



TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22B LOUERVELD

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Projectnr:	ECH130
Datum:	5 juni 2025

TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22B LOUERVELD

MOTIVERING

Opdrachtgever:	Gemeente Echt-Susteren
Projectnr:	ECH130
Status:	Vastgesteld
Datum:	5 juni 2025

Opsteller:
BZ

Verificatie:
PGE

Validatie:
BZ

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

© 2025 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.



Inhoudsopgave

Motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerende plannen	8
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Planvoornemen	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Beoogde ontwikkeling	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid en instructieregels	15
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4 Fysieke leefomgeving en milieu	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Gezondheid	27
4.3 M.e.r.-beoordeling	27
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.5 Bodem	35
4.6 Activiteiten en milieuzonering	35
4.7 Omgevingsveiligheid	37
4.8 Luchtkwaliteit	40
4.9 Geur (veehouderijen)	41
4.10 Trillingen	41
4.11 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	41
4.12 Natuur	43
4.13 Verkeer en parkeren	46
4.14 Weging van het waterbelang	48
4.15 Spuitzones gewasbescherming	51
Hoofdstuk 5 Juridische planvorm	53
5.1 Algemeen	53
5.2 Plankaart	53
5.3 Planregels	53
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.1 Participatie	55
6.2 Vooroverleg	55
6.3 Zienswijzen	56
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	57
7.1 Algemeen	57
7.2 Kostenverhaal Louerveld	57
7.3 Nadeelcompensatie	58

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

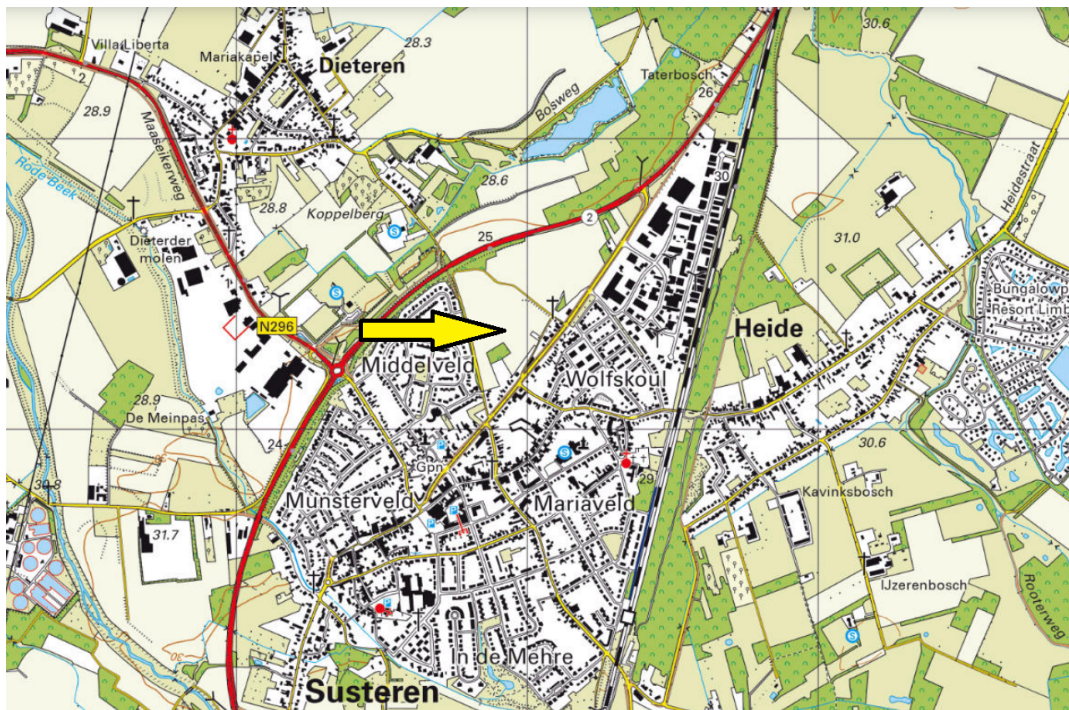
1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om aan de noordzijde van Susteren de woningbouwlocatie Louerveld tot ontwikkeling te brengen. Dit om invulling te geven aan de grote en actuele vraag naar (nieuwbouw)woningen.

Omdat de beoogde ontwikkeling op basis van het 'Omgevingsplan gemeente Echt-Susteren' niet rechtstreeks is toegestaan, dient het Omgevingsplan gewijzigd te worden. In dit kader is de voorliggende wijziging van het Omgevingsplan opgesteld. Hiermee wordt voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader waarmee de realisatie van de woonwijk mogelijk wordt gemaakt.

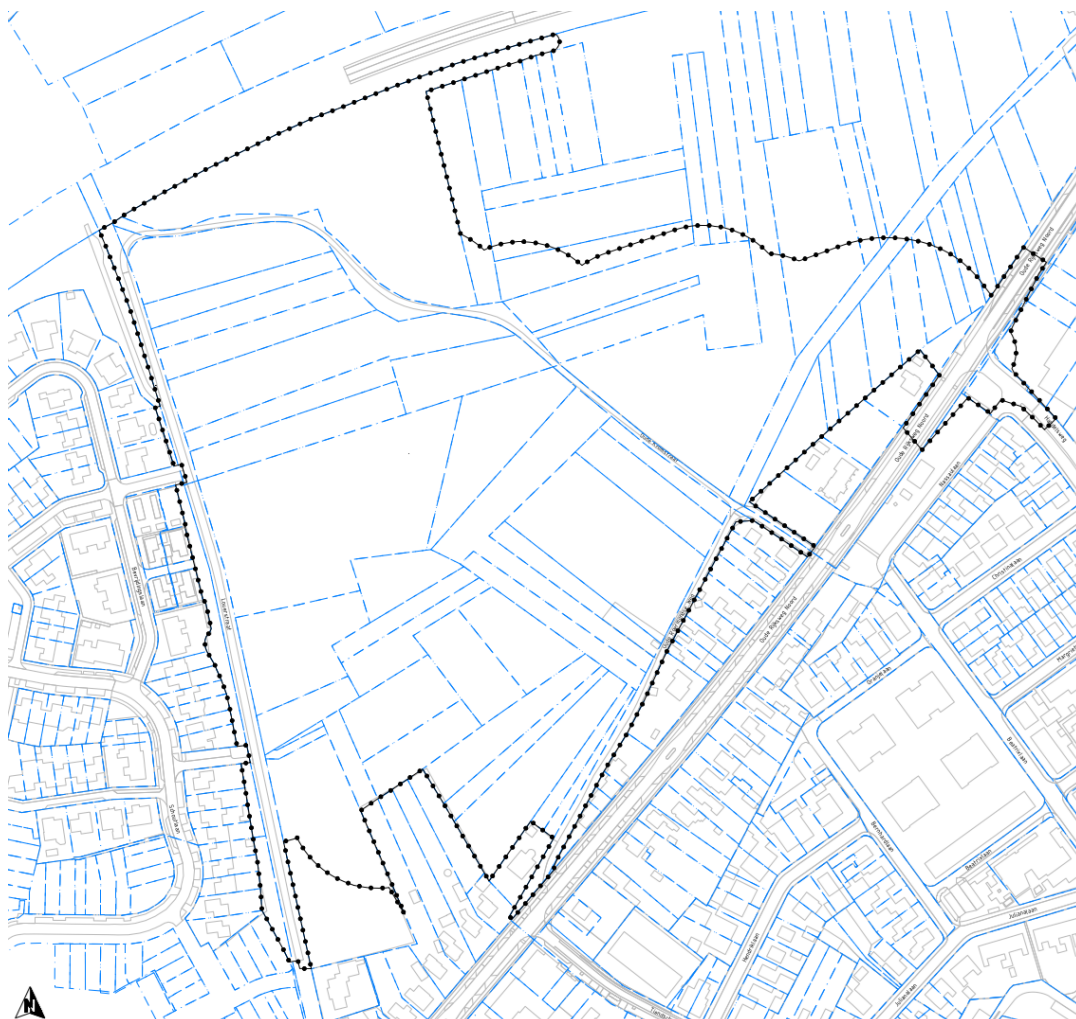
1.2 Ligging plangebied

De locatie Louerveld ligt aan de noordzijde van de kern Susteren, in de driehoek tussen de Louerstraat, Oude Rijksweg Noord en N276. Aan de westzijde en zuid/zuidoostzijde grenst het plangebied aan bestaande woningen binnen de kern Susteren. Ten noordoosten ligt het bedrijventerrein Wolfskoul. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de N276 met daarachter voornamelijk tot natuur en als agrarisch bestemde gronden.



Topografische kaart met ligging plangebied (aangeduid met een gele pijl).

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

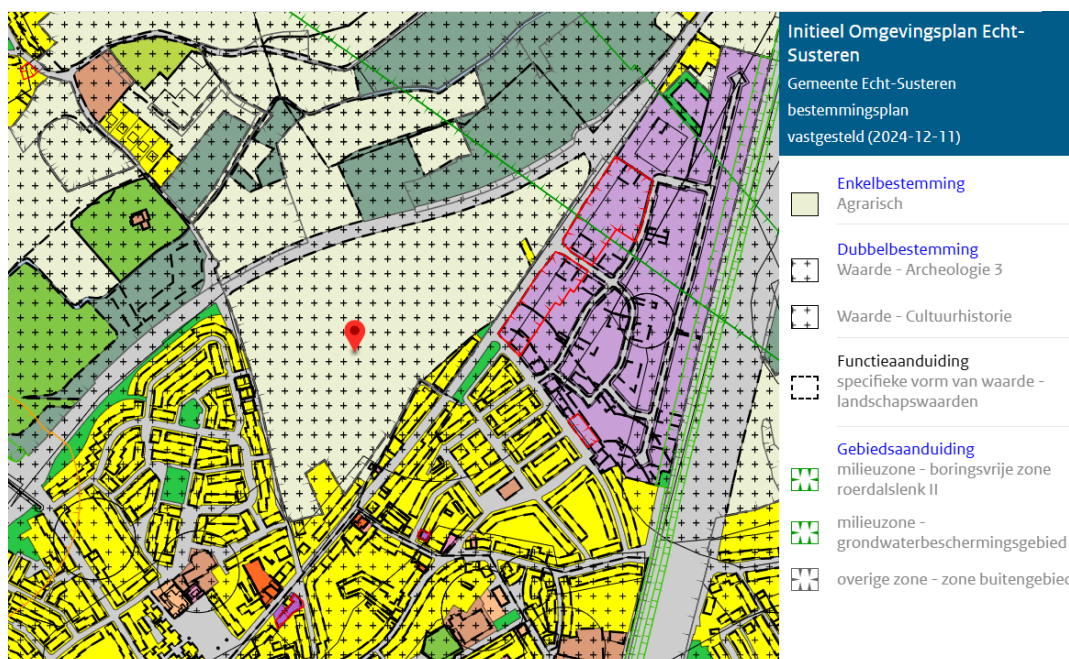


Begrenzing plangebied (bolletjeslijn), geprojecteerd op een kadastrale ondergrond en de Basisregistratie Grootchalige Topografie.

1.3 Vigerende plannen

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is voor het grondgebied van de gemeente Echt-Susteren een omgevingsplan van rechtswege ontstaan, zijnde het 'Omgevingsplan gemeente Echt-Susteren'. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit ruimtelijke regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en rijksregels over activiteiten (de 'bruidsschat').

Voor het plangebied is binnen het 'Omgevingsplan gemeente Echt-Susteren' het 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren' van toepassing.



Uitsnede bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren' als onderdeel van het 'Omgevingsplan gemeente Echt-Susteren'.

Op basis van het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren' geldt voor het overgrote deel van het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Evenmin is in het bestemmingsplan een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

Voor een deel van de te realiseren rotonde aan de Oude Rijksweg Noord gelden de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Groen' en 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' is de rotonde rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Groen' is dit niet het geval.

Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' en voor vrijwel het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en zijn voor het volledige plangebied de gebiedsaanduidingen 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden', 'milieuzone - boringsvrije zone roerdalslenk II', 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en 'overige zone - zone buitengebied' van toepassing.

Binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zijn ondergrenzen voor het uitvoeren van onderzoek opgenomen. Deze ondergrenzen zijn 500 m² oppervlakteverstooring in combinatie met een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm onder maaiveld. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.4.1.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is een deel van de bebouwing langs de Oude Rijksweg-Noord aangewezen als 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorische ensemble oude rijkseweg-noord'. De als zodanig aangewezen gronden vallen echter buiten het plangebied.

Verder zijn enkele wegen binnen en langs het plangebied aangeduid als 'weg, voor 1842' en zijn twee panden aan de oostzijde van het plangebied aangeduid als 'beeldbepalend pand, waarvan score groter dan 80'. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.4.2.

De gebiedsaanduidingen 'milieuzone - boringsvrije zone roerdalslenk II' en 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' dienen ter bescherming van het grondwater en zijn overgenomen in dit TAM-omgevingsplan. De gebiedsaanduiding 'overige zone - zone buitengebied' is bedoeld om een onderscheid te kunnen maken tussen gronden met de bestemming 'Agrarisch' in het buitengebied en in het stedelijk gebied. Voor zover aan gronden de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden' is gekoppeld, geldt ter plaatse een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe woningen met bijbehorende voorzieningen. Op basis van het

van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet volledig toegestaan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, wordt door middel van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan in een passend juridisch-planologisch toetsingskader voorzien.

1.4 Leeswijzer

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

De motivering bij dit TAM-omgevingsplan bestaat uit 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en de toekomstige situatie voor het plangebied. Hoofdstuk 3 behandelt het vigerend beleid op zowel rijks-, provinciaal-, regionaal- als gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de wijze waarop bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De juridische planbeschrijving van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is opgenomen in hoofdstuk 5. De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Susteren in de gemeente Echt-Susteren. Het plangebied betreft in de huidige situatie overwegend een agrarisch gebied, ingeklemd tussen de bebouwing van Susteren aan de west- en zuid/zuidoostzijde en agrarische percelen aan de noordoostzijde. Hoewel het gebied grotendeels uit akkers bestaat, liggen er ook enkele loofbosjes binnen het plangebied.

Ten noorden van de N276 is sprake van agrarische gronden met landschappelijke waarden en natuurfuncties. Aan de oostzijde van het plangebied ligt verder het bedrijventerrein Wolfskoul.



Luchtfoto plangebied en omgeving.

2.2 Beoogde ontwikkeling

Algemeen

Het voornemen bestaat om aan de noordzijde van Susteren de woningbouwlocatie Louerveld tot ontwikkeling te brengen. De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 167 grondgebonden woningen. Dit om invulling te geven aan de grote en actuele vraag naar (nieuwbouw)woningen.

Woningtypologie

Er is sprake van een mix aan woningtypen, zowel rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, patio-woningen, vrijstaande woningen en bouwkvavels. Gestapelde woningen zijn niet toegestaan.

Er is bewust gekozen voor een mix van typologieën met een groot aandeel levensloopbestendige woningen. Met een potentiële beroepsbevolking die relatief kleiner wordt, gaat het niet meer lukken om de zorg die nu geboden wordt te behouden. Oplossingen hiervoor moeten daarom steeds meer gezocht worden in het wonen, zoals woningen waarin ouderen (samen) oud kunnen worden, om eenzaamheid tegen te gaan en langer thuis te kunnen blijven wonen. In een leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen, waar het omzien naar elkaar (verschillende doelgroepen) een belangrijke rol gaat spelen.

