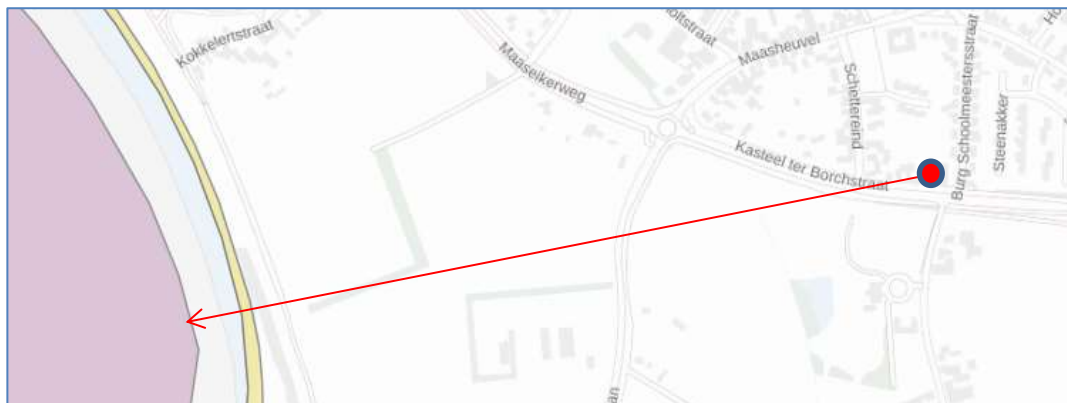
Op ca. 890 meter van het plangebied (grondgebied België, gemeente Kinrooi) ligt het stikstofgevoelige N-2000 gebied "Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek". Dit gebied is ca 645.000 ha groot en ligt in de vallei van de Maas, die de grens vormt tussen de provincies Belgisch en Nederlands Limburg. Dit rivierlandschap bestaat uit talrijke leefgebieden zoals grindbanken, sliboevers, overstromende oevers, graslanden en bossen.

Berekening stikstofemissies

Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (1-7-2021) regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en zo de natuur te herstellen.

Er worden binnen de dimensies van het plangebied 16 nieuwe woningen opgericht. De woningen zullen geen gebruik gaan maken van gasverwarming of andere stikstofemitterende brandstoffen. Voor ruimteverwarming wordt gebruik gemaakt van alternatieve vormen van energie, zoals het gebruik van zonnepanelen en warmtepomp. De woningen worden alle all-electric- uitgevoerd.

Op 15 maart 2023 is door Aelmans ECO BV een stikstofonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7, 7A en 7B). Uit de uitgevoerde Aeriusberekening blijkt dat de stikstofdepositie ter plaatse van het dichtstbij gelegen (voor stikstof gevoelig) N2000-gebied, tijdens de sloopfase, bouwfase en exploitatiefase, kleiner of gelijk is aan 0,00 mol per hectare per jaar. Voor dit project is dus geen vergunning nodig op grond van de Wet natuurbescherming.



Uitsnede kaart Natura-2000 gebieden, "Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek" ca. 880 meter van het plangebied.

Soortenbescherming

Uit het rapport blijkt dat de onderzoekslocatie onderdak biedt aan de steenmarter en mogelijk ook voor de hazelworm, gierzwaluw, huismus en gebouw-bewonende vlermuizen. Gesteld wordt dat de (potentiele) verblijfplaatsen door het planvoornemen verloren gaan.

Aangegeven wordt ook dat de (solitair) staande fruitboom geroid zal worden. Deze boom kan nesten bevatten. De boom moet daarom buiten het broedseizoen worden geroid.

Tevens is er een verlies van groen en variatie. Verder zijn in het plangebied geen houtopstanden aanwezig waarop het onderdeel houtopstanden uit de wet natuurbescherming van toepassing is.

Op 4 mei 2022 is door Nipa Milieutechniek B.V. een Ecologisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk N22209 van 4 mei 2022). Het rapport is bijgevoegd als bijlage 6. In de onderstaande tekst worden de conclusies op hoofdlijnen besproken. Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt resumerend gesteld dat niet kan worden uitgesloten dat de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming en natuurgebieden. In het rapport worden aanbevelingen gedaan op welke wijze en binnen welke periode van het jaar de opstallen het beste gesloopt kunnen worden.

Geadviseerd is om ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van de hazelworm, de gierzwaluw, de huismus en de gebouwbewonende vleermuizen een nader onderzoek uit te voeren.

Vervolgonderzoek 15-maart 2023

Op 15 maart 2023 is door Ecolybrum (kenmerk: 22-1237) een nieuwe tussenrapportage opgesteld van het natuurwaardenonderzoek waarbij de resultaten het genoemde onderzoek van 4 mei 2022 opnieuw zijn getoetst. Het gaat daarbij om een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluw, huismus, steenmarter en hazelworm binnen het plangebied. Aangegeven is dat nader soortgericht onderzoek naar deze soorten/soortgroepen noodzakelijk is om vast te stellen of met de renovatie, zijnde de sloopwerkzaamheden en bouw van de nieuwe woningen, verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden worden, aangezien bovengenoemde soorten beschermd zijn.

Uit het onderzoek blijkt dat in elk geval 2 vaste rust- en verblijfplaatsen (jaarrond in gebruik) aanwezig zijn van gewone dwergvleermuizen in de te renoveren woningen. Verder blijkt dat geen effecten op het oppervlakte van het foerageergebied van vleermuizen, huismussen en/of gierzwaluwen optreden omdat de werkzaamheden zich alleen op de woningen richten en niet op de groene tuininrichtingen en omgeving.

Door de voorgenomen ingrepen treden in elk geval negatieve effecten op als het gaat om het verstoren en vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen. Dat betekent dat in het kader van de Wet natuurbescherming een ontheffing nodig is. Ook is het treffen van mitigerende maatregelen benodigd. In de praktijk betekent dit dat er, (mogelijk) tijdelijke, maar zeker permanente vleermuisvoorzieningen gerealiseerd dienen te worden. In het kader van de ontheffingsaanvraag moet verder worden nagedacht over de locatie en mate van mitigatie voor de betreffende soorten in de nieuwbouw.

Dit dient in samenwerking met de ontwikkelaar te worden uitgevoerd en bij de definitieve ontheffingsaanvraag bij de provincie Limburg ingediend te worden.

Andere vormen van verstoring zoals geluid en trillingen tijdens het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van de nieuwe woningen is te verwachten. Optredende verstoring zal in ieder geval zo veel mogelijk worden voorkomen en als het voorkomt zo veel mogelijk worden beperkt. In het kader van de te treffen mitigerende maatregelen zal maximaal rekening gehouden moeten worden met mogelijk optredende verstoringen tijdens de voorbereidingsfase en de bouw van de nieuwe woningen.

