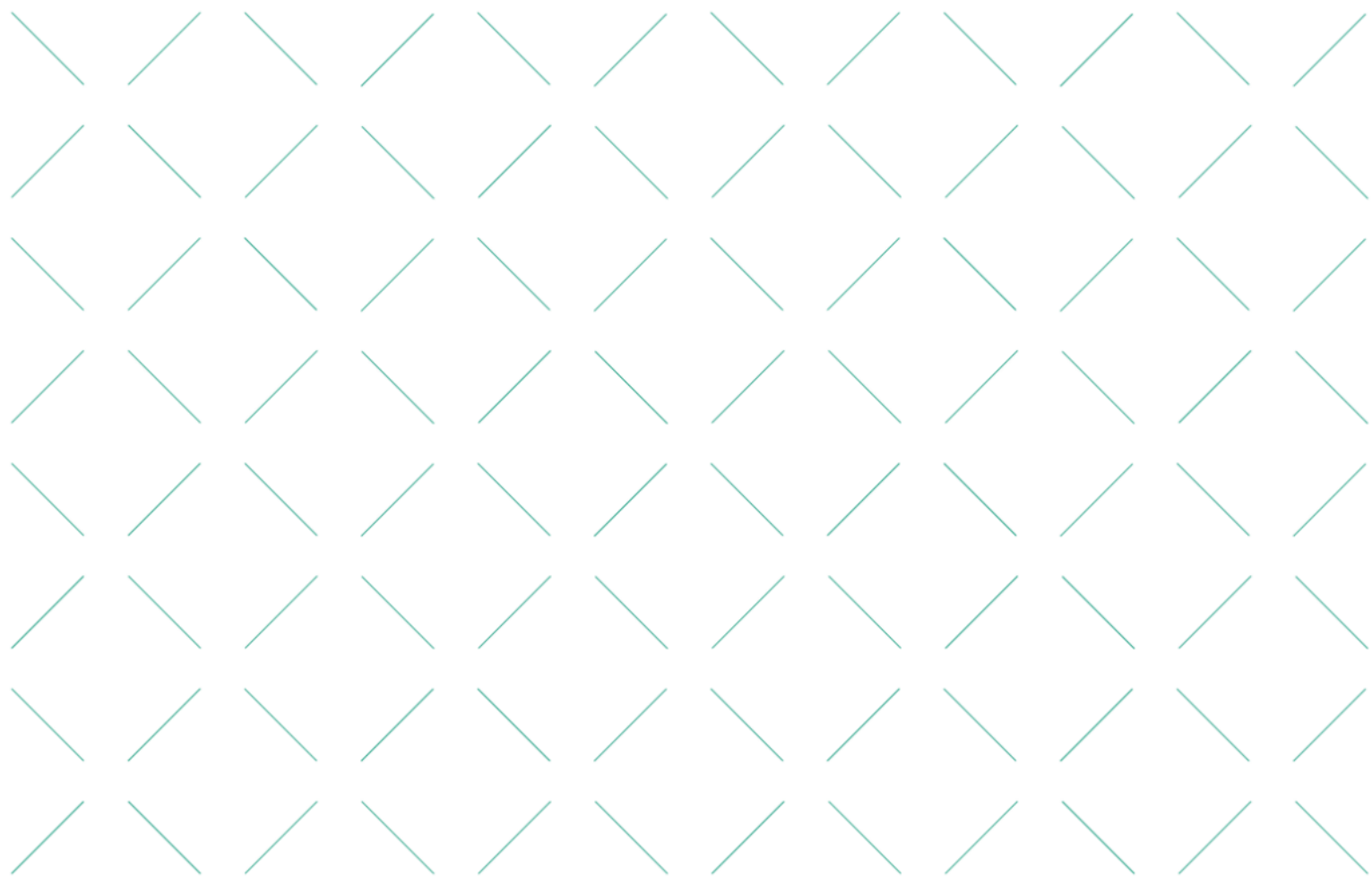


bestemmingsplan

# INBREIDINGSLOCATIE REINOUD VAN GELDERSTRAAT, SUSTEREN

ontwerp 1 december 2020



BUREAU**VERKUYLEN**



bestemmingsplan

## INBREIDINGSLOCATIE REINOUD VAN GELDERSTRAAT, SUSTEREN

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| documentstatus        | ontwerp                            |
| documentversie        | 1                                  |
| IMRO-code             | NL.IMRO.1711.BP20200508-           |
| IMRO-publicatieversie | OW01                               |
| datum                 | 1 december 2020                    |
| projectnummer         | 30618003A                          |
| auteur                | R. van Hest<br>K. Willemsen        |
| contact               | 073 623 1313<br>bureauverkuylen.nl |



BUREAU**VERKUYLEN**



# INHOUDSOPGAVE

|                    |                                         |           |
|--------------------|-----------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b> |                                         | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                        | <b>7</b>  |
| 1.1                | Aanleiding en doel                      | 7         |
| 1.2                | Ligging en kadastrale begrenzing        | 8         |
| 1.3                | Vigerend bestemmingsplan                | 10        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Gebiedsanalyse</b>                   | <b>13</b> |
| 2.1                | Bebouwing en functies                   | 13        |
| 2.2                | Ontsluiting                             | 15        |
| 2.3                | Groen en water                          | 15        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Plan</b>                             | <b>17</b> |