Binnen de genoemde woningtypen worden sociale huur- en koopwoningen gerealiseerd, levensloopbestendige

woningen, vrije sectorwoningen en bouwkvavels. Van belang is dat een deel van de woningen ook binnen het betaalbare segment valt.

Onderstaand is een overzicht weergegeven van de beoogde woningtypen en bijbehorende aantallen:

- 26 sociale huurwoningen (huur, betaalbaar);
- 16 rug-aan-rug-woningen (koop, betaalbaar);
- 16 seniorenpatio's (koop, betaalbaar);
- 4 seniorenpatio's (koop);
- 54 twee-onder-een-kapwoningen (koop, betaalbaar);
- 10 vrijstaand geschakelde woningen (koop);
- 41 kvavels/vrijstaande woningen (koop).

Betaalbare koopwoningen zijn koopwoningen met een prijs van maximaal € 390.000 v.o.n. (prijspeil 2024).

Wonen in een landschappelijke omgeving

In het schetsontwerp, zoals weergegeven op de navolgende afbeelding, is veel aandacht voor groen en natuur. Daarnaast zijn de oude historische lijnen leidend geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp. Een versie van de situatietekening op schaal is opgenomen als bijlage 1 bij deze motivering.

De gemeente Echt-Susteren hecht veel belang aan klimaatadaptatie en richt zich op een duurzame toekomst. Het bestaande groen wordt zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk opgewaardeerd. Overal in de straten en langs de randen van de wijk zijn bomen voorzien en gebiedseigen beplanting. Daarnaast is overwegend sprake van een groene overgang naar percelen van bestaande aanliggende woningen. Gestreefd wordt naar een zo minimaal mogelijke verharding. Dit in verband met de groene uitstraling en het voorkomen van hittestress. Dit alles zorgt voor een groene wijk, met oog voor het bevorderen van de biodiversiteit en het stimuleren van natuurlijk spelen. In Louerveld wordt in de toekomst in een landschappelijke omgeving gewoond.



Stedenbouwkundige schets plangebied (impressie).

Oog voor duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van Louerveld. Er worden onder meer natuurlijke wadi's aangelegd om het hemelwater op te vangen en te beheren. Hergebruik van hemelwater wordt gestimuleerd en waar mogelijk toegepast, zodat optimaal kan worden geprofiteerd van deze waardevolle hulpbron. In de regels is in ieder geval een bepaling opgenomen dat per woning dient te worden voorzien in de opvang van hemelwater met een omvang van 5 m³ voor huishoudelijk hergebruik.

Verder wordt de wijk gasloos aangelegd en er wordt onderzocht hoe maximaal gebruik kan worden gemaakt van zonne-energie. Ook de wijze van verwarmen van de woningen wordt nader onderzocht, met als ambitie om een energie neutrale wijk te realiseren. Er wordt gestreefd naar een duurzame en toekomstbestendige wijk.

Ontsluiting

De ontsluiting van Louerveld vindt plaats via een nieuw aan te leggen rotonde aan de zijde van de Oude Rijksweg Noord. Binnen het plangebied zelf wordt een wegprofiel gerealiseerd met een breedte van 5 meter, met daarnaast ruimte voor groen en parkeren. Tevens zijn enkele geclusterde parkeerhavens voorzien binnen het gebied. Voor langzaam verkeer worden diverse verbindingen gerealiseerd richting de Louterstraat en de Oude Rijksweg Noord.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid en instructieregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de Omgevingswet heeft de rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. In de NOVI wordt een toekomstbeeld geschetst van een Nederland:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. In totaal zijn er 21 nationale belangen geformuleerd. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden hiervan zijn het:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoet water;
- verbeteren en beschermen van biodiversiteit;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Analyse

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de algemene belangen zoals het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte en het waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid van belang. Verder geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen specifieke nationale belangen zoals genoemd in de NOVI in het geding zijn.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de algemene beleidskaders zoals opgenomen in de NOVI.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

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

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

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

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

Analyse

Ten aanzien van dit project wordt in deze motivering getoetst aan de volgende instructieregels uit het Bkl:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 4.7;
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 4.14;
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl), nader toegelicht in de diverse paragrafen in hoofdstuk 4.
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl), nader toegelicht in de paragrafen 2.2, 4.4 en 3.1.3.

Hieruit volgt dat voldaan wordt aan de instructieregels opgenomen in het Bkl.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, en detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en

- b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
- 4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de ladder voor duurzame verstedelijking betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Gelet op het beoogde aantal woningen kan mede op grond van jurisprudentie uit het verleden worden gesteld dat in het voorliggende geval sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking geldt dat de nieuwbouwopgave voor Echt-Susteren is vastgelegd in de op 14 juli 2022 vastgestelde 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025' (zie paragraaf 3.2.3). Op basis van de regionale structuurvisie en het daarvoor uitgevoerde behoefteonderzoek is er een sterke vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen.

Hoewel de ontwikkeling niet plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied, is het plangebied in directe aansluiting op het bestaand bebouwd gebied gelegen en ook al vele jaren in beleidsstukken aangewezen als potentieel uitbreidingsgebied voor de kern Susteren. Het plangebied is als zodanig ook opgenomen in de 'Structuurvisie Echt-Susteren 2025' en beschreven in de regionale 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025'. Verder wordt met de ontwikkeling aangesloten bij de in maart 2023 ondertekende 'Woondeal Limburg' waarin afspraken zijn gemaakt om het actuele woningtekort op te lossen door in Limburg 900.000 goede nieuwe woningen te bouwen tot 2030, waarvan een groot deel betaalbaar.

Samen met de aanvullende motiveringen uit paragraaf 3.2.3 is de behoefte in voldoende mate aangetoond, waarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Op basis van het voorgaand wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

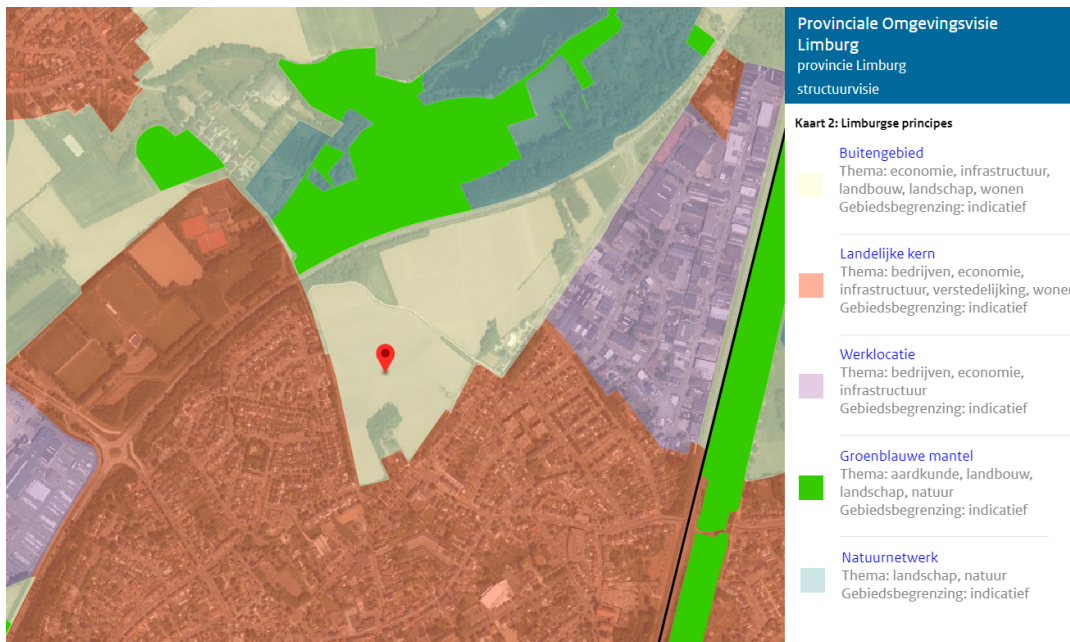
3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is per 25 oktober 2021 in werking getreden.

Limburgse principes

Op grond van de kaart 'Limburgse principes' is de locatie Louerveld aangeduid als 'Buitengebied', zoals ook weergegeven op de navolgende afbeelding.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes'.

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

Visie wonen en leefomgeving

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

Verder streeft de provincie Limburg naar een gezonde en veilige leefomgeving voor iedere Limburger. Een inrichting van de leefomgeving die bewegen, ontmoeten, zelfredzaamheid, educatie en een gezonde leefstijl stimuleert.

Analyse

Hoewel het plangebied op grond van de Omgevingsvisie Limburg binnen het 'buitengebied' ligt, is sprake van een logische invulling van een nog open deel binnen het bestaand bebouwd gebied van de kern Susteren. Door de ligging tussen de provinciale randweg en de aansluiting op het bestaande woongebied van Susteren, is vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt sprake van een logische locatie voor de uitbreiding van Susteren ten behoeve van woningbouw. De ontwikkeling vindt daarbij, overeenkomstig de bestaande woonkern, volledig binnen de contour van de N276 plaats.

De locatie is binnen de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 (en de voorganger) ook opgenomen als stedelijk ontwikkelingsproject. Het feit dat deze locatie al geruime tijd in de structuurvisie is opgenomen en er geen andere locatie beschikbaar is waar het beoogde aantal woningen binnen de gewenste termijn kan worden gerealiseerd om daarmee invulling te geven aan de concrete en actuele woningbehoefte, maakt de locatie Louerveld bij uitstek geschikt. De ontwikkeling wordt daarmee passend geacht op deze locatie.

Verder is in het ontwerp veel aandacht voor groen en natuur, duurzaamheid, klimaatadaptatie, gezondheid en veiligheid. Met de ontwikkeling wordt ook een belangrijke bijdrage geleverd aan invulling van de actuele en urgente woningbehoefte en aan de 'Woondeal Limburg', die onder meer door de Limburgse gemeenten en ook de provincie Limburg in maart 2023 is ondertekend. Hiermee is het plan in lijn met de provinciale visie voor wonen en de leefomgeving.

Conclusie

De ontwikkeling wordt passend geacht binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

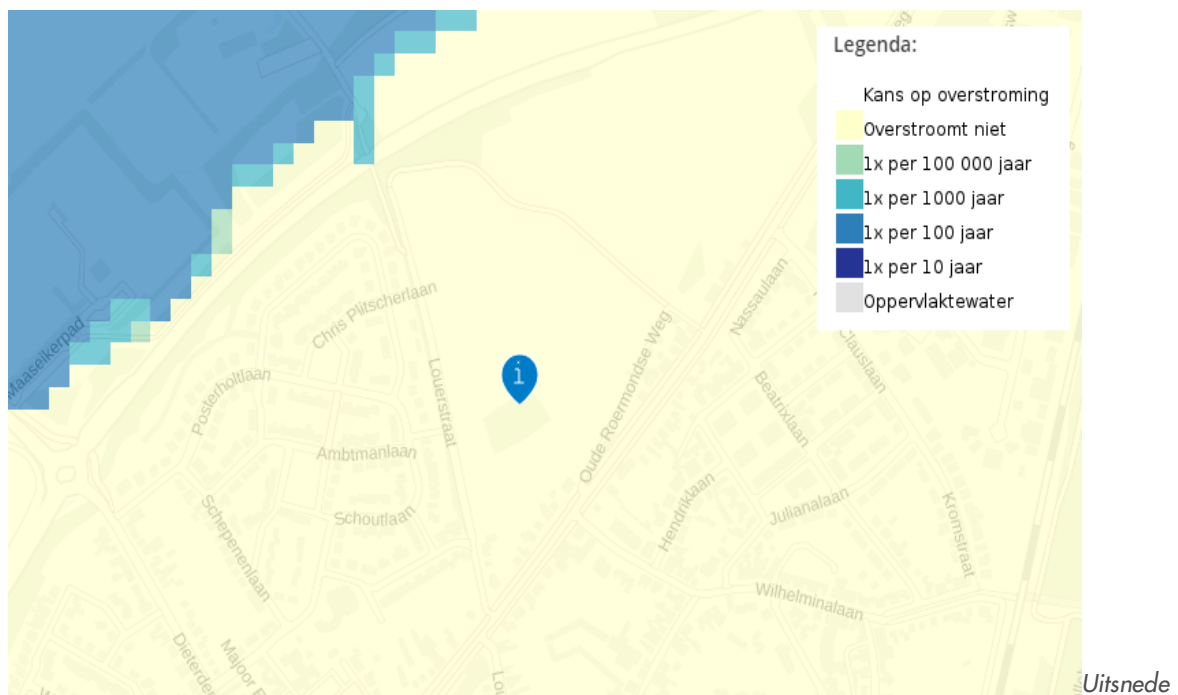
Op 1 januari 2024 is de 'Omgevingsverordening Limburg' in werking getreden. Hierin staan de (instructie)regels die het omgevingsbeleid van de Omgevingsvisie Limburg juridische binding geven. Onderstaand wordt ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde aspecten.

Klimaatadaptatie

In paragraaf 3.2.3, artikel 3.5 'Klimaatadaptatie' van de Omgevingsverordening Limburg zijn de volgende regels opgenomen met betrekking tot klimaatadaptatie:

1. De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van:
 - a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
 - b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:
 - a. wateroverlast;
 - b. overstroming;
 - c. droogte.
3. Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

In het voorliggende geval wordt in voldoende mate rekening gehouden met de risico's en gevolgen van de klimaatverandering. Er wordt in ruime mate voorzien in groenvoorzieningen en zo wordt voor wat betreft de waterhuishouding rekening gehouden met de meest actuele normen van Waterschap Limburg voor de berging van hemelwater (zie paragraaf 4.14). Wateroverlast is daardoor niet te verwachten. Doordat water binnen het plangebied zelf wordt opgevangen, onder meer in de vorm van diverse wadi's, wordt ook droogte tegengegaan. Evenmin is sprake van een gebied waarbij sprake is van direct overstromingsgevaar. Op basis van de kaart 'kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier' van de Atlas Leefomgeving, is sprake van een gebied dat niet overstroomt.



kaart 'kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier'.

Grondwater

In hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot grondwater. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg blijkt dat het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II ligt, waarvoor de volgende regels gelden:

Artikel 4.16 Meldingsplichten

3. Het aanleggen of hebben van een bodemenergiesysteem in deelzone II van de boringsvrije zone Roerdalslenk, dat niet onder het verbod van artikel 4.15, derde lid valt en dat dieper ligt dan 30 meter beneden het maaiveld tot aan de Bovenste Brunssumklei, wordt ten minste vier weken voor het begin ervan gemeld aan gedeputeerde staten.

7. De meldingsplichten, bedoeld in het eerste tot en met zesde lid, gelden niet voor het aanleggen of hebben van een bodemenergiesysteem waarvoor:

- a. een omgevingsvergunning vereist is; of*
- b. een melding is gedaan op grond van artikel 4.13.*

8. De meldingen bevatten de coördinaten en de diepte van het bodemenergiesysteem.

Het plangebied ligt daarnaast binnen een freatisch grondwaterbeschermingsgebied (Roosteren). Ter plaatse gelden nadere voorwaarden ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water.

Verder ligt het plangebied niet binnen een stiltegebied, waterwingebied, grondwaterbeschermingszone of overige boringsvrije zone.

In de regels zijn voorwaarden opgenomen die toezien op de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water. Tevens zijn regels opgenomen in relatie tot de ligging binnen de Roerdalslenk, deelzone II. Vanuit dit kader wordt invulling gegeven aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Natuurgebieden

In hoofdstuk 8 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot natuurgebieden. Op basis van de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg ligt het plangebied niet binnen of grenzend aan het Natuurnetwerk Limburg of Natura 2000-gebieden. Evenmin ligt het plangebied binnen of grenzend aan de groenblauwe mantel. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen nadere instructieregels van toepassing.

Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

In paragraaf 12.1.1, artikel 12.1 zijn de volgende instructieregels met betrekking tot een nieuwe planvoorraad woningen opgenomen:

Artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

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

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

In het voorliggende geval:

- a. past het plan weliswaar niet geheel binnen de Limburgse principes, maar is wel sprake van een logische situering in de nog onbebouwde oksel van de kern Susteren en is rekening gehouden met de aspecten wonen en leefomgeving van de provinciale omgevingsvisie, met onder meer woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek;
- b. is sprake van een ontwikkeling waarbij invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte, zowel in kwaliteit als kwantiteit (zie paragraaf 3.2.3);
- c. heeft afstemming plaatsgevonden met zowel de provincie Limburg als de regio Midden-Limburg over de behoefte en is ook sprake van overeenstemming (zie ook paragraaf 3.2.3);
- d. is het plan door zowel de provincie Limburg als binnen de regio Midden-Limburg akkoord bevonden en is het plan opgenomen in de Plan capaciteitsmonitor van de provincie Limburg;
- e. wordt ernaar gestreefd om het plan binnen 5 jaar na vaststelling en onheroepeelijk zijn van het

TAM-omgevingsplan te realiseren. Voor een deel is dit echter ook afhankelijk van externe factoren, waaronder aspecten als de benodigde omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit i.v.m. de das en bijvoorbeeld grondverwerking. Indien het als gevolg van onvoorziene omstandigheden noodzakelijk blijkt te zijn een langere looptijd te hanteren, dan wordt met alle partijen in overleg getreden over de te volgen koers. Alles is er echter op gericht om het plan als geheel te realiseren.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg. Vanuit dit kader wordt invulling gegeven aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.2.3 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 is op 14 juli 2022 vastgesteld. In deze regionale visie wordt de ontwikkelingsrichting op het gebied van wonen van de zeven gemeenten in Midden-Limburg vastgelegd waaronder ook voor de gemeente Echt-Susteren.

Algemene uitgangspunten

In de visie is minder dan voorheen de nadruk gelegd op het schrappen van plannen voor woningen. De nadruk wordt meer gelegd op het realiseren van plannen, zodat de juiste woningen op de juiste plaats worden gebouwd. Ook omvorming van woningbouwplannen naar segmenten die beter bij de behoefte passen is uitgangspunt. De structuurvisie gaat over het gehele grondgebied van de regio Midden-Limburg, met inbegrip van de gemeente Echt-Susteren.

Als naar de kwantitatieve behoefte gekeken wordt blijkt dat er duidelijk verschillen zijn in de situatie per gemeente. Daarbij is vooral het verschil in het bereiken van de huishoudenstop opvallend te noemen.

Over de gehele regio bezien geven de prognoses aan dat er in de periode 2021 tot en met 2025 nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden. Bovendien wil de regio niet alleen in de eigen behoefte voorzien, maar ook in een aanvullende ambitie. Hiertoe wordt ingezet met de realisatie van extra woningen. Uitgangspunt hierbij is het principe van 'de juiste woningen op de juiste plaats'.

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

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

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

Echt-Susteren

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

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

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

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

- particuliere initiatieven;
- het realiseren van zorgwoningen;

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

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

Als bijlage bij de structuurvisie is onder meer een planvoorraadlijst voor Echt-Susteren opgenomen per 1 januari 2022. Hierop is het project onder de oorspronkelijke werktitel (Middelveld III) opgenomen, waarbij is aangegeven dat de planvorming wordt gestart voor zowel huur- als koopwoningen.

Analyse

Kwantitatieve onderbouwing

Voor de gemeente Echt-Susteren is er op basis van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 behoefte aan 339 woningen vanaf 1 januari 2021 tot de zogenaamde huishoudentop (in 2029).

In de structuurvisie is de ambitie uitgesproken om, aanvullend aan deze huishoudenprognose, tegemoet te komen aan extra toekomstige behoefte. Voor de periode 2021-2025 is in de regionale structuurvisie 2022-2025 daarom voor de gemeente Echt-Susteren een groeiambitie van 100-125 woningen per jaar opgenomen. In 2022 zijn 118 woningen gerealiseerd.

Kwalitatieve onderbouwing

De regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 is gebaseerd op een regionaal woningmarktonderzoek uit 2018. Uit dit onderzoek blijkt dat 48,7% van de verhuisgeneigden in Susteren de voorkeur heeft voor eigendom (koopwoning) en 34,9% de voorkeur heeft voor een huurwoning.

Het aantal inwoners in de gemeente Echt-Susteren is met 31.967 personen in 2023 bijna gelijk gebleven ten opzichte van het aantal in 2003 (bron: alle cijfers). Volgens de oorspronkelijke prognoses zou de gemeente Echt-Susteren vanaf 2020/2021 qua bewonersaantallen krimpen. Deze trend heeft zich niet ingezet, prognoses geven een verschuiving aan naar latere jaren (piek 2025).

Het plan betreft een groot deel levensloopbestendige woningen, dit past geheel bij de ontwikkelingen zoals voorgaand weergegeven. Uit het woningmarktonderzoek 2018 komt naar voren dat er behoefte is binnen de kern Susteren naar vrijstaande woningen, bungalows (patio's) en twee-onder-een-kapwoningen. Voor de gemeente Echt-Susteren in zijn geheel ligt de behoefte bij vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en kleine woningen 80 m² (patio's).

Mix woningen en doelgroepen

Er is bewust gekozen voor een mix van typologieën met een groot aandeel levensloopbestendige woningen. Met een potentiële beroepsbevolking die relatief kleiner wordt, gaat het niet meer lukken om de zorg die nu geboden wordt te behouden. Oplossingen hiervoor moeten daarom steeds meer gezocht worden in het wonen, zoals woningen waarin ouderen (samen) oud kunnen worden, om eenzaamheid tegen te gaan en langer thuis te kunnen blijven wonen. In een leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen, waar het omzien naar elkaar (verschillende doelgroepen) een belangrijke rol gaat spelen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij het principe van 'de juiste woningen op de juiste plaats'. Er is dit geval sprake van de realisatie van woningen voor verschillende doelgroepen, deels sociale huur, deels woningen in het betaalbare segment en deels woningen in de vrij sector. Het betreft een mix aan woningen voor zowel gezinnen, senioren als starters, zoals ook blijkt uit het navolgende overzicht van de beoogde typen woningen en aantallen.

- 26 sociale huurwoningen (huur, betaalbaar);
- 16 rug-aan-rug-woningen (koop, betaalbaar);
- 16 seniorenpatio's (koop, betaalbaar);
- 4 seniorenpatio's (koop);
- 54 twee-onder-een-kapwoningen (koop, betaalbaar);
- 10 vrijstaand geschakelde woningen (koop);
- 41 kavels/vrijstaande woningen (koop).

Betaalbare koopwoningen zijn koopwoningen met een prijs van maximaal € 390.000 v.o.n. (prijspeil 2024).

Het plan is in z'n algemeenheid ook opgenomen in de planvoorraad van de structuurvisie.

Conclusie

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat het planvoornemen zowel vanuit kwalitatief als kwantitatief oogpunt aansluit bij de uitgangspunten van de regionale structuurvisie.

3.2.4 Woondeal

Op 9 maart 2023 is door de Minister voor VRO, Provincie Limburg, Limburgse Gemeenten, Waterschap Limburg en Limburgse Woningcorporaties de 'Woondeal Limburg' ondertekend. In de Woondeal staat dat er in Limburg 26.550 woningen bij komen in de periode tot en met 2030 met een ambitie voor 20.000 extra. Het grootste deel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop.

In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Venray maakt onderdeel uit van de regio Noord-Limburg. Noord-Limburg bouwt in de eerste termijn van 2022 tot en met 2024, 5.239 woningen, waarvan 2.654 (51%) in het betaalbare segment. In de opmaat naar én gedurende de tweede termijn van 2025 tot en met 2030 voeren de partijen, daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad op een zodanige wijze dat minimaal 2/3 betaalbaar wordt gerealiseerd. Deze zullen dan ook in de daadwerkelijke realisatie vanaf 2025 landen. De programmering van de tweede termijn (2025 - 2030) is structureel onderwerp van gesprek op de regionale woontafel. Voor de gemeente Venray is in de eerste termijn (2022-2024) voorzien in een toevoeging van circa 608 woningen.

De woningbouwopgaven en -kansen worden voor de tweede termijn (2025 - 2030) nog nader geduid voor de regio Noord-Limburg middels een op te stellen 'Toekomstvisie wonen Noord-Limburg'.

Analyse

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt grotendeels aangesloten bij de Woondeal 2023. Zo wordt invulling gegeven aan de behoefte aan woningen en wordt tevens ingezet op een aanzienlijk aandeel betaalbare woningen, zoals ook blijkt uit het navolgende overzicht van de beoogde typen woningen en aantallen.

- 26 sociale huurwoningen (huur, betaalbaar);
- 16 rug-aan-rug-woningen (koop, betaalbaar);
- 16 seniorenpatio's (koop, betaalbaar);
- 4 seniorenpatio's (koop);
- 54 twee-onder-een-kapwoningen (koop, betaalbaar);
- 10 vrijstaand geschakelde woningen (koop);
- 41 kavels/vrijstaande woningen (koop).

Betaalbare koopwoningen zijn koopwoningen met een prijs van maximaal € 390.000 v.o.n. (prijsspeil 2024).

Conclusie

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat het planvoornemen aansluit bij de uitgangspunten van de Woondeal 2023.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2025

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

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

Wonen

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

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

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

Leidende principes

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

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

In de structuurvisie wordt het plangebied onder de naam 'Middelveld' genoemd als potentieel uitbreidingsgebied voor Susteren, zoals ook weergegeven op de navolgende uitsnede van de kaart 'speerpunten stedelijk gebied' uit de structuurvisie.



Uitsnede kaart 'speerpunten stedelijk gebied'.

Analyse

Voorliggend plan betreft de realisatie van een nieuwbouwlocatie die in de structuurvisie is aangewezen als potentiële uitleglocatie voor woningbouw. Bij de ontwikkeling wordt voor zover mogelijk aangesloten bij de leidende principes zoals de gemeente die heeft geformuleerd voor ruimtelijke afwegingen. Zo is de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt geweest bij het ontwerp, met aandacht voor aspecten als bodem, water, landschap, natuur, cultuurhistorie en infrastructuur (zie paragraaf 2.2 en hoofdstuk 4). Verder is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

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

3.3.2 Welstandsnota Echt-Susteren 2022

De gemeenteraad van Echt-Susteren heeft op 15 december 2021 de 'Welstandsnota Echt-Susteren 2022' vastgesteld. In de Welstandsnota Echt-Susteren 2022 zijn welstandscriteria en welstandskaders vastgelegd, die worden toegepast bij de beoordeling van bouwplannen.

Het plangebied ligt op basis van de kaart behorende bij de welstandsnota buiten de begrenzing van het welstandsgebied. Voor het plangebied wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat als toetsingskader op het vlak van beeldkwaliteit gaat gelden voor toekomstige ontwikkelingen.

Analyse

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het welstandsgebied. Door middel van het op te stellen beeldkwaliteitplan wordt de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte geborgd.

Hoofdstuk 4 Fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

4.2 Gezondheid

Algemeen

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

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

Toetsing

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

Conclusie

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

4.3 M.e.r.-beoordeling

4.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

4.3.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en staat genoemd onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In deze bijlage zijn voor deze activiteit geen indicatieve drempelwaarden benoemd. Dit betekent dat het bevoegd gezag ten behoeve van de besluitvorming over wijziging van het Omgevingsplan in alle gevallen dient te bepalen of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieugevolgen en er aanleiding is tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

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

Kenmerken van het plan	
Omvang van het project	De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het betreft de ontwikkeling van een woongebied met maximaal 167 woningen. De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt 104.705 m² (10,47 hectare). De oppervlakte van het te ontwikkelen woongebied, zonder de groenzone en grondwal aan de noordzijde van het plangebied, bedraagt 90.307 m² (9,03 hectare).
Cumulatie met andere projecten	Er zijn geen autonome ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied bekend, die aanleiding geven tot cumulatie van milieueffecten met andere projecten. Daarmee is er voor wat betreft cumulatie met andere projecten geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Er is geen sprake van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen bij de realisering van de voorgenomen activiteiten zoals hiervoor beschreven. De woningen zullen allen aardgasvrij worden gerealiseerd. Er worden (bouw)materialen gebruikt zoals staal, hout, steen en beton, maar dit betreft een eenmalig gebruik en deze materialen zijn niet bijzonder schaars. Daarmee is er voor wat betreft het gebruik van natuurlijke hulpbronnen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.
Productie afvalstoffen	Bouw- en sloopafval tijdens de aanlegfase zal door de betreffende aannemers worden afgevoerd en verwerkt. Tijdens de gebruiksfase is sprake van de productie van huishoudelijk afval GFT, papier, plastic, restafval en overige stromingen zoals textiel. Bij het complex worden gezamenlijke voorzieningen voor afvalverzameling geplaatst die met regelmaat geleegd worden. Tijdens zowel de aanleg- als de gebruiksfase vindt er kortom geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Daarmee is voor wat betreft de productie van afvalstoffen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

Verontreiniging en hinder	De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt buiten de reguliere hinder gedurende de aanlegfase, die gebruikelijk is bij een dergelijke stedelijke ontwikkeling, geen onevenredige hinder die leidt tot aanzienlijke milieueffecten. Één en ander blijkt ook uit paragraaf 4.4 tot en met 4.14, waaruit valt af te leiden dat voor wat betreft de diverse (milieu)aspecten geen sprake van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling.
Risico voor ongevallen	De ontwikkeling brengt geen significante risico's voor ongevallen met zich mee. Verkeersbewegingen van, naar en binnen het plangebied kunnen op een veilige manier plaatsvinden. Er worden daarnaast binnen het plangebied geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd. Daarmee is voor wat betreft risico's voor ongevallen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

<i>Plaats van het project</i>	
Bestaand grondgebruik	Het plangebied bestaat in de huidige situatie voor het overgrote deel uit agrarische en onbebouwde gronden. Voor de locatie van de aan te leggen rotonde geldt dat grotendeels reeds sprake is van een verkeersfunctie. Voor enkele delen van de rotonde is in de bestaande situatie sprake van groenvoorzieningen en een bedrijfsperceel.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing. Er zijn geen bijzondere aardkundige waarden of andere natuurlijke hulpbronnen aanwezig.

Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang	Wetlands: niet van toepassing Kustgebieden: niet van toepassing Berg- en bosgebieden: niet van toepassing Reservaten en natuurparken: niet van toepassing Habitat/richtlijngebieden: niet van toepassing Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid: Nee. Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: nee. Op basis van het onderzoek dat in het kader van de planvorming is uitgevoerd blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt voor de omgeving. Er is geen sprake van aantasting van archeologische waarden. Archeologische waarden zijn in voldoende mate geborgd middels een archeologische functie (zie paragraaf 4.4.1). Het plan heeft geen significant negatieve invloed op cultuurhistorische waarden in de omgeving (zie paragraaf 4.4.2) Op basis van de uitgevoerde flora en fauna onderzoeken blijkt dat vervolgonderzoek nodig is (zie paragraaf 4.1.2). Dit vervolgonderzoek is thans in uitvoering en de resultaten hiervan worden opgenomen in het vast te stellen TAM-omgevingsplan. Voor zover eventuele maatregelen en/of een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit noodzakelijk zijn, worden deze uitgewerkt c.q. aangevraagd in het kader van het vast te stellen TAM-omgevingsplan. Uit het nader onderzoek naar stikstofdepositie (zie paragraaf 4.1.2.2 is naar voren gekomen dat de stikstofdepositie in het maatgevende (eerste) jaar 0,01 mol N/ha/jaar bedraagt ten gevolge van de aanlegfase ter plaatse van het Natura 2000-gebied 'Roerdal'. De overige jaren en de uiteindelijke gebruiksfase leiden niet tot stikstofdepositie in nabijgelegen natuurgebieden. Op basis van een ecologische voortoets blijkt dat significant negatieve gevolgen van het voornemen voor de betrokken habitattypen van Natura 2000-gebied Roerdal door een tijdelijke toename van stikstofdepositie met 0,01 mol N/ha zijn uit te sluiten. Het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken habitattypen wordt door het voornemen niet doorkruist, ook al vanwege de overwegend licht positieve trend wat betreft de overbelasting door stikstof. Vervolgstappen in het kader van de Omgevingswet zijn niet nodig. Ten behoeve van verkeerslawaaï is een onderzoek uitgevoerd waarbij naar voren is gekomen dat vanuit het aspect verkeerslawaaï geen belemmeringen bestaan. Wel dient voor enkele woningen een hogere grenswaarde te worden vastgesteld en dient in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag bouwen door middel van een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de geluidbelaste gevels van de geluidgevoelige gebouwen, aangetoond te worden dat wordt voldaan aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (zie paragraaf 4.11). Voor de beoogde ontwikkeling is een vooronderzoek bodem
--	--

	conform NEN 5725 uitgevoerd (zie paragraaf 4.5) Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de bodemkwaliteit voor wat betreft de procedure van het TAM-omgevingsplan in voldoende mate in beeld gebracht. In het kader van de verdere uitwerking wordt geadviseerd het halfverharde pad te onderzoeken op de aanwezigheid van asbest. Gelet op de resultaten van het bodemonderzoek en de aard van de ontwikkeling, zijn er als gevolg van de ontwikkeling naar verwachting geen aanzienlijke milieueffecten. Er is geen sprake van noemenswaardige landschappelijke waarden die als gevolg van de ontwikkeling worden aangetast. De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een toenemende parkeerdruk op het openbaar gebied omdat voldoende parkeerruimte gerealiseerd wordt binnen het plangebied zelf (zie paragraaf 4.13).
--	--

Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Niet van toepassing

Tabel: m.e.r.-beoordeling

Conclusie

De ontwikkeling die middels voorliggende wijziging van het omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot aanzienlijke milieueffecten. Nadere analyse in een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

In bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet is opgenomen wat wordt verstaan onder cultureel erfgoed. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

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

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

4.4.1 Archeologie

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

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

middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Echt-Susteren ligt het plangebied in de zone met een hoge archeologische verwachting. Voor deze verwachtingszone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld. Voor een klein deel van het zuidoosten van het plangebied geldt een middelhoge verwachting. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is deze onderzoeksplichtig is.

Archeologisch bureauonderzoek

Om te ondervinden of er historische resten in de bodem ter plaatse van het gehele plangebied aanwezig zijn, is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 2 bijgevoegd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Op basis van de resultaten uit het bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied archeologische resten vanaf het laat paleolithicum tot en met de nieuwe tijd kunnen worden aangetroffen. Potentiële archeologische niveaus worden vanaf het maaiveld tot in de top van de terrasafzettingen verwacht.

Een archeologisch vervolgonderzoek wordt noodzakelijk geacht voor het gehele plangebied, dan wel voor de zones waar graafwerkzaamheden zijn beoogd. Dit kan plaatsvinden in de vorm van een verkennend booronderzoek om de intactheid van de bodem en de diepteligging van potentiële archeologische niveau(s) vast te stellen. Echter gezien de vondst van meerdere archeologische resten uit zowel het neolithicum, ijzertijd, Romeinse tijd en de vroege en late middeleeuwen, zowel binnen als in de directe omgeving van het plangebied, en het vermoedelijk intacte bodemprofiel (afwezigheid van bekende bodemverstoringen), kan de fase van een (verkenkend) booronderzoek zo nodig worden overgeslagen en kan direct een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd voor het hele plangebied (exclusief het te behouden bosgebied in het noordelijk deel van het plangebied).

Archeologisch inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, door middel van boringen

Naar aanleiding van de conclusies uit het bureauonderzoek is een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, door middel van boringen uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 3 bijgevoegd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld de bodem in het plangebied grotendeels intact is en bestaat uit zandige bedding- of oeverafzettingen met daarop een oude akkerlaag die is afgedekt door een bouwvoor.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de natuurlijke ondergrond uit fluvio-eolische sedimenten, onderdeel van de Formatie van Beegden, bestaat. Dit Maasterras is ontstaan in het Pleniglaciaal (circa 40.000 tot 20.000 jaar geleden).

In de Maasterrasafzettingen heeft weinig tot geen bodemvorming plaatsgevonden. Er zijn ook geen (diepe) bodemverstoringen waargenomen. In de top van de Maasterrasafzettingen kunnen eventueel sporen en vindplaatsen uit laat-paleolithicum B tot mesolithicum worden aangetroffen. Voor de daaropvolgende periode van meer sedentaire bewoningsvormen met robuustere sporen kan worden gesteld dat deze naar verwachting ook goed aangetroffen kunnen worden. In het plangebied zijn eerder al archeologische oppervlakte vondsten gedaan daterend uit de periode laat-paleolithicum tot en met late middeleeuwen. Op basis hiervan blijft de hoge verwachting voor de periode laat-paleolithicum B tot vroege middeleeuwen gehandhaafd. Ook de middelhoge verwachting voor de periode volle middeleeuwen tot en met nieuwe tijd blijft gehandhaafd.

De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid kunnen onder de humushoudende bovengrond (0 - 40 centimeter beneden maaiveld) archeologische resten aanwezig zijn. Hierbij is rekening gehouden met een bufferzone van 30 centimeter. Wanneer er in het plangebied graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, dan kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaan. Op basis hiervan wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Echt-Susteren).

Archeologisch Programma van Eisen

Naar aanleiding van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, door middel van boringen, is een Programma van Eisen opgesteld. Dit PvE is als bijlage 4 te raadplegen.

Conclusie

In dit TAM-omgevingsplan is de functie 'Waarde - Archeologie 3' aan gronden binnen het plangebied toegekend. Hierdoor is geborgd dat voorafgaand aan de werkzaamheden een nader onderzoek dient plaats te vinden. Hiermee vormt het aspect archeologie geen planologische belemmering voor het plan en is vanuit het oogpunt van archeologische belangen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is grotendeels in agrarisch gebruik. Binnen het plangebied en de directe omgeving is op basis van de Erfgoedkaart Limburg geen sprake van elementen, panden of objecten gelegen met een hoge cultuurhistorische waarde, waarop met de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Echt-Susteren, is ter hoogte van het plangebied sprake van een droge kamontginning, type open akker. Rondom het plangebied is sprake van wegen van voor 1842, waarvan er één onderdeel uitmaakt van het plangebied. Deze weg is geïntegreerd in het stedenbouwkundig ontwerp.

Een tweetal panden aan de oostzijde van het plangebied is aangeduid als 'beeldbepalend pand, waarvan score groter dan 80'. Deze panden blijven als zodanig behouden.

Een deel van de bebouwing langs de Oude Rijksweg-Noord is aangewezen als 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorische ensemble oude rijksweg-noord'. De als zodanig aangewezen gronden vallen echter buiten het plangebied. De betreffende bebouwing blijft ook als zodanig behouden.

Verder zijn binnen het plangebied geen bijzondere (bouwkundige) elementen aangeduid waarop met de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend. Nader onderzoek voor wat betreft cultuurhistorische aspecten is dan ook niet vereist.

Een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart voor het plangebied en de directe omgeving is navolgend weergegeven.



HISTORISCH CULTUURLANDSCHAP

Cultuurlandschappen

bebouwing

- Sh historische kern met huispercelen
- Sm bebouwing met opgaande beplanting aan Maasoever

beekdalen

- Rbi beekdal, onregelmatig verkaveld
- Rbiv beekdal, onregelmatig verkaveld met verspreide bebouwing
- Rbn beekdal, overwegend onverkaveld
- Rbr beekdal, rationeel verkaveld

droge kamptonginningen

- Rkda droge kamptonginning, type open akker
- Rkdh halfopen kamptonginning met onregelmatige structuur

LANDSCHAPSELEMENTEN

Infrastructuur

- weg, voor 1842
- - - weg, voor 1842, nu verdwenen
- pad, voor 1842
- - - pad, voor 1842, nu verdwenen

BOUWKUNST EN STEDENBOUW

Beschermde monumenten

- rijksmonument
- / rijksmonumentale buitenplaats

Beeldbepalende panden

- beeldbepalend pand
- beeldbepalend pand, waarvan score groter dan 80

Overige bebouwingslocaties

- / gewaardeerde nederzetting

De gemeente Echt-Susteren heeft de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente vertaald in het op 22 september 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren', dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het 'Omgevingsplan gemeente Echt-Susteren'. De regeling uit het betreffende bestemmingsplan is vervolgens overgenomen in het op 11 december 2024 vastgestelde bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren'. Voor het plangebied is weliswaar de functie 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen, maar er zijn voor het plangebied binnen deze functie geen specifieke aanduidingen opgenomen.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, in z'n algemeenheid mede bedoeld voor de instandhouding en versterking van ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden, een en ander conform de als bijlage bij de regels van het plan opgenomen cultuurhistorische waardenkaarten. Zoals voorgaand reeds beschreven, bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er geen bezwaren voor de beoogde ontwikkeling. De oude historische lijnen zijn leidend geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp. Er is vanuit het oogpunt van cultuurhistorie sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Bodem

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Toetsing

Ten behoeve van het plangebied is een vooronderzoek bodem conform NEN5725 uitgevoerd. Onderstaand zijn de voornaamste conclusies opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar Bijlage 5 bij deze motivering.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" worden beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse sprake is van een bodemverontreiniging.

De verwachte bodemkwaliteit (landbouw/natuur) op basis van de bodemkwaliteitskaart vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik (wonen).

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem ter plaatse van de agrarische percelen en het bosperceel wordt niet verwacht (niet verdacht).

De aanwezigheid van asbest in het half verharde grind-/asfalt pad met bijmengingen van baksteen en betonresten kan niet worden uitgesloten. Voorafgaand aan de nieuwbouw of grondroerende werkzaamheden kan het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek (strategie ONV_NL conform de NEN 5740) noodzakelijk zijn.

Om de aanwezigheid van asbest half verharde pad te onderzoeken, wordt geadviseerd om een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5897 uit te voeren.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en Handelingskader PFAS van toepassing.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek conform NEN5725 is de bodemkwaliteit voor wat betreft de procedure in relatie tot de wijziging van het omgevingsplan in voldoende mate in beeld gebracht. In het kader van de verdere uitwerking wordt geadviseerd het half verharde pad te onderzoeken op de aanwezigheid van asbest.

4.6 Activiteiten en milieuzonering

Algemeen

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

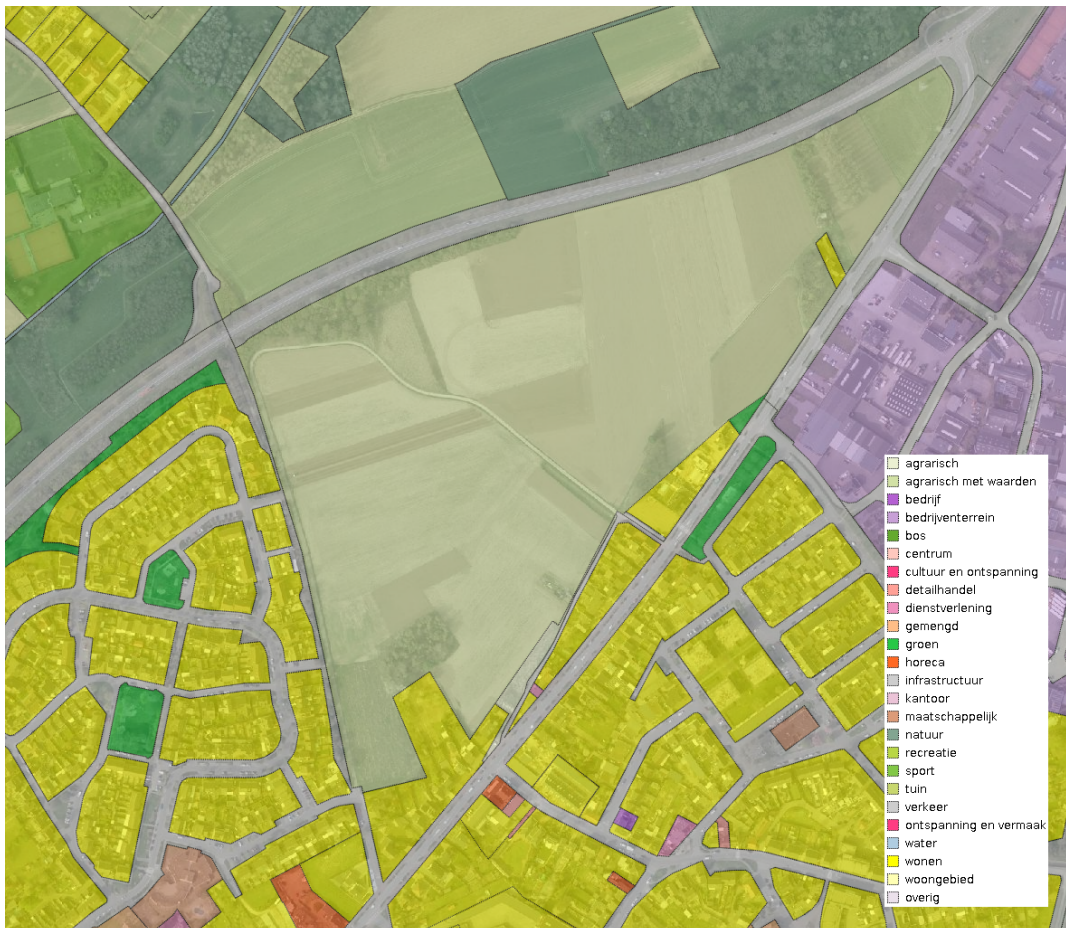
In het voorliggende geval heeft de gemeente Echt-Susteren een omgevingsplan waarin van rechtswege nog de voorheen geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen. In deze bestemmingsplannen is over het algemeen wel nog uitgegaan van de eerder genoemde milieucategorieën en richtafstanden. De bestaande rechten van activiteiten in de omgeving zijn daarop ook veelal gebaseerd.

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

Toetsing

Woningen zelf vormen geen milieubelastende activiteit. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een menging van verschillende functies. Het plangebied wordt aan zowel de westzijde als de zuidzijde omgeven door woonbestemmingen. Aan de noordzijde is sprake van agrarische gronden en natuurbestemmingen. Aan de oostzijde is op enige afstand van het plangebied bedrijventerrein Wolfskoul gelegen.

Op de navolgende afbeelding zijn de functies binnen en in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Weergave functies binnen het plangebied en de directe omgeving.