5.5 Geur

Met betrekking tot het aspect geur wordt gesteld dat de te realiseren woningen aangemerkt worden als geurgevoelig in de zin van de diverse wet- en regelgeving voor geur en geurhinder.

In de directe omgeving van het plangebied liggen met name woningen. Zuidelijk van het plan loopt de Rijksweg/ Maaseikerweg waarvan geurhinder ten gevolge van wegverkeer kan worden verwacht. In de directe omgeving van het plan liggen verder geen bedrijven of andere bestemmingen waar geurhinder van kan worden verwacht. In die zin kan worden gesteld dat geur ten gevolge van bedrijfsactiviteiten verder geen rol speelt.

Het is aannemelijk dat het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners van de te realiseren woningen (ten aanzien van geur) niet onevenredig wordt aangetast ten gevolge van omliggende bedrijfsmatige activiteiten.

Tevens kan worden gesteld dat het planvoornemen geen belemmeringen vormt voor omliggende bedrijven. Geur vormt dus verder geen verdere randvoorwaarde bij de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Risico's naar de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen of het vervoer daarvan, moeten bij nieuwbouwplannen of functiewijziging/herzieningen integraal worden afgewogen. Om er zeker van te zijn dat de externe veiligheid problematiek in ruimtelijk beleid goed wordt meegewogen, is in de wet (Besluit externe veiligheid inrichtingen) de zogenaamde verantwoordingsplicht opgenomen die eisen stelt aan gegevens die over het groepsrisico verzameld moeten worden alvorens een ruimtelijk besluit genomen kan worden (art. 13 Bevi).

Op basis daarvan moet door het bevoegd gezag een schriftelijke verantwoording worden opgesteld waarin wordt onderbouwd waarom een bepaald risico aanvaardbaar wordt geacht. De verantwoordingsplicht geldt op het moment dat de nieuwe ontwikkeling voorziet in het toevoegen van extra personen binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit (risicobron).

Om risico's zo veel mogelijk te reguleren is op 27 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het Bevi zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De risicovolle bedrijven zijn genoemd in artikel 2 van het Besluit.

In de (onmiddellijke) nabijheid van het plangebied zijn geen (risicovolle) bedrijven gelegen waarbij handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, liggen geen ondergrondse buisleidingen en vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats waar bij dit plan rekening mee gehouden moet worden.

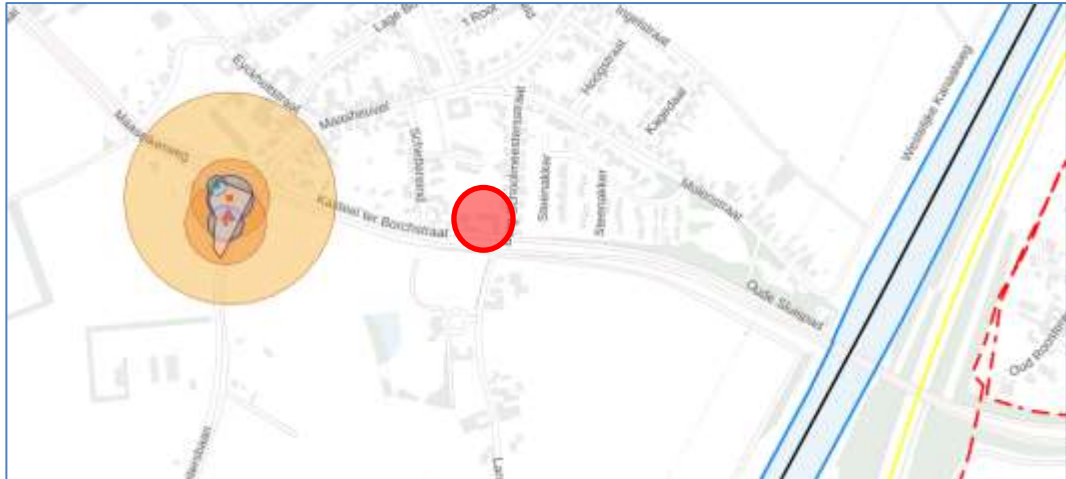
Transport over waterwegen

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water, zijn uitsluitend waterwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. De transporten die over water plaatsvinden is LF1, LF2, GF3 en GT3. Afhankelijk van de soort stoffen die worden getransporteerd reikt het invloedsgebied voor de modaliteit water van 35 meter tot maximaal 1070 meter. De dichtstbij gelegen waterweg (Julianakanaal/ Maascorridor) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd ligt op ca. 570 meter oostelijk van het plangebied. Daarmee ligt het plangebied binnen het invloedsgebied (GT3).

Transport over wegen

De planlocatie is gelegen op een afstand van ca. 750 meter van de autosnelweg A2. Uit de vervoersgegevens van Rijkswaterstaat blijkt dat over de A2 (wegvak L84) de stofcategorieën LF1, LF2, LT1, LT2, en GT3 worden vervoerd (zie tabel 5.5.1 en 5.5.2.). De toxische vloeistoffen bepalen in dit geval de begrenzing van het invloedsgebied.

Uit de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) volgt dat de maatgevende grens van het invloedsgebied als gevolg van transport van LT2, 880 meter bedraagt. Daarmee ligt op basis van de afstandsmeting het plangebied *binnen* het invloedsgebied van de rijksweg A2. De Maaseikerweg en overige omliggende wegen zijn niet opgenomen in het Basisnet. Deze weg blijft buiten beschouwing.



Figuur Uitsnede Risicokaart Nederland

Transport per spoor

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn uitsluitend spoorwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Het traject (Geleen) Sittard-Roermond (traject 50) is opgenomen in het Basisnet Spoor.

Over het spoortraject vinden conform Basisnet (zie bijlage II Regeling Basisnet) transporten met stofcategorieën A (brandbaar gas), B2 (toxisch gas), C3 (zeer brandbare vloeistof) en D3 (toxische vloeistof) plaats. De maatgevende 1% letaliteitsafstand wordt in onderhavige situatie veroorzaakt door toxisch gas (B2) en is ca. 995 meter. De spoorlijn ligt op een afstand van ca. 3500 meter van het plangebied. Daarmee ligt de planontwikkeling dus ruim buiten het invloedsgebied van de spoorlijn Sittard-Roermond.