| 3.1                | Bebouwing en functies                   | 17        |
| 3.2                | Verkeer en parkeren                     | 18        |
| 3.3                | Groen en water                          | 20        |
| 3.4                | Duurzame en gezonde leefomgeving        | 20        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Beleid</b>                           | <b>23</b> |
| 4.1                | Nationaal niveau                        | 23        |
| 4.2                | Provinciaal niveau                      | 24        |
| 4.3                | Regionaal niveau                        | 27        |
| 4.4                | Gemeentelijk niveau                     | 28        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Uitvoeringsaspecten</b>              | <b>31</b> |
| 5.1                | Milieu                                  | 31        |
| 5.2                | Waarden                                 | 46        |
| 5.3                | Waterparagraaf                          | 49        |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>      | <b>53</b> |
| 6.1                | Kostenverhaal                           | 53        |
| 6.2                | Conclusie                               | 53        |
| <b>Hoofdstuk 7</b> | <b>Juridische aspecten</b>              | <b>55</b> |
| 7.1                | Algemeen                                | 55        |
| 7.2                | Planregels                              | 55        |
| <b>Hoofdstuk 8</b> | <b>Procedure</b>                        | <b>57</b> |
| 8.1                | Overleg ex artikel 3.1.1 Bro            | 57        |
| 8.2                | Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan | 57        |