Zoals aangegeven, is ten westen en ten zuiden van het plangebied sprake van woonfuncties. Vanuit de ligging ten opzichte van de woonfuncties bestaan er geen belemmeringen.

Ten noorden is sprake van agrarische gronden met landschappelijke waarden en natuurbestemmingen. Ook vanuit de ligging ten opzichte van deze functies bestaan er geen belemmeringen gelet op het huidige gebruik hiervan.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt bedrijventerrein Wolfskoul. Op dit bedrijventerrein zijn op grond van het

van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplan bedrijven toegestaan variërend van milieucategorie 2 tot en met 3.2. De bijbehorende richtafstanden tot milieugevoelige functies als woningen, zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan, variëren van 30 meter voor milieucategorie 2 tot 100 meter voor milieucategorie 3.2. Het bedrijventerrein is destijds gezoneerd vanuit de reeds bestaande woningen ten zuiden van het bedrijventerrein. Direct grenzend aan de Prins Clauslaan zijn nabij het plangebied, binnen een afstand van 50 meter van bestaande woningen, uitsluitend bedrijven van milieucategorie 2 toegestaan. Binnen een afstand van 50 tot 100 meter zijn uitsluitend bedrijven van milieucategorie 3.1 toegestaan en buiten de 100 meter vanaf bestaande woningen zijn bedrijven van milieucategorie 3.2 toegestaan.

De woningen binnen het plangebied komen niet dicht bij het bedrijventerrein te liggen dan bestaande woningen en de woningen vallen daarmee automatisch ook buiten de richtafstanden van de toegestane bedrijven op het bedrijventerrein. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen. De rechten van de ter plaatse gevestigde bedrijven worden hierdoor niet beperkt. Voor de woningen kan gelet op de ligging ten opzichte van het bedrijventerrein en het bovenstaande, ervan uitgegaan worden dat de milieubelastende activiteiten op het bedrijventerrein geen onaanvaardbare effecten tot gevolg hebben.

Tot slot blijft de functie 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' van toepassing voor de gronden direct ten oosten van het plangebied. Deze gronden zijn overwegend in gebruik als (maïs)akker. Vanuit dit kader bestaan er evenmin belemmeringen.

Conclusie

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

4.7 Omgevingsveiligheid

Beleid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 'waarborgen van de veiligheid' van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij de realisatie van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen in de nabijheid van risicovolle activiteiten moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Daarnaast kunnen één of meerdere aandachtsgebieden (brandaandachtsgebied, gifwolkaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied) van toepassing zijn. Mogelijke risicobronnen zijn het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over het water, het spoor en wegen en risicovolle inrichtingen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans op overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht, als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit.

Voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties betreft de kans van 1 op de 1.000.000 ($PR 10^{-6}$) een grenswaarde, met uitzondering van kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen op een locatie die parallel aan een tunnel is gelegen of boven een tunnel waardoor het vervoer van brandbare gassen in bulkhoeveelheden en ontplofbare stoffen niet is toegestaan.

Voor de afstanden wordt verwezen naar bijlage VII behorende bij het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.9 van het Bkl wordt aangegeven tot waar deze afstanden gelden.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aandachtsgebieden zijn een kenmerk van een activiteit met externe veiligheidsrisico's.

Er zijn drie typen aandachtgebieden die onderscheid maken tussen drie gevaren:

- Brandaandachtsgebied (BAG) is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een plasbrand of fakkelland, de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m^2 is
- Explosieaandachtsgebied (EAG) is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot:
 1. een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie (BLEVE) de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m^2 is

- 2. een explosie, anders dan onder a, de overdruk ten hoogste 10 kPa is.
- Gifwolkaandachtsgebied (GAG) is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste bij ministeriële regeling vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof gedurende een daarbij aangegeven periode.

Een gifwolkaandachtsgebied wordt voorlopig begrensd op een afstand van 300 m vanaf de locatie binnen de begrenzing van de activiteit. Aangewezen omgevingsdiensten dienen middels een berekening aan te tonen wat de werkelijke grens van het gifwolkaandachtsgebied is.

Voor wegen, spoorwegen en binnenwateren zijn bij ministeriële regeling de navolgende afstanden aangewezen voor het aandachtsgebied:

- Brandaandachtsgebied: 30 meter
- Explosieaandachtsgebied: 200 meter

Voor een overzicht van de aan te houden afstanden voor de overige activiteiten met vastgestelde afstanden wordt verwezen naar bijlage VII van het Bkl.

Binnen het aandachtsgebied moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans dat 10 personen of meer per jaar overlijden als rechtstreeks gevolg van een incident binnen een aandachtsgebied. Gewaarborgd dient te worden dat maatregelen getroffen zijn ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties of dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die personen aanwezig zijn beperkt is.

Voorschriftengebieden

Binnen een aandachtsgebied kunnen door gemeenten voorschriftengebieden aangewezen worden. In dit deel van het aandachtsgebied gelden aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

Locaties voor zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd aangewezen worden als voorschriftengebied.

De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen.

De maatregelen voor brand- en explosievoorschriftengebieden zijn opgenomen in paragraaf 4.2.14 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Belemmeringengebied buisleidingen gevaarlijke stoffen

Een belemmeringengebied buisleiding is het gebied aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding, tot een afstand van:

- 5 meter
- 4 meter, als door de buisleiding aardgas vervoerd wordt, met een druk van 1.600 tot en met 4.000 kPa.

Binnen deze afstand is het niet toegestaan kwetsbare gebouwen, tenzij die een functionele binding hebben met de buisleiding, of zeer kwetsbare gebouwen toe te staan.

Relevante aandachtsgebieden

N276 (explosieaandachtsgebied)

Op circa 35 meter van de bebouwing binnen het plangebied is de provinciale weg N276 gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er worden zowel brandbare vloeistoffen als brandbare gassen vervoerd.

Op grond van de afstand tot de bebouwing ligt het plan niet binnen het brandaandachtsgebied (tot 30 meter), maar wel deels binnen het explosieaandachtsgebied als gevolg van deze weg (tot 200 meter).

Spoorlijn Sittard - Roermond (gifwolkaandachtsgebied)

Op een afstand van circa 425 meter ten opzichte van het dichtstbij gelegen beoogde woningen binnen het plangebied, ligt de spoorlijn Sittard - Roermond. Hiermee zou het plangebied binnen het gifwolkaandachtsgebied (GAG) kunnen liggen. Hoewel de afstand van het GAG gemaximeerd is tot 300 meter, wordt door aangewezen Omgevingsdiensten de exacte afstand berekend. Geadviseerd wordt rekening te houden met de ligging binnen het GAG en de hierbij behorende voorschriften.

Beschouwing externe veiligheid

Uit de bovengenoemde inventarisatie blijkt het plangebied binnen het explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied te liggen.

Bestrijding calamiteit

Bij een explosie als gevolg van een koude BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) omdat de tankwagen meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden.

Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagen tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust. Hiervoor dient voldoende bluswater nabij de risicobron aanwezig te zijn.

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant.

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

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

Uit de voornoemde handreiking volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. Aan de westzijde van het plan is een calamiteitenontsluiting gepland, via de geplande langzaam verkeersverbinding naar de Louerstraat naar de Chris Plitcherlaan in Middelveld II.

Zelfredzaamheid

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

Uitgangspunt is dat binnen het plangebied geen functies worden gerealiseerd die specifiek bedoeld zijn voor verminderd zelfredzame personen. Bij een calamiteit kunnen eventueel aanwezige verminderd zelfredzame personen met behulp van personen die wel zelfredzaam zijn, tijdig de gebouwen ontvluchten.

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten.

Binnen het explosieaandachtsgebied als gevolg van een BLEVE van brandbare gassen, is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. In geval van een calamiteit is een vroegtijdige alarmering van levensbelang om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om op eigen kracht te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van het spoor af te richten. Op die manier worden vluchtende personen afgeschermd door de bebouwing zelf.

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

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg of het spoor is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Aangezien het nieuwbouw betreft, zal op grond van de vigerende bouwregelgeving voldoende aandacht geschonken worden aan de naad- en kierdichting, zodat het gebouw zo goed als mogelijk luchtdicht is. Gezien de ligging binnen het

gifwolkaandachtsgebied dient op grond van artikel 4.124 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een mechanisch ventilatiesysteem toegepast te worden dat handmatig uitgeschakeld kan worden.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn. Hier dient in de verdere planuitwerking meegenomen te worden.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden.

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

Conclusie

Vanuit het kader van omgevingsveiligheid, is met inachtnaam van de adviezen zoals opgenomen in deze paragraaf, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

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

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

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

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

Toetsing

In artikel 5.54 'standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit' is voor woningen aangegeven dat ontwikkelingen met ten hoogste 1.500 woningen met één ontsluitingsweg, niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van maximaal 167 woningen, waarmee ruimschoots binnen de genoemde grens van 1.500 woningen gebleven wordt.

Conclusie

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

4.9 Geur (veehouderijen)

Algemeen

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

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

Toetsing

Binnen het plangebied of de direct aangrenzende gronden zijn geen veehouderijen aanwezig. De dichtbij gelegen veehouderij betreft een paardenhouderij op meer dan 350 meter ten noorden van het plangebied. Overige veehouderijen zijn op grotere afstand gelegen.

Op basis van de kaarten in de PlanMER behorende bij het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Echt-Susteren, blijkt dat de luchtkwaliteit vanuit het aspect geurhinder als gevolg van veehouderijen is te kwalificeren als zeer goed. De achtergrondbelasting bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan 3 Ou/m³. In de 'Verordening Wet geurhinder en veehouderij gemeente Echt – Susteren 2009' is voor gebieden binnen de bebouwde kom een norm van 3 Ou/m³ opgenomen. Het plangebied gaat onderdeel uitmaken van de bebouwde kom en voldoet aan deze norm. Omgekeerd geredeneerd, worden binnen het plangebied geen activiteiten toegestaan die geurhinder op de omgeving kunnen veroorzaken.

Conclusie

Vanuit het aspect geur als gevolg van veehouderijen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Trillingen

Algemeen

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

Toetsing

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

Conclusie

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

4.11 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven.

Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

Toetsing

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar Bijlage 6 bij deze motivering. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies.

Nieuwe woningen

De geluidbelasting vanwege verkeer op de provinciale weg N276 voldoet op drie woningen nabij deze weg niet aan de voorkeursgrenswaarde. Tevens voldoet het geluid op één woning nabij de Oude Rijksweg Noord niet aan de standaardwaarde voor vanwege verkeer op de gemeentewegen, echter wel aan de grenswaarde.

Maatregelen om het geluid te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde / standaardwaarde zijn onderzocht. Deze zijn echter ofwel niet doelmatig dan wel stuiten op overwegende bezwaren.

Aangezien de woningen niet zijn gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchtvaart, en er ook geen sprake is van andere geluidbronnen (windturbine, windpark, buitenschietsbaan of militair springterrein), is enkel sprake van gecumuleerd en gezamenlijk geluid vanwege de beschouwde provinciale en gemeentewegen.

Het gecumuleerd geluid bedraagt voor de drie woningen nabij de N276 maximaal 58 dB en voor de woning nabij de Oude Rijksweg Noord maximaal 55 dB. Aangezien alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel die voldoet aan de voorkeursgrenswaarde dan wel, ten opzichte van de maatgevend geluidbelaste gevel, relatief weinig belast wordt door geluid, en voorzien is in voldoende geluidwering op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving, kan het gecumuleerd geluid als aanvaardbaar worden beoordeeld.

Voor de drie woningen nabij de N276 dienen hogere waarden vastgesteld te worden. Voor de woning nabij de Oude Rijksweg Noord dient de waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel in het omgevingsplan voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden vastgelegd. Hiervoor is een regeling opgenomen in artikel 10.5 van de regels.

Middels een in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen uit te voeren onderzoek dient aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van de geluidbelaste gevels van de geluidgevoelige gebouwen voldoet aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Aanleg nieuwe weg en wijziging gemeenteweg

Door de aanleg van de nieuwe wegen binnen het plangebied bedraagt het geluid vanwege gemeentewegen op meerdere bestaande woningen meer dan de standaardwaarde, met een maximum van 61 dB.

De T-splitsing van de Oude Rijksweg Noord ter hoogte van de Handelsweg wordt ten behoeve van de ontsluiting van het plan omgebouwd tot een rotonde. Vanwege deze wijziging van de gemeentewegen neemt het geluid op bestaande woningen met maximaal 1 dB toe, en is daarmee hoger dan het geluid op die geluidgevoelige gebouwen op het tijdstip van de wijziging van het omgevingsplan, en bedraagt het geluid tevens meer dan de standaardwaarde (voor gemeentewegen 53 dB).

Maatregelen om het geluid te reduceren tot de standaardwaarde zijn onderzocht. Deze zijn echter ofwel niet doelmatig dan wel stuiten op overwegende bezwaren. Het gecumuleerd geluid kan, op basis van de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en voldoende geluidwering, als aanvaardbaar worden beoordeeld.

De grenswaarde voor het binnenniveau conform tabel 3.53 (artikel 3.53 Bkl) wordt niet overschreden zodat geen besluit tot vaststelling van geluidwerende maatregelen moet worden genomen.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid als gevolg van wegen, spoorwegen en industrieterreinen, is met inachtneming van de genoemde voorwaarden, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de geluidwal aan de noordzijde van het plangebied is in de regels een gebodsbepaling opgenomen waarin is vastgelegd dat de geluidwal behouden dient te blijven.

4.12 Natuur

4.12.1 Algemeen

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

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

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkereeds significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

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

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

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

4.12.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, Grensmaas en Abdij Lilbosch & voormalig Klooster Mariahoop bevinden zich op circa 3 à 4 kilometer afstand ten oosten van de onderzoekslocatie. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan enerzijds om versturende effecten zoals geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Limburg en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Versturende effecten

Om na te gaan of voorliggend plan versturende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland, is een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 7 bij deze motivering te raadplegen.

Op basis van de resultaten uit het verkennend flora- en faunaonderzoek wordt geconcludeerd dat het onderzoeksgebied niet is gelegen in een gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk Limburg. Negatieve effecten zijn hiermee uitgesloten.

Stikstofdepositie

Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om stikstofdepositie. Conform de Wet natuurbescherming mag de stikstofdepositie namelijk niet toenemen. Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar.

Om de effecten van het plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 8 bij deze motivering te raadplegen.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie in het maatgevende (eerste) jaar 0,01 mol N/ha/jaar bedraagt ten gevolge van de aanlegfase ter plaatse van het Natura 2000-gebied 'Roerdal'. De overige jaren en, het belangrijkste, de uiteindelijke gebruiksfase leiden niet tot stikstofdepositie in nabijgelegen natuurgebieden.

Significant negatieve gevolgen kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Hiermee is mogelijk sprake is van een vergunningplicht Natura 2000-activiteit.