Spoorwegemplacement Sittard

Op circa 9310 meter ten zuid-oosten van het plangebied ligt tevens het spoorwegemplacement Sittard. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van deze inrichting en de plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour waarmee kan worden geconcludeerd dat de voorgenoemde ontwikkeling geen relevante bijdrage levert aan het groepsrisico van deze inrichting. Gezien de ligging van het plangebied buiten het invloedsgebied van het spoorwegemplacement en rekening houdend met toxische scenario's is het opstellen van een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Stofcategorie	omschrijving	voorbeeldstof
GF1	Gas flammable (brandbaar gas)	Ethyleenoxide
GF2	Gas flammable	n-Butaan
GF3	Gas flammable	Propaan
GT2	Gas toxic (toxisch gas)	Methylmercaptaan
GT3	Gas toxic	Ammoniak
GT4/GT5	Gas toxic	Chloor
LF1	Liquid flammable (brandbare vloeistof)	Heptaan
LF2	Liquid flammable	Pentaaan
LT1	Liquid toxic (toxische vloeistof)	Acrylnitril
LT2	Liquid toxic	Propylamine
LT3	Liquid toxic	Acroleïne

Tabel 5.5.1. renvooi gevaarlijke stoffen

Stofcategorie	Invloedsgebied 1%-letaliteitsafstand (mtr)				
	Weg, water	Spoor	Spoor	Weg	Water
LF1				45	35
LF2		C3	35	45	35
LT1		D3	375	730	600
LT2				880	880
LT3		D4	>4000	>4000	n.v.t.
LT4				n.v.t.	n.v.t.
GF1				40	n.v.t.
GF2				280	65
GF3		A	460	355	90
GT2				245	n.v.t.
GT3		B2	995	560	1070
GT4		B3	>4000	>4000	n.v.t.
GT5		B3	>4000	>4000	n.v.t.

Tabel 5.5.2. Invloedsgebied per stofcategorie en modaliteit.

Plangebied

Het gebied rond het plangebied is geïnventariseerd op grond van de beschikbare gegevens uit de risicokaart. Hieruit is het volgende gebleken:

- Binnen het plangebied zelf vinden geen activiteiten plaats die externe veiligheidsrisico's voor het plangebied of de omgeving met zich meebrengen;
- Risicovolle bedrijven bevinden zich op ruim 380 meter afstand van het plangebied (Total tankstation Roosteren, Maaseikerweg 19);
- Ter plaatse van het NS-Emplacement Sittard, gelegen op ca. 3500 meter westelijk van het plangebied) vinden handelingen plaats met gevaarlijke stoffen (Bevi-inrichting NS-emplacment Sittard). Het invloedsgebied strekt zich uit tot 995 meter buiten de risicovolle activiteit. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten het invloedsgebied;

- Over het Julianakanaal (Maascorridor) vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen. Gezien de afstand tot het plangebied bevindt deze zich binnen het invloedsgebied;
- Op ca. 780 meter oostelijk van het plangebied loopt een buisleiding van de Gasuni (Z-540-01). Deze buis heeft een diameter van 37 cm en een werkdruk van 40 Bar. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van deze aardgasleiding.

Verantwoording groepsrisico

Ten aanzien van de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van het Julianakanaal (Maascorridor) en de autosnelweg A2, geldt dat de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over deze transportas zo nodig meegewogen moeten worden in een beperkte verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Daartoe moet het bevoegd gezag bij de besluitvorming het bestuur van de Veiligheidsregio Limburg-Zuid (VRZL) in de gelegenheid stellen om advies uit te brengen over bestrijding van een ramp of een (zwaar) ongeval en over de zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied en het plangebied. Gelet op het maatgevende toxisch scenario, kan zoals aangegeven worden volstaan met het standaardadvies dat de Veiligheidsregio Limburg-Zuid heeft opgesteld voor dit scenario. Het advies van de veiligheidsregio kan beperkt worden tot de onderdelen, bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het standaardadvies van de VRZL is als bijlage 8 bij deze onderbouwing gevoegd.

Voor de bestrijdbaarheid van een eventuele calamiteit moet het plangebied goed bereikbaar zijn voor hulpverleningsdiensten via 2 afzonderlijke aanvalsroutes. Voor het onderhavig plan is het plangebied van minimaal 2 zijden goed bereikbaar. De inrichting van het plangebied heeft ook geen invloed op de te verkrijgen bluswatervoorzieningen. Als het gaat om zelfredzaamheid zijn de te realiseren woningen thans niet en in de toekomst zover voorzien, niet bedoeld voor minder zelfredzame personen.

Indien onverhoopt alsnog minder redzame personen in het plangebied aanwezig zijn, kan er vanuit worden gegaan dat deze personen door valide personen alsnog in veiligheid worden gebracht.

In het geval van het scenario dat ter plaatse van de autosnelweg of de waterweg (Julianakanaal) een toxische wolk vrijkomt, is het beste advies om ramen en deuren te sluiten en ventilatievoorzieningen (handmatig) te sluiten. Luchtbehandelingsinstallaties moeten met een beweging uitgezet kunnen worden. Nu het gaat om het nieuw inrichten van de woningen aan de laatste bouwregels, zal er alsnog rekening mee worden gehouden dat de woningen goed gesloten moeten worden. Bij een eventuele ontruiming moet haaks op de windrichting gevlucht kunnen worden. Vluchtwegen dienen als zodanig ingericht te zijn. Het bestaande wegennet is zodanig ingericht dat afzijdig/in de tegenovergestelde richting van de risicobron gevlucht kan worden.

Tenslotte zal in een dergelijk scenario conform de Wet Veiligheidsregio's de invulling van de risicocommunicatie worden opgepakt en uitgevoerd. De gemeente Echt-Susteren zal in een voorkomend geval worden geadviseerd door de Veiligheidsregio.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen directe belemmeringen bestaan en dat de restrisico's als gevolg van de ligging binnen het invloedsgebied van omliggende risicobronnen, gezien de voorliggende situatie en de hierboven gegeven afwegingen, aanvaardbaar worden geacht.

5.7 Bedrijfshinder/ milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van voorzienbare hinder en gevaar door omliggende (woon)bestemmingen. Met andere woorden dient rekening te worden gehouden met de milieuzone van de voorgenomen activiteiten ten opzichte van de omliggende bedrijven.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe ontwikkelingen een passende bestemming krijgen. Daarbij is het in eerste instantie belangrijk dat bedrijven en voor verstoring gevoelige objecten, ruimtelijk van elkaar worden gescheiden.