|                                    |                                                            |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Bijlagen bij de toelichting</b> | <b>59</b>                                                  |
| <b>Bijlage 1</b>                   | <b>Bodemonderzoek 59</b>                                   |
| <b>Bijlage 2</b>                   | <b>Saneringsplan 59</b>                                    |
| <b>Bijlage 3</b>                   | <b>Besluit Wet bodembescherming 59</b>                     |
| <b>Bijlage 4</b>                   | <b>Verkenkend bodemonderzoek Vincentiuslaan 9 59</b>       |
| <b>Bijlage 5</b>                   | <b>Advies Veiligheidsregio Midden-Limburg 59</b>           |
| <b>Bijlage 6</b>                   | <b>Rapport Projectgebonden Risicoanalyse CE 59</b>         |
| <b>Bijlage 7</b>                   | <b>Akoestisch onderzoek 59</b>                             |
| <b>Bijlage 8</b>                   | <b>MER 59</b>                                              |
| <b>Bijlage 9</b>                   | <b>Stikstofdepositie-onderzoek 59</b>                      |
| <b>Bijlage 10</b>                  | <b>Toets flora en fauna 59</b>                             |
| <b>Bijlage 11</b>                  | <b>Onderzoek naar de waterdoorlatendheid ondergrond 59</b> |
| <br><b>Regels</b>                  | <br><b>61</b>                                              |
| <b>Hoofdstuk 1</b>                 | <b>Inleidende regels 63</b>                                |
| Artikel 1                          | Begrippen 63                                               |
| Artikel 2                          | Wijze van meten 70                                         |
| <b>Hoofdstuk 2</b>                 | <b>Bestemmingsregels 73</b>                                |
| Artikel 3                          | Verkeer 73                                                 |
| Artikel 4                          | Wonen 75                                                   |
| <b>Hoofdstuk 3</b>                 | <b>Algemene regels 81</b>                                  |
| Artikel 5                          | Anti-dubbeltelregel 81                                     |
| Artikel 6                          | Algemene bouwregels 82                                     |
| Artikel 7                          | Algemene gebruiksregels 85                                 |
| Artikel 8                          | Algemene aanduidingsregels 86                              |
| Artikel 9                          | Algemene afwijkingsregels 87                               |
| Artikel 10                         | Algemene wijzigingsregels 89                               |
| Artikel 11                         | Algemene procedureregels 90                                |
| Artikel 12                         | Overige regels 91                                          |
| <b>Hoofdstuk 4</b>                 | <b>Overgangs- en slotregels 93</b>                         |
| Artikel 13                         | Overgangsrecht 93                                          |
| Artikel 14                         | Slotregel 94                                               |
| <br><b>Bijlagen bij de regels</b>  | <br><b>95</b>                                              |
| <b>Bijlage 1</b>                   | <b>Staat van Bedrijfsactiviteiten 95</b>                   |

## TOELICHTING



# HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Inbreidingslocatie Reinoud van Gelderstraat, Susteren" van de gemeente Echt-Susteren.

## 1.1 Aanleiding en doel

Tussen de Reinoud van Gelderstraat en de Vincentiuslaan in Susteren ligt de voormalige timmerfabriek 'Lijnen'. De werkzaamheden in de timmerfabriek zijn reeds beëindigd, maar de bedrijfsbebouwing staat nog steeds te midden van een woonwijk. De initiatiefnemer van dit binnengebied wenst de fabrieksgebouwen te slopen en ter plaatse acht grondgebonden, levensloopbestendige woningen te realiseren.

Dit initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan "Stedelijk gebied" van de gemeente Echt-Susteren, omdat nieuwe woningen uitsluitend mogen worden opgericht ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - nieuwe woning'. Deze aanduiding ontbreekt op deze gronden. De gemeente Echt-Susteren heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de toelichting en regels voor het realiseren van acht grondgebonden, levensloopbestendige woningen.