Ten behoeve van het vervolgtraject zijn een tweetal vervolgstappen mogelijk:

1. Géén Natura 2000-activiteit (vergunningvrij)
Hierbij is het hoofddoel om geen stikstofdepositie (0,00 mol N/ha/jaar) te veroorzaken op Natura 2000-gebieden waardoor significante gevolgen op voorhand kunnen worden uitgesloten. Feitelijk dient hiervoor aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar een aanvullende reductie op de stikstofemissie. In dit geval kan hierbij gedacht worden aan optimaliseren van de benodigde werkzaamheden ofwel het inzetten van emissiearm- of emissieloos (elektrisch) materieel.
2. Géén Natura 2000-activiteit, wel nadelig voor Natura 2000-gebied
Er zijn activiteiten met mogelijk nadelige gevolgen op Natura 2000-gebieden, echter deze gevolgen hoeven niet significant te zijn. In dat geval is conform de Omgevingswet sprake van "Geen Natura 2000-activiteit, wel nadelig voor Natura 2000-gebied". Aangezien het project leidt tot een relatief beperkte stikstofdepositie en de stikstofdepositie maar tijdelijk is, kan aanvullend een ecologische beoordeling naar de berekenende stikstofdepositie meer duidelijkheid geven over de gevolgen van deze stikstofdepositie op de betreffende Natura 2000-gebieden.

Ecologische voortoets

Naar aanleiding van de resultaten van het stikstofdepositieonderzoek is een ecologische voortoets opgesteld. Op basis hiervan blijkt dat significant negatieve gevolgen van het voornemen voor de betrokken habitattypen, zijnde H6510A Glanshaver- en vossenstaartheilanden (glanshaver), H9120 Beuken-eikenbossen met hult, inclusief het gelijknamige zoekgebied en H91E0C Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen) in deelgebied 11 (Landgoed Hoosden) van Natura 2000-gebied Roerdal door een tijdelijke toename van stikstofdepositie met 0,01 mol N/ha in één jaar zijn uit te sluiten. Dit geldt eveneens voor de leefgebiedtypen L6510A Glanshaver- en vossenstaartheilanden (glanshaver) en Lg01 Permanente bron en Langzaam stromende bovenloop in het meest zuidoostelijke deelgebied 15 (Voorsterveld). Het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van deze typen wordt door de beoogde ontwikkeling niet doorkruist, ook al vanwege de overwegend licht positieve trend wat betreft de overbelasting door stikstof. Vervolgstappen in het kader van de Omgevingswet zijn niet nodig. Voor meer

informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapportage die als bijlage 9 bij deze motivering is te raadplegen.

4.12.3 Soortenbescherming

Verkennend flora- en faunaonderzoek

Om een indruk te verkrijgen van de (mogelijk) aanwezige beschermde planten- en diersoorten binnen het onderzoeksgebied is een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 7 bij deze motivering te raadplegen.

Opgemerkt dient te worden dat het verkennend flora- en faunaonderzoek is uitgevoerd onder de voormalige Wet natuurbescherming. De voorwaarden ten aanzien van soortenbescherming zijn nagenoeg beleidsneutraal overgegaan in de Omgevingswet. De bevindingen uit de quickscan worden daarom nog actueel geacht.

Op basis van de resultaten uit het verkennend flora- en faunaonderzoek wordt het volgende geconcludeerd

- Er dient een nader onderzoek naar vleermuizen te worden gedaan, om zodoende te kunnen bepalen of er sprake is van overtreding van artikel 3.10 van de voormalige Wnb, aangezien er een loofbosje wordt gerooid, waarvan niet duidelijk is of dit al dan niet essentieel leefgebied vormt voor de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger, die verblijfplaatsen hebben in de aangrenzende woonwijken.
- Van de das is een vaste rust- en verblijfplaats aanwezig in het noordelijke loofbosje in het onderzoeksgebied. De burcht zal als zodanig niet worden aangetast, maar er is wel nader onderzoek nodig naar de omvang van de dassenfamilie en met name de effecten van het verlies van leefgebied op de functionaliteit van de dassenburcht, om zodoende te kunnen bepalen of er sprake is van overtreding van artikel 3.10 van de voormalige Wnb.
- Er is nader onderzoek nodig naar het voorkomen van de teunisbloempijlstaart, waarvoor geldt dat, wanneer het voorkomen van de gelijknamige waardplant wordt uitgesloten, deze soort ook niet binnen het onderzoeksgebied kan voorkomen en er van een overtreding van artikel 3.10 (lid 1) van de voormalige Wnb ook geen sprake is.
- Het onderzoeksgebied is geschikt als leefgebied voor algemeen voorkomende zoogdiersoorten en amfibieën. De omgeving van het onderzoeksgebied biedt ruim voldoende alternatief leefgebied voor een gunstige staat van instandhouding van deze soorten. Permanent significant negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling worden daarom niet verwacht.

Bescherming van houtopstanden

Het te kappen loofbosje in het zuiden van het onderzoeksgebied valt buiten de bebouwde komgrens voor de Boswet (thans onderdeel van de Wet natuurbescherming). Hierdoor is het onderdeel houtopstanden (Wnb) van toepassing en dient voor het kappen van het bosje een melding te worden gedaan bij de provincie Limburg en dient te worden voorzien in compensatie.

Conclusie verkennend flora- en faunaonderzoek

Uit het verkennend flora- en faunaonderzoek komt naar voren dat een nader soortgericht onderzoek naar vleermuizen, das en de teunisbloempijlstaart uitgevoerd dient te worden. Deze onderzoeken worden thans uitgevoerd. De resultaten hiervan worden in de vast te stellen wijziging van het omgevingsplan verwerkt.

Ecologisch vervolgonderzoek

Naar aanleiding van de conclusies van het verkennend flora- en fauna onderzoek is een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 10 bij deze motivering te raadplegen. Onderstaand zijn de conclusies weergegeven.

Uit het ecologisch onderzoek is naar voren gekomen dat er als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen zijn voor vleermuizen en de das. Omdat de aanwezigheid van de teunisbloempijlstaart binnen het onderzoeksgebied kan worden uitgesloten, wegens het ontbreken van de waardplanten waar deze soort van afhankelijk is, zijn er geen negatieve gevolgen voor deze streng beschermde nachtvlinder en is geen sprake van strijdigheid met de Wet natuurbescherming (thans Omgevingswet). Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies ten aanzien van vleermuizen en de das.

Vleermuizen

Het project zal leiden tot het verlies van de foerageerfunctie van het gebied voor de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger, maar het verlies is niet zodanig dat de gunstige staat van instandhouding van beide soorten in het geding is. Er zijn voldoende alternatieve mogelijkheden voor vleermuizen in de directe omgeving om te foerageren. Verder krijgt het noordoosten van het gebied, ten noordoosten van de Oude Kromstraat, een groene invulling, waardoor ter plaatse nieuw foerageergebied ontstaat.

Er zijn geen vervolgstappen noodzakelijk in het kader van de Wet natuurbescherming. Wel wordt aanbevolen de bestaande foerageerfunctie van te handhaven elementen, met name de groenstrook langs de westgrens, te versterken door het toepassen van vleermuisvriendelijke verlichting.

Das

Het project zal leiden tot het verlies van circa 7 ha foerageergebied van de das binnen zijn preferente leefgebied, zijnde het gebied binnen een straal van 500 meter rond de burcht. Het zijn overigens alleen laagwaardige foerageergebieden binnen het onderzoeksgebied, namelijk maïsakkers. Dit betekent een verlies van 15% van alle foerageergronden binnen het preferente leefgebied. De burcht zelf zal niet worden aangetast, deze ligt in een grondwal langs de N276, die geheel intact blijft.

Door het verlies van preferent leefgebied wordt voor de das de noodzaak naar hoogwaardige foerageergronden aan de overkant van de N276 te trekken groter. Voor een veilige oversteek is het nodig langs deze weg aan beide kanten een dassenraster te plaatsen over minimaal 400 m inclusief een dassentunnel, ter plaatse van een wissel.

Door de voorgenomen woningbouw binnen het onderzoeksgebied komen er op relatief korte afstand van de burcht - ongeveer 100 meter - woningen te staan en kan er sprake zijn van verstoring door bewoners, met name vanwege loslopende honden. Gezien de afstand zal dit vermoedelijk beperkt van omvang zijn en de verstoring kan min of meer worden uitgesloten door te zorgen voor een goede afscherming in de vorm van aanplant van doornige struiken aan de voet van de grondwal. Deze zijn nu al in zekere mate aanwezig, maar de afschermende functie kan zeker nog worden versterkt, zodat betreding door honden of ook spelende kinderen wordt voorkomen.

Wat betreft eventuele verstoring van de burcht tijdens de bouw, er kan, volgens het kennisdocument, geen gunstige periode worden aangegeven om de werkzaamheden uit te voeren. Zeker de werkzaamheden binnen een straal van 20 meter van de dichtstbijzijnde toegang tot een dassenburcht moeten zo veel mogelijk vermeden worden. In het voorliggende geval worden geen werkzaamheden binnen deze afstand van de burcht uitgevoerd. Het gebied dat grenst aan de burcht behoort tot de randzone, die niet bebouwd wordt (zie het stedenbouwkundig plan).

In verband met het verlies van foerageergebied binnen het preferentie leefgebied van de das dient een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming (thans omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit) te worden aangevraagd bij de provincie Limburg. In het kader van deze procedure moet een onderbouwing ('activiteitenplan') worden opgesteld, waarin wordt aangegeven op welke wijze wordt voorzien in compensatie van het verlies van het foerageergebied van de das. Ook komen daarin de mitigerende maatregelen, met name de passage van de N276, aan de orde. In de onderbouwing moet ook worden aangegeven welke alternatieven zijn onderzocht en moet worden beargumenteerd dat de gekozen inrichting de best mogelijke oplossing voor de das is, gegeven de keuze hier woningbouw te realiseren.

Activiteitenplan

Naar aanleiding van de resultaten van het nader soortenonderzoek is een activiteitenplan opgesteld. Hierin zijn mitigerende en compenserende maatregelen beschreven. Zo wordt voorzien in een dassenraster en een dassentunnel om ervoor te zorgen dat de das veilig de N276 kan oversteken. Daarnaast is voor diverse gronden aan de noordzijde van de N276 voorzien in een zodanig beheer (met name kruidenrijk akker) dat deze gronden meer voedsel bevatten voor de das.

Omdat met de voorgenomen mitigerende en compenserende maatregelen de burcht niet aangetast of vernietigd wordt, heeft de provincie Limburg aangegeven dat er geen omgevingsvergunning nodig is voor een flora- en fauna-activiteit. Wel dient de gemeente zorg te dragen voor voldoende compensatie, zoals omschreven in het activiteitenplan. Voor meer informatie wordt verwezen naar bijlage 11.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de natuurwetgeving kan worden uitgevoerd. Voor wat betreft het aspect natuur is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Verkeer en parkeren

Om zowel de huidige en toekomstige verkeerssituatie als ook de toekomstige parkeerbehoefte in beeld te krijgen is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 12 bij deze motivering opgenomen. Hoewel maximaal 167 woningen mogelijk worden gemaakt, is in het onderzoek worstcase uitgegaan van 170 woningen.

Verkeer

Verkeersaantrekkende werking

Het plangebied wordt middels één hoofdontsluiting op de Oude Rijksweg Noord ontsloten. Om de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woningen te berekenen is gebruik gemaakt van de rekentool van het CROW.

In de huidige situatie heeft het plangebied een voornamelijk agrarische functie met op enkele percelen een natuur/groen functie. Voor deze functies zijn geen kencijfers beschikbaar voor het bepalen van de verkeersgeneratie. De huidige verkeersgeneratie bestaat voornamelijk uit enkele agrarische voertuigen en is daardoor verwaarloosbaar. In de toekomstige situatie is een woongebied beoogd met een mix van verschillende type woningen. Voor deze woningtypes kent het CROW verschillende kencijfers om de verkeersgeneratie te berekenen. Onderstaande tabel toont de berekende verkeersgeneratie (huidig en beoogde situatie) van het plangebied op basis van de CROW kencijfers. Met de kencijfers wordt het aantal verkeersbewegingen (heen en terug) op een gemiddelde werkdag berekend. Bij het beoordelen van de verkeersafwikkeling is de verkeersintensiteit op een gemiddelde werkdag bepalend. De weekdaggemiddeldes worden daarom omgerekend naar werkdaggemiddeldes. Dit wordt gedaan aan de hand van de standaard CROW omrekenfactor 1,11 voor woonfuncties. Uit de tabel blijkt dat de beoogde ontwikkeling 1.417,2 extra motorvoertuigen per werkdagemaal genereert.

Verkeersgeneratie			Weekdag	Werkdag
Type woning	Aantal	Kencijfer	Totaal	Totaal
Sociale koop / midden huur	12 woningen	8,2 per woning	98,4 mvt/etmaal	109,2 mvt/etmaal
Sociale huur	14 woningen	5,6 per woning	78,4 mvt/etmaal	87 mvt/etmaal
Rug aan rug	16 woningen	5,6 per woning	89,6 mvt/etmaal	99,5 mvt/etmaal
Patio's	20 woningen	7,4 per woning	148 mvt/etmaal	164,3 mvt/etmaal
Levensloop / tweekapwoning	58 woningen	7,8 per woning	452,4 mvt/etmaal	502,2 mvt/etmaal
Vrije sector	23 woningen	8,2 per woning	188,6 mvt/etmaal	209,3 mvt/etmaal
Bouwkavels	24 woningen	8,2 per woning	196,8 mvt/etmaal	218,4 mvt/etmaal
Worstcase buffer*	3 woningen	8,2 per woning	24,6 mvt/etmaal	27,3 mvt/etmaal
Totaal	170 woningen		1.276,8 mvt/etmaal	1.417,2 mvt/etmaal

Verkeerstoets

Het verkeer van en naar het plangebied maakt gebruik van de nieuw aan te leggen rotonde tussen de Oude Rijksweg Noord, de (zuidelijke) Handelsweg en de ontsluitingsweg van het plangebied. De nieuwe rotonde wordt aangelegd voor de extra verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Het verkeer van of naar het noorden maakt gebruik van de oude Rijksweg Noord die aansluit op de N276. Het verkeer van of naar het zuiden maakt gebruik van het zuidelijke gedeelte van de Oude Rijksweg Noord om via de Marktstraat en de Oude Rijksweg Zuid de N276 te kunnen bereiken. De verdeling van het verkeer over noord en zuid wordt geschat op 50% / 50%. Het aandeel verkeer van en naar het plangebied dat gebruik zal maken van de Handelsweg is naar verwachting dusdanig beperkt dat deze niet wordt meegenomen in de verkeersverdeling.

Op basis van verkeersintensiteiten uit verkeerstellingen (februari 2018) bedraagt de huidige verkeersintensiteit op de Oude Rijksweg Noord ter hoogte van de aansluiting op het plangebied 3.749 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Rekening houdend met een autonome verkeersgroei van 2% per jaar tot planjaar 2034, bedraagt de toekomstige verkeersintensiteit 5.147 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Inclusief de maximale toename als gevolg van de beoogde ontwikkeling (+1.417 mvt/etmaal), bedraagt de toekomstige verkeersintensiteit in planjaar 2034 op de Oude Rijksweg Noord 6.564 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag.

Op de Handelsweg bedraagt de huidige verkeersintensiteit (verkeerstelling januari 2021) 1.077 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Rekening houdend met een autonome verkeersgroei van 2% per jaar tot planjaar 2034, bedraagt de toekomstige verkeersintensiteit 1.393 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. De verkeerstoename op de Handelsweg als gevolg van het plan is naar verwachting dermate beperkt, dat deze niet tot knelpunten leidt in de verkeersafwikkeling.

De Oude Rijksweg Noord is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom. Voor gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom (50 km/uur) geldt als richtintensiteit dat deze doorgaans tussen de 5.000 en 15.000 motorvoertuigen/etmaal afwikkelen. Boven deze richtintensiteit neemt de kans op leefbaarheids- en verkeersveiligheidsknelpunten toe. De verkeersintensiteit op de Oude Rijksweg Noord blijft in de toekomstige situatie binnen de marge.