Uiteindelijk weegt het bevoegde gezag alle belangen mee in het besluit bepaalde ontwikkelingen wel of andere weer niet toe te staan.

De huidige bestemming Horeca wordt omgevormd naar een woonbestemming en daarbij horende voorzieningen. Voor de omliggende woonbestemmingen betekent dat door het wegbestemmen van de horecafunctie met de betreffende vormen van verstoring het woon- en leefklimaat er beduidend op vooruit gaat.

Het dichtstbij gelegen bedrijf (detailhandel, slagerij-supermarkt Courage) ligt op ruim 85 meter van het plangebied. Voor detailhandel geldt een richtafstand van 10 meter (brochure VROM "Bedrijven en milieuzonering" 2009). Gezien de ruime afstand vormt het detailhandelsbedrijf geen randvoorwaarde. Verder ligt op ca. 55 meter zuidelijk van het plangebied een bedrijfsbestemming (Lanterdijk 3-5, bestemmingsplan Grensmaas 2016 met specifieke vorm van bedrijf: timmerbedrijf). Volgens het bestemmingsplan mogen alleen bedrijven worden toegelaten voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de betreffende bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. De grootste richtafstand tot woningen van derden is 30 meter, waarmee ook dit bedrijf in potentie geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. Andere bedrijfsbestemmingen liggen op een grotere afstand waardoor ook deze bedrijven/ functies geen negatieve invloed hebben op de nieuwe ontwikkeling, dan wel dat de betreffende bedrijven in hun ontwikkelingen worden belemmerd.

Gesteld kan worden dat omliggende bedrijven door het realiseren van 16 grondgebonden woningen niet worden belemmerd. Evenmin zal door aanwezigheid van omliggende bedrijven, gezien de ruime afstand tot de dichtstbij gelegen bedrijven ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen.

5.8 Waterhuishouding

Nota Waterhuishouding (NW4)

De watertoets is het procesinstrument dat ruimtelijke plannen toetst op de mate waarin zij rekening houden met het beleid om water in Nederland meer ruimte te geven. Er wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In de Nota Waterhuishouding (NW4, 1998) staat versterking en verbreding van integraal en duurzaam waterbeheer centraal. In het POL 2014 wordt verder vorm gegeven aan (grensoverschrijdende) stroom-gebiedsbenadering, het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) een brongerichte aanpak, en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

Ook wordt ingezet op behoud en herstel van ecologisch gezonde en veerkrachtige watersystemen: ecologische goed functionerende watersystemen die het variërende aanbod en de wisselende kwaliteit van water op een natuurlijke manier opvangen.

De provincie Limburg wenst dat te bereiken door de aan de watersystemen gebonden functies meer in balans te brengen met variaties in de schikbaarheid en kwaliteit van water. Een van de strategische doelen ten aanzien van het provinciaal waterbeleid is 'Herstel sponswerking', dat is het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderende klimatologische omstandigheden.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in de toelichting van ruimtelijke plannen dient te worden beschreven hoe bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Door Rijkswaterstaat is in het kader van het aan de orde zijnde planvoornemen aangegeven dat het plangebied in het waterbergend rivierbed ligt waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit (gebruik van rijkswaterstaatswerken) niet van toepassing is. Dit betekent concreet dat er geen Waterveding hoeft te worden aangevraagd voor het bouwen van de 16 grondgebonden woningen. Wel zou er kans zijn op wateroverlast bij hoogwater. Het bouwen in een rivierbed is voor eigen risico waarbij eventuele schade door hoog water niet kan worden verhaald op het Rijk.

Beleid gemeente Echt-Susteren

Door klimaatverandering heeft Nederland te maken met de problematiek rond wateroverlast, hitte en droogte. Onderdeel daarvan is dat in bestaande situaties regenwater, als het kan, zoveel mogelijk wordt afgekoppeld (waar dat dus mogelijk is) om te infiltreren in de bodem en grondwater.

Infiltratie-onderzoek van 5 april 2022

Door Aelmans ECO B.V. is op 13 juli 2022 een bodemonderzoeksrapport opgesteld (zie tevens par. 5.1 en bijlage 2). Naast het uitvoeren van het bodemonderzoek is tevens een waterdoorlaatbaarheidstoets/infiltratie-onderzoek uitgevoerd om vast te stellen of, en op welke diepte en mate, de bodem ter plaatse van het plangebied geschikt is voor het infiltreren van hemelwater.

Vrijkomend hemelwater van dakvlakken en verhardingen moet namelijk binnen het plan opgevangen kunnen worden. Afhankelijk van de mogelijkheden binnen het plangebied kan vervolgens een voorstel worden gedaan waarbij rekening gehouden moet worden met een landschappelijke inpassing van het gekozen ontwerp. Het infiltratie-onderzoek is opgenomen als bijlage 9 van het genoemde bodemonderzoek.

Uit het onderzoeksrapport blijkt in ieder geval dat op basis van de gemeten doorlatendheid, de bodem binnen het plangebied geschikt is voor het opvangen en infiltreren van neerslagwater. De doorlatendheid van de ondiepe ondergrond blijkt voldoende te zijn. Het infiltreren van hemelwater kan direct in de ondiepe ondergrond (beneden maaiveld -2,5 meter) plaatsvinden.

Met dat gegeven kan in overleg met de gemeente Echt-Susteren een infiltratieplan worden opgesteld waarbij rekening wordt gehouden met de landschappelijke inpassing.

Een combinatie van grindkoffers in combinatie met grindpalen is een van de mogelijkheden die verder uitgewerkt kan worden. Andere varianten zoals beschreven in het rapport behoren tot de mogelijkheden. Bij de verder uitwerking en ontwerp van het plangebied wordt het opvangen en infiltreren van hemelwater verder meegenomen. In dat kader is al aangegeven om het bouwpeil van de te bouwen woningen te verhogen ten opzichte van de kruin van de weg om wateroverlast verder te voorkomen.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. Het gaat om een raamwet die regelt hoe het Rijk, provincies en gemeenten bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de (Limburgse) bodem.

De gemeenten zijn bij deze wet in principe aangewezen als bevoegd gezag en moeten de archeologische belangen op een goede manier verweven en mee laten wegen in het ruimtelijk beleid.