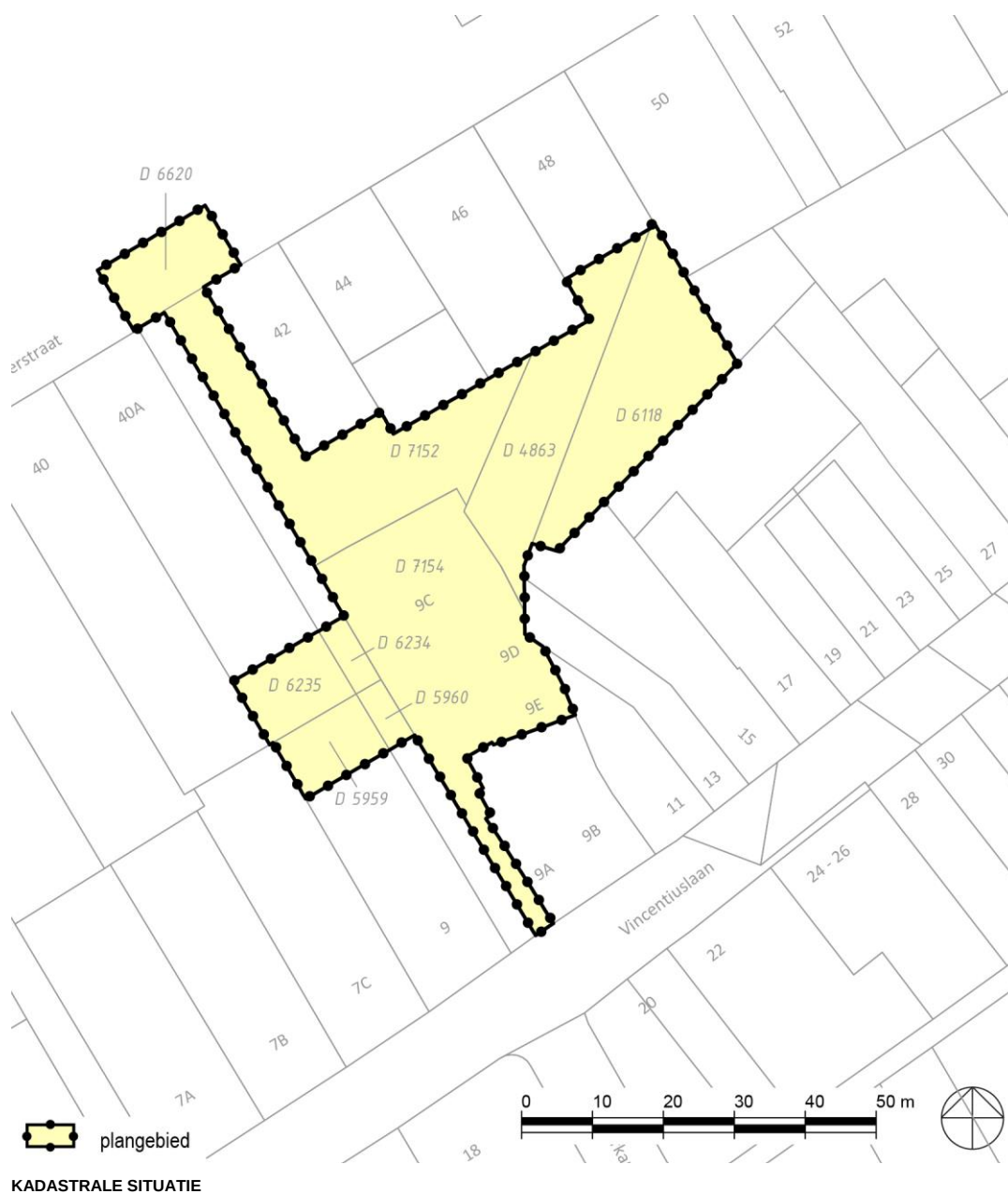
## 1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



Het plangebied bestaat uit particulier en gemeentelijk eigendom. De gronden van de initiatiefnemer zijn kadastraal bekend gemeente Echt-Susteren, sectie D, nummers 4863, 5959 (gedeeltelijk), 5960 (gedeeltelijk), 6118, 6234, 6235, 7152, 7154. De gronden van de gemeente (ter plaatse van de Reinoud van Gelderstraat) zijn kadastraal bekend gemeente Echt-Susteren, sectie D6620. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2.915 m².