Voor het te ontwikkelen plangebied wordt een rotonde ingericht, met een aparte rotondetak voor verkeer van en naar het plangebied. Een enkelstrooks rotonde kan doorgaans worden toegepast als de som van de toeleidende stromen kleiner is dan 20.000 à 25.000 etmaalintensiteiten. Het totaal van de toekomstige etmaalintensiteiten (inclusief autonome verkeersgroei en toename als gevolg van het plan) op de toeleidende takken ligt daar ver onder (totaal maximaal 8.000 mvt/etmaal). Daarmee biedt de beoogde kruispuntoplossing ruim voldoende capaciteit om het toekomstige verkeersaanbod (en mogelijk extra verkeer in de toekomst) te kunnen verwerken. Daarnaast werkt een rotonde snelheidsremmend en hebben fietsers binnen de bebouwde kom voorrang op het gemotoriseerde verkeer, waarmee het de verkeersveiligheid ten goede komt.

Parkeren

Toetsing parkeernormen

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte voor het te ontwikkelen plangebied zijn landelijke kencijfers van het CROW gebruikt, die de gemeente Echt-Susteren hanteert als parkeernormen. In de CROW-publicatie zijn minimale en maximale kencijfers beschreven. Bij het berekenen van de parkeerbehoefte is de gemiddelde parkeernorm aangehouden.

Conform de gebiedsindeling van het CROW is ter hoogte van het plangebied qua stedelijkheidsgraad sprake van 'weinig stedelijk' gebied. Het plangebied ligt verder in de zone 'rest bebouwde kom'. Aan de hand van deze uitgangspunten, het type woningen en de aantallen woningen, is een parkeerbalans opgesteld en is er getoetst in hoeverre er voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Binnen het plangebied worden een aantal verschillende type woningen gerealiseerd. Dit zijn sociale koop-/middenhuurwoningen, sociale huurwoningen, rug aan rugwoningen, patiowoningen, levensloopbestendige-/twee-onder-éénkapwoningen, vrije sectorwoningen en vrije bouwkvavels. Onderstaande tabel toont het type woning, de rekenfactoren en het bijbehorende aantal parkeerplaatsen.

Woningtypen	Aantal	Norm	Totaal
Sociale koop / midden huur	12 woningen	2,3 per woning	27,6
Sociale huur	14 woningen	1,6 per woning	22,4
Rug aan rug	16 woningen	1,6 per woning	25,6
Patio's	20 woningen	2,0 per woning	40
Levensloop / tweekapwoning	58 woningen	2,2 per woning	127,6
Vrije sector	23 woningen	2,3 per woning	52,9
Bouwkavels	24 woningen	2,3 per woning	55,2
Totaal	167 woningen		351,3 pp

Zoals op te maken uit bovenstaande tabel, bedraagt de totale parkeerbehoefte voor de ontwikkeling 351,3 parkeerplaatsen. Deze worden binnen de plangrenzen zowel op eigen opritten als op straat (langsparkeren en parkeerkoffers) opgevangen.

Conclusies

- De bereikbaarheid van het plangebied voor de verschillende vervoerswijzen (gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer) is gezien de locatie van het plangebied goed.
- Binnen de plangrenzen dienen op basis van de huidige uitgangspunten 351 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Dit gaat opgevangen worden door parkeren op de eigen oprit en door parkeren op straat (langsparkeren en parkeerkoffers).
- De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeerstoename op het omliggend wegennet. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden op de belangrijkste ontsluitingsweg, de Oude Rijksweg Noord, geen knelpunten verwacht met betrekking tot de afwikkeling van het verkeer en de verkeersveiligheid.
- De beoogde rotonde biedt ruim voldoende capaciteit om het toekomstige verkeersaanbod te kunnen verwerken.

4.14 Weging van het waterbelang

Algemeen

Nederland leeft met water. Dat betekent dat bij bouwen rekening gehouden moet worden met water. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit een instructieregel (artikel 5.37) die is opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Bkl.

Op basis van artikel 5.37 vervalt de term 'watertoets'. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' deze term. Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betreft. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven. Wel geldt dat moet worden voldaan aan de beoordelingsregels uit het Bkl. Daarnaast moet worden voldaan aan de instructieregels in de omgevingsverordening van de provincie Limburg en in het geval van water aan de Waterschapsverordening van het waterschap.

In de kamerbrief 'water en bodem sturend' van 25 november 2022 formuleert het Rijk een aantal uitgangspunten om water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening. Dat zorgt ervoor dat de inwoners ook in een Nederland met een veranderend klimaat kunnen blijven leven, wonen en werken. Naast de keuze 'waar' te bouwen is er ook invulling gegeven aan de vraag 'hoe' een gebied klimaatbestendig kan worden ingericht of bebouwd. Daartoe hebben de samenwerkende overheden en externe partijen een landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de thema's wateroverlast, droogte, hitte, gevolgbepijking overstromingen, biodiversiteit en bodemdaling bij nieuwbouw.

Beleid

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

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

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

Waterschapsverordening Waterschap Limburg

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

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

Gemeentelijk beleid

De gemeente Echt-Susteren benoemt in het regenwaterstructuurplan dat er 100 mm water moet worden geborgen over het volledige toekomstig verhard oppervlak.

Toetsing

Ten behoeve van voorliggend plan is een notitie 'weging van het waterbelang' opgesteld. Onderstaand zijn de voornaamste conclusies opgenomen. Voor de volledige notitie wordt verwezen naar bijlage 13 bij deze motivering.

Watergangen

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

Verhard oppervlak en wateropgave

Door de ontwikkeling is er een toename van verhard oppervlak. Gelet op de te verwachten hoeveelheid verhard oppervlak dient er circa $(28.200 * 0,1 =) 2.820 \text{ m}^3$ water geborgen te worden binnen het plangebied.

Ondergrondse oplossingen zijn in de regel financieel minder aantrekkelijk dan bovengrondse oplossingen. Bovengrondse maatregelen zijn zelfs robuuster (minder foutgevoelig) en beter te onderhouden. Dit zorgt voor lagere kosten waardoor dit financieel aantrekkelijker is. Bovengrondse maatregelen nemen echter wel meer ruimte in op het maaiveld, maar hier is in het schetsontwerp ruimte voor opgenomen in de vorm van meerdere greppels en wadi's. De bestaande greppel aan de Oude Kromstraat is een bestaande greppel die in de nieuwe situatie ruimer en meer landschappelijk ingepast wordt. De bodemhoogte van de greppels komt op NAP +30,4 m te liggen en de bodemhoogte van de wadi's op NAP +30,2 m. De inhoud van deze voorzieningen is bepaald bij een maaiveld van

NAP +31,2 m. In totaal hebben alle greppels gezamenlijk een inhoud van circa 1.069 m³ en alle wadi's een inhoud van circa 2.010 m³. In totaal is dit circa 3.080 m³ waterberging. Dit voldoet aan de bergingseis.

Aanvullend wordt opgemerkt dat dient te worden voorzien in de opvang van hemelwater van minimaal 5 m³ per woning voor opvang en hergebruik van hemelwater. In de regels is dit geborgd.

Leegloop

Er wordt van uitgegaan dat het water in de infiltratievoorzieningen voornamelijk via de wanden infiltreert. In de loop van de tijd gaat de bodem namelijk dicht zitten door bezinksel en afzettingen in de bodem van de voorziening. Uit het infiltratieonderzoek komt naar voren dat de horizontale doorlatendheid van de bodem ter plekke van het projectgebied matig tot zeer goed is. De toplaag van sterk zandige klei (40 cm dik) heeft een doorlatendheid van 0,2 m/d voor infiltratievoorzieningen. Door deze kan de leegloop niet via infiltratie verlopen. De meer zandige kleilaag en de zandlagen hieronder hebben een betere doorlatendheid waardoor de leegloop daar wel mogelijk is. Om er zeker van te zijn dat de leegloop via infiltratie goed zal verlopen wordt er aangeraden om grondverbetering toe te passen tot de dieper liggende matig fijne zandlaag welke zwak tot matig siltig is. Een andere mogelijkheid is het toepassen van grindpalen tot de beter doorlatende lagen.

Om een voldoende grote k-waarde te bereiken dient dus ofwel grondverbetering ofwel grindpalen toegepast te worden. De bodemlagen onder de toplaag hebben een voldoende doorlatendheid (variërend van 2,2 m/d tot 122,5 m/d).

Overstort-/escapemogelijkheid

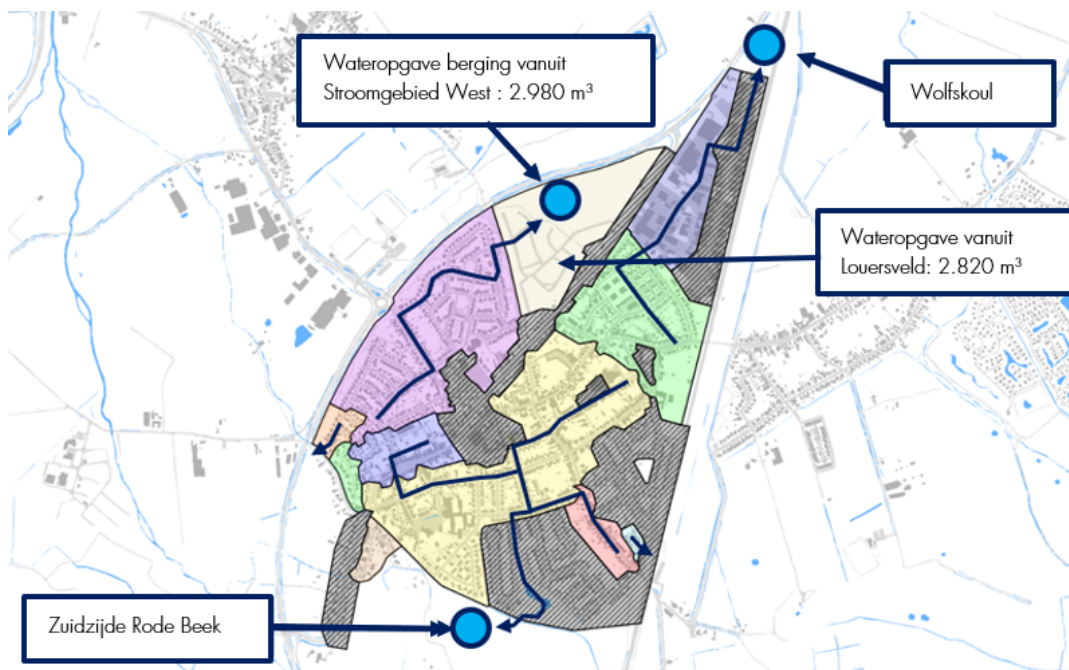
Voor het geval de bergingsinhoud ter plaatse van de voorzieningen overbelast raakt (om welke reden dan ook) dient een overstortmogelijkheid (escape) te worden voorzien. Op de perceelsgrens moet het water vrijelijk kunnen overstorten naar het openbare gebied zonder daarbij overlast te veroorzaken.

Wateropgave vanuit stroomgebied West

Naast de wateropgave voor de woningbouwontwikkeling Louerveld, is in het afwateringsplan (Uitgangspunten afwateringsplan Louerveld Susteren ECH133, 30 januari 2024, Kragten) met betrekking tot een wateropgave vanuit stroomgebied West het volgende opgenomen:

"Zoals in de uitgangspunten is aangegeven moet er in het ontwerp rekening worden gehouden met toekomstige afkoppelingen van bestaande wijken ten zuiden van het projectgebied. In tabel 6 van het RWA structuurplan van Susteren d.d. 29 september 2023 is aangegeven dat er voor stroomgebied West (zie het paars gekleurde gebied in Figuur 11) 2.980 m³ berging nodig is. Dit betekent dat er naast de wateropgave voor Louerveld zelf nog 2.980 m³ extra berging nodig is voor toekomstige afkoppelingen ten zuiden van het projectgebied. Het regenwater vanuit stroomgebied West doorsnijdt het projectgebied. Hiervoor is een 1.000 mm buis nodig vanaf de Chris Plitscherlaan."

De navolgende afbeelding visualiseert dit systeem. In het ontwerp voor Louerveld is een indicatieve ruimte gereserveerd voor deze wateropgave. De verdere uitwerking van deze (afkoppel)opgave, met inbegrip van de exacte ligging van de voorziening, is geen onderdeel van de huidige woningbouwontwikkeling Louerveld en kan in een latere fase plaatsvinden.



LOCATIES WATERBERGING UIT HET REGENWATERSTRUCTUURPLAN

Verplaatsen gemengde leiding

Ter plaatse van de geplande nieuwbouwlocatie is een 1.500 mm leiding aanwezig. De leiding ligt, gezien de plannen om nieuwbouw te realiseren, ongunstig. Tijdens één van de overleggen is deze leiding ter sprake gekomen. Naar aanleiding daarvan is onderzocht wat het hydraulisch effect is indien deze leiding zou komen te vervallen. Daaruit blijkt dat de kans op wateroverlast in het gebied ten zuidoosten van Louersveld toeneemt (beperkte toename). De gemeente heeft daarom de wens uitgesproken om de leiding te behouden. In geval de leiding onder particulier terrein komt te liggen wordt geadviseerd om de leiding bereikbaar/toegankelijk te houden voor de gemeente zodat de buis in geval van calamiteiten bereikbaar blijft. Het wordt aanbevolen om dit notarieel vast te leggen.

Conclusie

Vanuit de weging van het waterbelang is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 Spuitzones gewasbescherming

Algemeen

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Derhalve dient afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden ten behoeve van akkerbouw. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift over het algemeen een afstand van 50 meter als aanvaardbaar geacht. Dit neemt niet weg dat in bepaalde situatie een kortere afstand ook aanvaardbaar kan worden geacht.

De toelating van gewasbeschermingsmiddelen is Europees geregeld en aan strenge regelgeving onderworpen. Toelating van gewasbeschermingsmiddelen berust op het voorzorgsbeginsel. Volgens het voorzorgsbeginsel mag onzekerheid over negatieve effecten geen excuus zijn om die negatieve effecten voor lief te nemen. Toelating van gewasbeschermingsmiddelen moet de teelt vooruit helpen, maar alleen als dat niet schadelijk is voor mens en milieu. Ondanks de strenge toelatingsprocedure kan het risico op gezondheidsschade bij mensen nooit geheel worden uitgesloten. Het is met name van belang om onevenredige risico's zoveel mogelijk te beperken en om vooraf goed en zorgvuldig onderzoek te doen, zoals bij het bepalen van een veilige afstand tussen gevoelige functies en agrarische percelen met open teelten.

De toepassing van het voorzorgsbeginsel geldt zowel voor de teler die de gewasbeschermingsmiddelen gebruikt als de (toekomstige) bewoners van woningen in de nabijheid van agrarische percelen waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen plaatsvindt. De teler dient voorzichtig en terughoudend te werk te gaan bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Dit onder meer door rekening te houden met windsnelheden en windrichting en niet te spuiten als de windsnelheid hoger is dan 5 m/s en de windrichting hoofdzakelijk richting woningen waait en dus de kans op drift richting woningen groter is. In artikel 4.723e, 'water en gezondheid: geen

gewasbeschermingsmiddelen bij wind' van het Besluit activiteiten leefomgeving, is het volgende opgenomen:

1. Met het oog op het voorkomen of beperken van verontreiniging van een oppervlaktewaterlichaam en het beschermen van de gezondheid worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt als de windsnelheid meer is dan 5 m/s, gemeten op:
 - a. 1 m boven de grond bij neerwaarts bespuiten; en
 - b. 1 m boven boomhoogte bij op- en zijwaarts bespuiten.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 - a. als kan worden aangetoond dat niet anders dan door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij een windsnelheid groter dan 5 m/s een teeltbedreigende situatie kan worden voorkomen; of
 - b. op een overkapte beddenspuit.