Voldoende duidelijk moet zijn dat met de ontwikkelingen geen archeologische waarden worden bedreigd. Volgens "Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Echt-Susteren" is het gebied waar het plan in valt mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen en valt de onderzoekslocatie binnen het onderzoeksgebied/ aandachtsgebied voor een hoge, mogelijke verwachting van archeologische waarden (Waarde-Archeologie-2) omdat in de regio meerdere vindplaatsen zijn geweest uit de late prehistorie tot de vroegere middeleeuwen. Omdat er meer dan 100 m² bodem wordt verstoord bij een diepte meer dan 40 cm minus maaiveld, heeft de gemeente gesteld dat er een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

5.9.1 Archeologisch (voor)onderzoek

In april 2022 is door Aeres Milieu een archeologisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk: AM22100. Rapport d.d. 28-4-2022 en bijgevoegd als bijlage 4). Uit het rapport blijkt dat binnen het gehele plangebied er alsnog funderingsresten aanwezig kunnen zijn van gebouwen vanaf de late bronstijd tot de nieuwe tijd.

Ter plaatse van de zuidzijde van het plangebied zijn bouwresten en erfstructuren aangetroffen die mogelijk stammen uit de late middeleeuwen tot de nieuwe tijd. Aan de gemeente Echt-Susteren is geadviseerd om een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren voordat de bestaande bouwwerken worden gesloopt. Ten tijde van de sloopwerken zal een ter zake deskundig persoon aanwezig zijn om de uit te voeren e grondwerkzaamheden te begeleiden om zo de beschadiging of vernietiging van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum te beperken.

Ten behoeve daarvan zal een Programma van Eisen worden opgesteld en ter controle te worden voorgelegd aan de gemeente Echt-Susteren. Mogelijke aanwezige archeologische waarden worden zo goed mogelijk in kaart gebracht.

Alvorens de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen afgegeven kan worden en feitelijk gebouwd kan worden, zal een en ander in overleg met de gemeente worden afgestemd.

Programma van eisen archeologisch onderzoek

Op 8 augustus 2022 is door Econsultancy B.V. een programma van eisen opgesteld. Het rapport is opgenomen als bijlage 5 bij deze onderbouwing. Het onderzoek is opgesteld naar aanleiding van een gemeentelijk besluit om in te stemmen met het door Aeres Milieu B.V. gegeven advies voor een vervolgonderzoek. De gemeente Echt-Susteren heeft aangegeven dat ter plaatse van de niet bebouwde zone er alsnog een

proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uitgevoerd moet worden ter plaatse van het niet bebouwde deel c.q. het centrale en noordelijke deel van het plangebied. Tevens is aangegeven dat een vervolgonderzoek ter plekke van de te slopen bestaande bebouwing in het zuidelijke deel van het plangebied, tegen de Kasteel Ter Borchstraat aan noodzakelijk is, in de vorm van een opgraving-variant archeologische begeleiding. Dit houdt in dat alle sloop- en graafwerkzaamheden beneden het maaiveld archeologisch begeleid zullen worden. De zone waarbinnen het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd moet worden heeft een oppervlakte van circa 3.200 m² en de zone waarbinnen de opgraving - variant archeologische begeleiding uitgevoerd dient te worden heeft een oppervlakte van circa 1.450 m². De verdere uitwerking en de te nemen vervolgstappen komen in het rapport uitgebreid aan de orde.

Wat archeologie voor de realisering van het planvoornemen betekent, is in het rapport besproken. In overleg met de gemeente Echt-Susteren zal een en ander te zijner tijd worden uitgewerkt.

5.9.2 Proefsleuvenonderzoek en karterend onderzoek

In april 2022 is zoals beschreven door Aeres Milieu B.V. een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Op grond van de resultaten is vervolgens een nader onderzoek uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P), karterende en waarderende fase, en een opgravingsvariant archeologische begeleiding (rapport van 9 augustus 2023, bijgevoegd als bijlage 5A). Tevens is in dat vervolgonderzoek een opgravingsvariant archeologische begeleiding opgenomen.

Doel van het proefsleuvenonderzoek (IVO-P), karterende en waarderende fase, is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting, zoals geformuleerd in het vooronderzoek. Het gaat om gebieds- of vindplaatsgericht onderzoek.

Doel van de opgravingsvariant archeologische begeleiding, is een inventarisatie, karakterisering en documentatie van de aanwezigheid van archeologische waarden. Daarmee wordt inzicht verkregen in de archeologische betekenis van het gebied en vindt een registratie van de aangetroffen/of afwezige waarden plaats. Er wordt alleen onderzoek gedaan binnen de voor de ondergrondse sloopwerkzaamheden geplande ontgravingsdiepte en -oppervlakte.

Op het moment dat gestart gaat worden met het feitelijke grondverzetgrondverzet wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van dit rapport. De resultaten van het onderzoek worden uiteindelijk gerapporteerd uitgewerkt en geconserveerd zoals in het rapport is beschreven.

Bij de voorbereidende werkzaamheden voor het realiseren van het planvoornemen zal dus maximaal rekening gehouden worden met mogelijk ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

5.10 Ondergrondse infrastructuur

Het is niet aannemelijk, dat gezien het huidig gebruik van de bestemming als tuin binnen het onderzoeksgebied kabels en leidingen gelegen zijn. Binnen het onderzoeksgebied liggen in ieder geval geen leidingen van de Gasunie, energieleveranciers of Defensie.

Indien werkzaamheden uitgevoerd gaan worden, kan er eventueel voor worden gekozen om een Klic-melding⁵ uit te voeren om de aanwezigheid van kabels of leidingen uit te sluiten.

5.11 Parkeren

5.11.1 Parkeerstructuur

Het parkeerbeleid van de gemeente is vastgelegd in de "Parkeerkencijfers" en is als bijlage 8 opgenomen in het toepasselijk bestemmingsplan "Stedelijk Gebied" van 26-05-2016. Hierin is een eenduidige en eenvoudige systematiek voor parkeervoorzietingen bij ruimtelijke ontwikkelingen en bouwplannen opgenomen.

De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie "Parkeer-kencijfers, basis voor parkeernormering". Het plangebied is zoals beschreven gelegen binnen het bestemmingsplan "Stedelijk Gebied". Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen de stedelijkheidsgraad "weinig stedelijk" en "buitengebied". Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen wordt voor onderhavig plan dus uitgegaan van de stedelijkheidsgraad "weinig stedelijk" / "buitengebied" dan wel "Rest bebouwde kom" zoals dat in de bijlage 8 "parkeerkencijfers" is aangegeven.

Per hoofdgroep is onderscheid gemaakt naar een viertal stedelijke zones, te weten 'centrum', 'schil / overloopgebied', 'rest bebouwde kom' en buitengebied.

Daarnaast wordt voor wat betreft de toe te passen parkeernormering rekening gehouden met de stedelijkheidsgraad van een gebied. Het aan de orde zijnde plangebied is voor zowel de stedelijke zone als de stedelijkheidsgraad gelegen in de zone 'Rest bebouwde kom'.

⁵ Kabels en leidingen informatiecentrum

Voorliggende planontwikkeling heeft betrekking op het planologisch regelen van de gewenste woningbouw en het wegbestemmen van een horecafunctie. In totaal wordt ca. 4495 m² horecafunctie wegbestemd.

Parkeernormen

In Bijlage 8 van het betreffende bestemmingsplan zijn in de parkeerkencijfers opgenomen. Relevant zijn de kencijfers voor wonen en horeca. Zoals in de nota is aangegeven gaat de gemeente in principe uit van de maximaal gewenste situatie.

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

Tabel 1. Uitsnede parkeernota gemeente Echt-Susteren 2-5-2016

In bovenstaand schema zijn de parkeernormen weergegeven zoals opgenomen in de parkeernota van de gemeente Echt-Susteren.

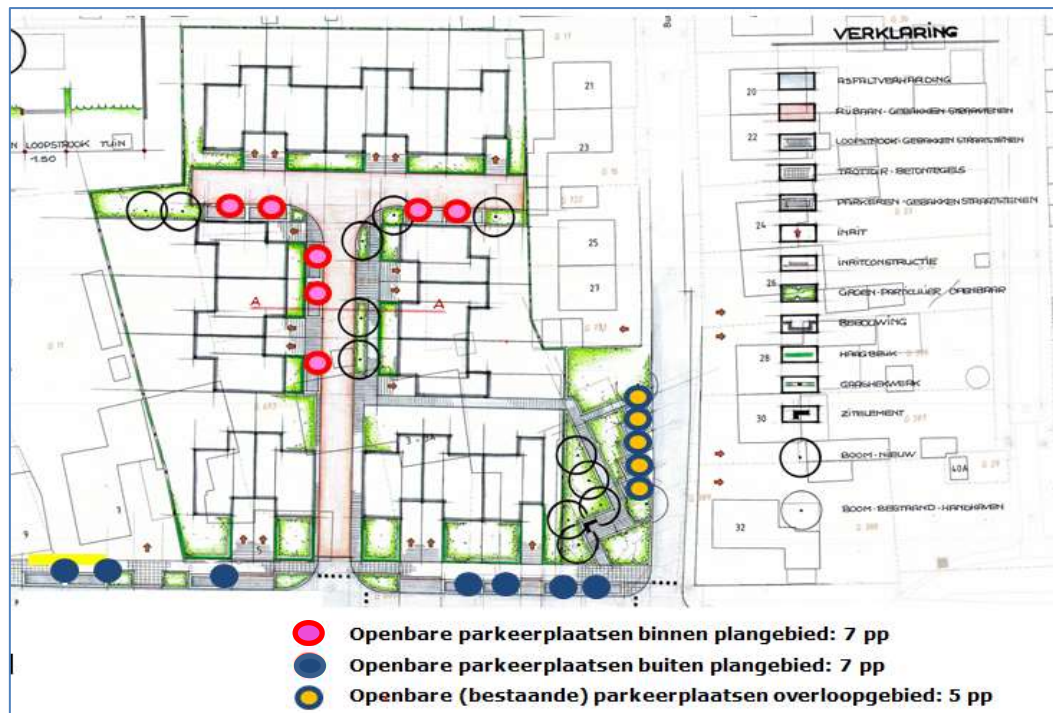
In onderstaand schema is de bestaande parkeerbehoefte weergegeven alsmede de gewenste parkeerbehoefte op basis van de betreffende bestemmingen.

Bestaande situatie					
	aantal	bvo in m2	apk per 100 m2	woning	normatieve parkeerbehoefte
horeca	1	185	16		29,60
woningen (vrijst.)	1			2,8	2,80
totaal					32,40

Gewenste situatie: uitsplitsing per woningtype					
	aantal	bvo in m2	apk per 100 m2	woning	normatieve parkeerbehoefte
woningtype 1	10			2,6	26,00
woningtype 2	6			2,6	15,60
totaal					41,60

Scenario woningtype 1: 10 woningen met garage, woningtype 2: 6 woningen zonder garage

Tabel 2



Inpassing parkeerplaatsen binnen exploitatiegebied en bestaande parkeerplaatsen overloopgebied.

Per woning is in het beschreven scenario minimaal 1,8 parkeerplaats noodzakelijk en maximaal 2,6. De parkeernorm is zoals in tabel 1 (pag. 46) af te lezen, dus 1,8 resp. 2,6 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van de 16 te realiseren woningen (type "twee-onder-een-kap" voor alle woningen⁶), zijn in totaal minimaal 29 parkeerplaatsen nodig en maximaal (afgerond) 42 parkeerplaatsen.

In hoofdstuk 3 van deze onderbouwing zijn de 2 woonvarianten (woningtype 1 en woningtype 2) zoals die zijn voorzien beschreven. Voor elke woning is ter plaatse van de oprit ruimte voor het parkeren van 1 auto c.q. 1 parkeerplaats. Dat betekent dus dat ter plaatse van de 16 te bouwen woningen in totaal 16 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Verder worden 7 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied en 7 nieuwe parkeerplaatsen zuidelijk van het plangebied (het exploitatiegebied). In totaal worden er dus 30 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd waarmee in principe aan de (minimale) parkeernorm kan worden voldaan. De 5 bestaande parkeerplaatsen oostelijk gelegen van het plangebied (het zogenoemde overloopgebied) worden niet meegerekend om te kunnen voldoen aan de parkeernorm, immers dient de parkeervraag in principe binnen het plangebied te worden opgelost. Indien alle parkeerplaatsen zijn bezet kan alsnog van deze parkeerplaatsen gebruik worden gemaakt.

⁶ De woningen worden aangemerkt als type 2-onder 1 kap, ondanks dat niet alle woningen geschakeld zijn. De gemeente zal daarover nog een beslissing moeten nemen.

5.12 Mer-beoordeling

Milieubelangen en effecten ten gevolge het planvoornemen

Het aan de orde zijnde planvoornemen voorziet in het realiseren van 16 grondgebonden woningen. Het toevoegen van 16 woningen heeft mogelijk significante effecten op de directe omgeving, het milieu, natuur en (stads)landschap. Er kan sprake zijn van een bepaalde mate van verontreiniging en hinder eventueel ook door cumulatie met andere projecten. Of er mogelijk sprake is van significante negatieve gevolgen van particuliere projecten kan worden bepaald aan de hand van bijlage III van de Europese richtlijn betreffende de "milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten". De geografische ligging ten opzichte van eventueel kwetsbare gebieden wordt daar ook bij betrokken zoals bosgebieden, wetlands of reservaten. Het project kan worden beoordeeld als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals beschreven in onderdeel D, categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer).