Toetsing

Op grond van jurisprudentie is, voor zover de omliggende gronden een agrarische bestemming hebben, een zone aangehouden van 50 meter rondom de functievlakken met de functie 'Wonen' waarvoor de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' is opgenomen. Op de gronden met de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' is het gebruik van gewasbeschermings- en/of bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die kunnen leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van hiervoor gevoelige functies, uitgesloten.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van het gebruik van gewasbeschermings- en/of bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die kunnen leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van hiervoor gevoelige functies, is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 5 Juridische planvorm

5.1 Algemeen

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

5.2 Plankaart

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

5.3 Planregels

5.3.1 Functieregels

Voor dit TAM-omgevingsplan is het voormalige bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' als basis gebruikt. Tevens zijn de van belang zijnde onderdelen uit het facetbestemmingsplan 'Deregulering' overgenomen. Mede op basis van de transponeringstabel van de VNG zijn de regels vervolgens omgezet naar regels passend binnen de kaders van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 1 bevat onder meer de begripsbepalingen, het toepassingsbereik en de meet- en rekenbepalingen. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de functies en activiteiten die op de plankaart aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied of delen daarvan van toepassing zijn.

Onderstaand worden de voor het plangebied opgenomen functies, zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels, kort toegelicht.

Agrarisch

De functie 'Agrarisch' is toegekend aan de gronden waarvoor de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' is opgenomen. Deze functie is inhoudelijk beleidsneutraal overgenomen vanuit het 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren'.

Bos

De functie 'Bos' is opgenomen voor de bestaande bosstrook aan de noordzijde van het plangebied, langs de N276. Middels deze functie wordt voorzien in een duurzame borging van deze bosstrook.

Groen

De functie 'Groen' is toegekend aan de groenzone aan de noord/noordoostzijde van het plangebied, ter hoogte van onder meer de voorziene wadi's en openbare groenvoorzieningen. De functie 'Groen' is tevens toegekend aan de bestaande groenvoorzieningen langs de Louterstraat aan de westzijde van het plangebied. Op deze wijze zijn de bestaande en beoogde groenvoorzieningen aan beide zijden van de Louterstraat duurzaam geborgd. Binnen de functie 'Groen' is tot slot de bestaande grondwal langs de N276 voorzien van de aanduiding 'geluidwal'.

Verkeer

Aan de aan te leggen rotonde ter hoogte van de Oude Rijksweg Noord, met inbegrip van de deel van de ontsluiting binnen het plangebied, de Oude Roermondse Weg en de Louterstraat, is de functie 'Verkeer' toegekend.

Wonen

Voor het overgrote deel van het plangebied is de functie 'Wonen' opgenomen. Binnen deze functie zijn in totaal maximaal 167 woningen toegestaan. Langs de westzijde en zuidzijde, waar het plangebied grenst aan het bestaand stedelijk gebied, zijn de woningbouw aantallen en typologieën vastgelegd. In het binnengebied is meer flexibiliteit mogelijk en zijn de aantallen en typologieën niet specifiek vastgelegd.

Verder is ervoor gekozen om de aanduiding 'verkeer' op te nemen voor de ontsluitingswegen binnen het

plangebied, met inbegrip van een afwijkingsbevoegdheid om bij aanpassingen in het stedenbouwkundig ontwerp hierop in te kunnen spelen zonder dat hiervoor uitgebreide procedures noodzakelijk zijn.

Waarde - Archeologie 3

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

Waarde - Cultuurhistorie

Voor het gehele plangebied geldt de functie 'Waarde - Cultuurhistorie'. De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld voor de instandhouding en versterking van ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen, patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden, een en ander conform de cultuurhistorische waardenkaart die als bijlage bij de regels is opgenomen.

5.3.2 Kostenverhaalregels

Met dit omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor bouwactiviteiten in het plangebied. Hiervoor maakt de gemeente kosten, zoals voor het wijzigen van dit omgevingsplan, voor de aanleg van openbare voorzieningen en voor nadeelcompensatie. De gemeente is verplicht de gemaakte kosten te verhalen op een initiatiefnemer als deze nieuwe bouwactiviteiten wil uitvoeren (artikel 13.11 Omgevingswet). Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 7.2.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen/afwijken van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is daarom een communicatieplan opgesteld. Hierin is aangegeven dat de focus ligt op het betrekken van alle stakeholders. Wat zijn hun meningen, ideeën, zorgen of verwachtingen rondom het project? Om een nieuwbouwproject goed te laten landen en een succes te laten worden acht de gemeente het van groot belang dat er draagvlak wordt gecreëerd voor het plan. Burgerparticipatie speelt hierin een essentiële rol en is daarmee een belangrijke voorwaarde voor een succesvol project.

Bij de gemeente Echt-Susteren staat participatie hoog in het vaandel. Door participatie goed toe te passen bij de realisatie van plannen, kunnen vroegtijdig belangen, meningen en creativiteit op tafel worden gebracht. Participatie is gericht op het ophalen van argumenten, het toetsen van een plan (van abstract naar concreet) en het werken met stellingen en standpunten om keuzes te maken. Dit leidt ertoe dat de gemeente bij besluitvorming verschillende belangen goed kan afwegen, ontwikkelingen een breder draagvlak hebben en het vertrouwen in de overheid groeit.

Voor de beoogde ontwikkeling is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Reeds sinds 2022 zijn er gedurende de jaren diverse bijeenkomsten georganiseerd voor onder meer raads- en commissieleden van de gemeente Echt-Susteren, voor klankbordgroepen en overige geïnteresseerden. Enerzijds om te informeren en anderzijds om ook reacties op te halen en aspecten te bespreken. De vele participatiemomenten hebben geleid tot het huidige stedenbouwkundig ontwerp, dat de basis vormt voor het voorliggende TAM-omgevingsplan.

6.2 Vooroverleg

In het kader van de beoogde wijziging van het omgevingsplan, is het voorontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Louerveld' voorgelegd aan diverse instanties.

Reacties zijn ontvangen van:

1. Gasunie, per e-mail d.d. 04-07-2024
2. Petrochemical Pipeline Services B.V., per e-mail d.d. 04-07-2024
3. Tennet, per e-mail d.d. 04-07-2024
4. Enexis, per e-mail d.d. 05-07-2024
5. Provincie Limburg, per e-mail, d.d. 05-09-2024

Onderstaand wordt ingegaan op de reacties van de betreffende instanties en het gemeentelijk standpunt.

1. Gasunie geeft aan dat het plangebied buiten het aandachtsgebied van de gasinfrastructuur van Gasunie valt. Daarmee staat vast dat onze gasinfrastructuur geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
2. Petrochemical Pipeline Services B.V. geeft aan dat het plangebied op een afstand van circa 1.500 meter van de bij hen in beheer zijnde leiding ligt. Ook ligt het plangebied niet in de buisleidingenstraat voor toekomstige buisleidingen. Petrochemical Pipeline Services B.V. heeft dan ook geen bezwaar tegen dit omgevingsplan. Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
3. Tennet geeft aan binnen de grenzen van het plan noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer te hebben. Tennet heeft dan ook geen opmerkingen op het plan. Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
4. Enexis heeft aangegeven geen bedrijfsequipment binnen het plangebied te hebben liggen. Voor het realiseren van de plannen zal er een volledig nieuw elektriciteitsnetwerk ontworpen dienen te worden. Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
5. Provincie Limburg geeft aan dat iedere toevoeging van een woning een provinciaal belang is en wijst op de

informatie die in de motivering in ieder geval dient te zijn opgenomen. Het betreft de volgende aandachtspunten:

- a. Aangegeven dient te worden hoe rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie? Hierbij dient in ieder geval de clustering van bebouwing meegenomen te worden.
- b. Er dient sprake te zijn van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek.
- c. De ontwikkeling dient aan te sluiten op de regionale afspraken die hier in Midden-Limburg over zijn gemaakt.
- d. Het plan dient opgenomen te worden in de plancapaciteitsmonitoring conform de afspraken tussen gemeente en provincie.
- e. De instructieregel Wonen stelt dat realisatie van een woning is beoogd binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt behaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen. Verzocht wordt aan te geven hoe hieraan invulling wordt gegeven.

Verder geeft de provincie aan dat er nog een vergunningtraject doorlopen dient te worden m.b.t. de aanwezigheid van de das in het gebied. Dit traject verloopt separaat waarbij aangegeven dient te worden hoe het verlies van secundair foerageergebied wordt gemitigeerd en hoe de veilige bereikbaarheid van het belangrijker geworden foerageergebied aan de overkant van de provinciale weg tot stand gebracht wordt. Oplossingsrichtingen hiervoor zijn besproken, maar de concrete aanpak zal pas beoordeeld kunnen worden bij de vergunningaanvraag. Aangezien een vergunningtraject een bepaalde mate van onzekerheid geeft is het aan te raden om op te nemen hoe ermee om zal worden gegaan als onverhoopt deze vergunning niet afgegeven kan worden.

In het voorliggende geval is in de voorliggende motivering in paragraaf 3.2 invulling gegeven aan de door de provincie gemaakte opmerkingen onder a. tot en met c. Verder is het plan opgenomen in de plancapaciteitsmonitor en is in paragraaf 3.2.2 aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de instructieregel Wonen m.b.t. de realisatie van woningen binnen 5 jaar.

Voor wat betreft de das dient inderdaad nog een vergunningtraject te worden doorlopen. Dit wordt in nauw overleg met de provincie Limburg nader uitgewerkt, zoals beschreven in paragraaf 4.12.3.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b 'Louersveld' heeft op grond van artikel 3.11 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 15 november 2024 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis, Nieuwe Markt 55 te Echt. Tevens was het TAM-omgevingsplan gedurende deze termijn digitaal in te zien via de landelijke voorziening www.omgevingswet.overheid.nl. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is conform het daartoe in de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde openbaar bekendgemaakt middels publicatie op 14 november 2024 in het Elektronisch Gemeenteblad en 't Waekblaad.

Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Voor meer informatie over de inhoud van de zienswijzen en het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan, wordt verwezen naar de nota van zienswijzen die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor bouwactiviteiten in het plangebied. Hiervoor maakt de gemeente kosten, zoals voor het wijzigen van dit omgevingsplan, voor de aanleg van openbare voorzieningen en voor nadeelcompensatie. De gemeente is verplicht de gemaakte kosten te verhalen op een initiatiefnemer als deze nieuwe bouwactiviteiten wil uitvoeren (artikel 13.11 Omgevingswet).

Dit kostenverhaal kan privaatrechtelijk of publiekrechtelijk worden geregeld. Het privaatrechtelijk kostenverhaal heeft de voorkeur boven het publiekrechtelijk kostenverhaal. Bij privaatrechtelijk kostenverhaal sluiten de gemeente en de initiatiefnemer van de bouwactiviteit een overeenkomst. Deze overeenkomst wordt gesloten voor dat de gemeente besluit tot wijziging van de functie van de grond.

Is het niet mogelijk om een overeenkomst te sluiten, dan past de gemeente de regeling van het publiekrechtelijk kostenverhaal toe. Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt plaats bij:

1. Het publiekrechtelijk toelaten van kostenverhaalplichtige activiteiten en
2. Er geen overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten.

Bij publiekrechtelijk kostenverhaal wordt het kostenverhaal geregeld in het omgevingsplan. De gemeente mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

De gemeente verhaalt de kosten op basis van de kostenverhaalregels in het plan. Zolang de kostenverhaalsbijdrage door initiatiefnemer niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Er vindt geen kostenverhaal plaats bij bouw op gronden die door gemeente zijn verkocht of in erfpacht zijn uitgegeven. De kosten worden dan verrekend in de verkoopprijs van de grond of in de erfpachtcanon.

7.2 Kostenverhaal Louerveld

Op dit moment heeft de gemeente nog niet alle gronden in eigendom. Daarom bevat het omgevingsplan kostenverhaalregels (hoofdstuk 4 van de regels) waarmee de kosten op initiatiefnemers kunnen worden verhaald. Voor een toelichting op de exploitatieopzet en de kostenverhaalregels wordt verwezen naar bijlage 14 bij dit plan.

De Omgevingswet biedt een specifieke grondslag voor het opnemen van regels over kostenverhaal in het omgevingsplan. Die regels kunnen en moeten worden opgenomen als bouwactiviteiten worden toegelaten waarvoor kostenverhaal noodzakelijk is die niet anders verzekerd zijn. De Omgevingswet schrijft voor dat een omgevingsplan bij kostenverhaal met tijdvak (waar in dit omgevingsplan sprake van is) het volgende moet bevatten:

- aanwijzing kostenverhaalsgebied
- per kostenverhaalsgebied:
 1. het tijdvak;
 2. een bepaling van de kostensoorten waarvan het gebied ten dele profijt heeft en die naar evenredigheid worden toegerekend;
 3. een raming van de kosten;
 4. een raming van de opbrengsten van alle daarin gelegen gronden;
 5. regels over de verdeling van de kosten over aangewezen activiteiten;
 6. regels over de eindafrekening van de kosten.

Hoofdstuk 4 van de regels bevat de regels met betrekking tot het kostenverhaal. De in dit hoofdstuk opgenomen regels zijn gegroepeerd. De eerste groep (artikel 19) betreft algemene regels. Deze algemene regels worden door de gemeente in beginsel bij elk kostenverhaalsgebied op dezelfde wijze toegepast. Artikel 20 van de regels bevat de kostenverhaalsregels die specifiek van toepassing zijn op het 'Kostenverhaalsgebied 'Louerveld'.

Voor een uitgebreide toelichting op deze regels en op de exploitatieopzet van Louerveld wordt verwezen naar bijlage 14 bij dit plan.

7.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie gaat over de schade die de gemeente rechtmatig veroorzaakt bij bijvoorbeeld vergunningverlening of uitvoering. De basisregeling voor nadeelcompensatie staat in titel 4.5 van de Awb. In deze titel staan grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over de toekenning van nadeelcompensatie. Omdat deze regeling niet zonder meer kan worden toegepast op besluiten uit de Omgevingswet voorziet de Omgevingswet in een regeling voor nadeelcompensatie in de afdelingen 1 en 2 van hoofdstuk 15.

Afdeling 1 van hoofdstuk 15 wijst een aantal besluiten of maatregelen aan, die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De belangrijkste zijn:

1. het (gemeentelijk) omgevingsplan;
2. een omgevingsvergunning;
3. een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en;
4. rechtstreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

In projecten van derden bedingt de gemeente via een anterieure overeenkomst of schadevergoedingsovereenkomst, dat de initiatiefnemer van het plan uiteindelijk verantwoordelijk is voor de kosten met betrekking tot de schade/nadeelcompensatie. Op grond van de Omgevingswet zal de gemeente, naast de netto uit te keren schadevergoeding, ook de met de schadevergoeding samenhangende kosten verhalen op de initiatiefnemer. Hierbij kan gedacht worden aan de wettelijke rente, de deskundigenkosten van de aanvrager en de kosten van het bestuursorgaan bestaande uit bijvoorbeeld de ambtelijke kosten, eventuele onderzoekskosten en kosten voor de schadecommissie.