Bij het toetsen aan de in die categorie opgenomen drempelwaarden is het plan (1) niet groter dan 100 hectare, (2) omvat het plan niet meer dan 2000 woningen en gaat het niet om (3) een bedrijfsoppervlak van meer dan 200.000 m².

Relevantie voor het plangebied

Het planvoornemen, c.q. de daarin opgenomen dimensies blijven (zeer) ruim onder de drempelwaarden zoals opgenomen in Bijlage D, categorie D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage en zoals hierboven beschreven.

De Wet Natuurbescherming is bij dit planvoornemen ook een afwegingskader (zie ook par. 5.4). Bij mogelijk significante, negatieve effecten op bijvoorbeeld Natura 2000-gebieden, dient een zogenoemde plan-m.e.r-procedure te worden gevolgd. Zoals uit de onderbouwing blijkt, zijn er geen significante negatieve effecten ter plaatse van Natura-2000 gebieden te verwachten.

In de onderbouwing van de diverse randvoorwaarden is in voldoende mate gebleken dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten. Bij wijze van een vormvrije mer-aanmeldnotitie wordt aan de hand van de onderstaande kenmerken het projectvoornemen andermaal beschreven:

1. Kenmerken van het project:

- a. Het toepasselijk bestemmingsplan maakt met een bestemmingsherziening het realiseren en het toevoegen van 16 grondgebonden en levensloopbestendige woningen mogelijk. De drempelwaarden van categorie D11.2 (bijlage 1 Besluit m.e.r.) worden daarmee niet overschreden;
- b. Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen autonome (vergelijkbare) projecten bekend waardoor er geen sprake is van cumulatie van (nadelige) milieueffecten met deze projecten;

- c. Tijdens de voorbereidingsfase/ realisatiefase, worden geen milieubelastende stoffen geproduceerd. Afvalstoffen van bewoners worden via de reguliere processen door of namens de gemeente afgevoerd naar een daartoe erkend verwerker;
- d. Het project wordt binnen de dimensies van bestaande bebouwingsstructuur gerealiseerd. Uit de quickscans en de onderbouwing blijkt dat ten aanzien van de aspecten bodem, (afval) water, archeologie, geluid, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit/ geur en externe veiligheid geen onoverkomelijk bezwaren zijn te verwachten. Ten aanzien van bodem, archeologie en flora/ fauna, worden in overleg met de gemeente nadere onderzoeken uitgewerkt en zullen de adviezen worden opgevolgd zoals die op basis van de nadere onderzoeken zullen volgen. Bij de verdere ontwikkeling van het plan zal de waterparagraaf en oplossingen voor het opvangen van hemelwater binnen het plan in overleg met de gemeente verder worden uitgewerkt.
- e. Het realiseren van het project leidt niet tot een toename van risico's ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen.

2. Plaats van het project en kenmerken potentieel effect:

- a. De *huidige* situatie in het plangebied is conform het toepasselijk bestemmingsplan bestemd voor horecadoeleinden. Het pand staat al geruime tijd leeg en is inmiddels in verval geraakt. Milieuhygiënisch maar ook in ruimtelijk opzicht is dat een ongewenste ontwikkeling. In relatie tot de beoogde c.q. toekomstige ontwikkeling bestaan er geen belemmeringen;
- b. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van gevoelige gebieden zoals wetlands, bergen/ dalen, bosgebieden ed. Uit de nader uit te voeren onderzoeken zal moeten blijken of er feitelijk habitats van beschermde diersoorten binnen het plangebied aanwezig zijn en welke mitigerende maatregelen er nodig zijn om verstoring zoveel mogelijk te voorkomen. Ten aanzien van eventueel aanwezige archeologische waarden worden, zoals al beschreven, in overleg met de gemeente nog nader onderzoek uitgevoerd. Alsdan zal blijken of er alsnog zijn archeologische/ aardkundige, waarden aanwezig zijn en hoe deze waarden veilig gesteld kunnen worden;
- c. Er is geen sprake van potentiële effecten als gevolg van het realiseren en exploiteren van het beoogde plan. Andere (schadelijke) effecten dan beschreven zijn dus niet te verwachten.

Uit de inventarisatie blijkt dat er bij exploitatie van het project weliswaar effecten te verwachten zijn maar dat het niet gaat om belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat er uiteindelijk geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden. Op basis van deze inventarisatie kan (op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer) een goed afgewogen besluit worden genomen.

6. CONCLUSIE

Ten behoeve van het realiseren van 16 grondgebonden woningen met voorzieningen ter plaatse van de Kasteel Ter Borchstraat 1, 3, 3a en 5, te Roosteren is bij de gemeente Echt-Susteren een bouwvoornemen ingediend. Het bouwvoornemen is in strijd met de regels van het vigerende Bestemmingsplan "Stedelijk Gebied". De gemeente Echt-Susteren heeft aangegeven om eerst een ruimtelijke motivering op te stellen om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.

Resumerend kan verder worden aangegeven dat:

1. het woonmilieu van de te realiseren woningen, bestaande, omliggende andere bestemmingen niet onevenredig wordt aangetast (zullen worden);
2. belangen van derden of van terreinen van derden niet onevenredig worden geschaad;
3. maatschappelijke belangen en belangen van de toekomstige bewoners via afspraken met onder andere afvalinzameldiensten is gewaarborgd;
4. er geen onevenredige geluidhinder optreedt ten gevolge van de exploitatie omliggende bedrijven en maatschappelijke bestemmingen;
5. dat ten aanzien van (het gecumuleerd) wegverkeerslawaaï bij een aantal woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en dat zal worden bepaald welke passende (bouwkundige) maatregelen worden genomen om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit 2012;
6. ten aanzien van de woning gelegen aan de Burgemeester Schoolmeestersstraat de woning tijdens sloopwerkzaamheden en na realisering van het planvoornemen het akoestisch klimaat niet onevenredig wordt geschaad;
7. de luchtkwaliteit ter hoogte van de te realiseren woningen niet nadelig wordt beïnvloed;
8. ten aanzien van externe veiligheid als gevolg van de transportbewegingen via de autosnelweg A2 en Julianakanaal (Maascorridor) in het geval van een calamiteit met toxische stoffen voor het project passende (bouwkundige) maatregelen getroffen kunnen worden en dat de Veiligheidsregio voor de gemeente Echt-Susteren de adviserende instantie is;
9. het in deze toelichting afgewogen bodemaspecten na de noodzakelijke bodemsanering geen randvoorwaarde vormen;
10. dat er ten aanzien van archeologie bij het uitvoeren van sloopwerkzaamheden en grondverzetwerkzaamheden rekening wordt gehouden met archeologische waarden zoals in de betreffende rapporten is beschreven;
11. dat is aangegeven dat er ten aanzien van flora/ fauna nog nadere onderzoeken lopen en dat in samenwerking met de gemeente een en ander verder wordt uitgewerkt;

12. de parkeerbalans niet onevenredig wordt beïnvloed omdat het benodigd aantal parkeerplaatsen binnen het projectgebied wordt opgelost, rekening houdend met het aantal woningen dat ook voorzien moet worden met een garage;
13. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaat;
14. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en
15. er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat er geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden;

Resumerend kan worden aangegeven dat aan de randvoorwaarden kan worden voldaan en dat aan het planvoornemen medewerking kan worden verleend.

7. PLANSTUKKEN

7.1 Planstukken

Deze partiële herziening is opgesteld conform de SVBP 2012 en de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). De Partiële herziening Kasteel Ter Borchstraat, Roosteren is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

7.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is vervaardigd op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond. Op de analoge verbeelding wordt doormiddel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

7.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012). De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Daarin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

De planregels hebben het doel om de bouw- en gebruiksregels van de bestemming aan te geven.

7.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/Wabo zijn overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

7.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal worden dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan namelijk per bestemming verschillen. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk wordt vereenvoudigd en inzichtelijker is. Op de verbeelding zijn bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen.

Groen

Het plan sluit aan op aanwezige groenstructuren en te realiseren openbaar gebied waardoor een goede balans wordt gerealiseerd tussen bebouwing, openbaar groen en overige openbare ruimte. Binnen de bestemming "Groen" is ook rekening gehouden met het bereiken van de woning (kavel 14) via deze bestemming. In de regels is dienaangaande opgenomen dat binnen de bestemming "Groen" verhardingen, uitsluitend in de vorm van voetpaden voor de ontsluiting van aanliggende woningen en/of tuinen mogen worden aangelegd. De betreffende grond blijft openbaar terrein en blijft ook in eigendom van de gemeente Echt-Susteren.

Verkeer

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeers- en verblijfsfunctie met daarbij behorende overige voorzieningen.

Wonen

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en bestaande legaal aanwezige aan-huis-verbonden-beroepen, met de daarbij behorende tuinen, erven, verhardingen, bijbehorende voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Per bouwvlak mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd. Gestapelde woningen zijn in dit plan niet toegestaan.

7.3.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die bij het toestaan van een bouwplan eenmaal in aanmerking is genomen en waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. In de Algemene bouwregels is een bepaling met betrekking tot bestaande en andere maten opgenomen. In de Algemene regels zijn respectievelijk de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend zijn. Als laatste onderdeel zijn de algemene procedureregels opgenomen.

7.3.4 Overgangs-en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is, of één van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is, te weten:
 - het totaal wettelijk te verhalen exploitatiebijdragen bedraagt minder dan € 10.000,00, of;
 - er geen verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan de orde zijn, of;
 - de verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen betreffen.

De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 16 woningen, zonder wezenlijke aanpassingen in de openbare ruimte. Voor de ontwikkeling van het plan worden de betreffende percelen te zijner tijd bouwrijp gemaakt waarvoor diverse openbare (nuts) voorzieningen nodig zijn.

Voorwaardelijke verplichting

De opgenomen voorwaardelijke verplichting verplicht tot het uitvoeren van een aantal maatregelen alvorens een nieuwe ontwikkeling tot stand kan worden gebracht. Deze maatregelen zijn nodig om de nieuwe ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar te laten zijn en als stok achter de deur om het gewenste woon en leefklimaat te genereren. Door middel van een dergelijke verplichting is geborgd dat de gronden bestemd voor de bestemmingen "Groen" en "Verkeer"⁷, de groeninplant binnen het plangebied ingericht worden, in stand worden gehouden en worden beheerd.

Naast de nader uit te werken bouwkundige maatregelen aan de woningen zelf, worden ook 2 geluidschermen geplaatst en juridisch geborgd in de regels en de verbeelding.

⁷ Verkeersbestemming hoek Kasteel ter Borchstraat hoek Burgemeester Schoolmeestersstraat

Planschade

Uit de gevraagde planologische herziening kan planschade voortvloeien. In verband met mogelijke vergoedingen van planschade als bedoeld in art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening zal met de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst worden gesloten, op basis waarvan de kosten voor planschade voor rekening en risico komen van de initiatiefnemer. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

Gelet op het vorenstaande kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

9. OVERLEG EN PROCEDURES

Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient vooroverleg te worden gevoerd met uitvoeringsdiensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan/ wijzigingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Bij de voorbereiding van een ontwerp van de partiele herziening van een bestemmingsplan, dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het herzieningsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Procedure

Een ontwerpplan voor partiele herziening van het bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het herzieningsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. De partiële herziening van het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het plan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vooroverleg met het Waterschap Limburg is vanwege de relatief geringe planologische wijziging/herziening ook niet noodzakelijk. Belangen van het Waterschap Limburg worden met het planvoornemen niet geschaad. Deze partiële herziening is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie omdat er *geen* sprake is van een bovenlokaal belang.

Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

De initiatiefnemer heeft zijn plannen en onderhavig in voorbereiding zijnde Bestemmingsplan gepresenteerd aan de direct omwonenden. In het kader van de Omgevingsdialoog is hiervan een verslag gemaakt welke als Bijlage 9 aan deze plantoelichting is toegevoegd.

Onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.

Zienswijzen

Op 5 december 2023 heeft het college van b&w het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied, partiële herziening Kasteel Ter Borchstraat Roosteren' vastgesteld. Het ontwerpplan heeft vanaf 15 december 2023 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen heeft niemand gebruik gemaakt. Er zijn door Rijkswaterstaat⁸ en de gemeente Echt-Susteren wel een aantal redactionele wijzigingen en aanvullingen voorgesteld. Deze voorstellen en aanvullingen zijn allen in deze toelichting verwerkt.

⁸ Brief ambtshalve reactie ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk Gebied, partiele herziening Kasteel Ter Borchstraat, Roosteren" van 11 januari 2024 met kenmerk RWS 2024/929