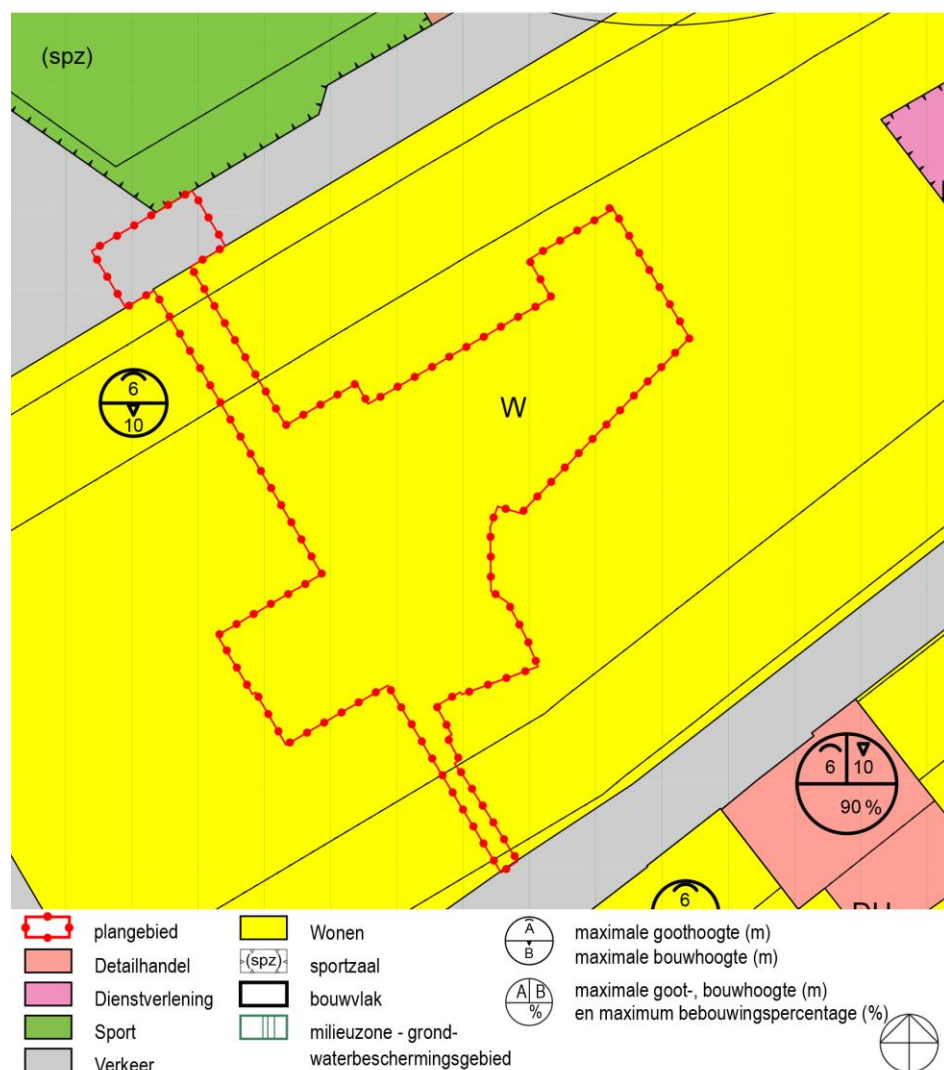
### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren drie bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan "Stedelijk gebied", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 mei 2016;
- bestemmingsplan "Cultuurhistorie Echt-Susteren", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 22 september 2016;
- bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan Sport- en/of recreatieve voorzieningen", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 22 februari 2017.

#### 1.3.1 Bestemmingsplan "Stedelijk gebied"

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het plangebied geldt de enkelbestemming 'Wonen', bedoeld voor onder meer wonen en bestaande, legaal aanwezige aan huis-verbonden-beroepen of -bedrijven. Ter plaatse van de Reinoud van Gelderstraat vigeert de bestemming 'Verkeer', hoofdzakelijk bedoeld voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeers- en verblijfsfunctie. Tevens kent het plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Deze aanduiding stelt eisen ten aanzien van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

Het realiseren van acht grondgebonden levensloopbestendige woningen is niet toegestaan, omdat de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwe woning' ontbreekt.

### 1.3.2 Bestemmingsplan "Cultuurhistorie Echt-Susteren"

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het zuidoostelijke deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', bedoeld voor onder meer 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. Tevens kent dit deel van het plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Mariaveld Stationsstraat'. Deze aanduiding is bedoeld voor de instandhouding en bescherming van waarden en karakteristieken.

Het realiseren van acht grondgebonden levensloopbestendige woningen is niet van invloed op deze cultuurhistorische dubbelbestemming. In paragraaf 5.2.2 wordt dit aspect nader toegelicht.

### **1.3.3 Bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan Sport- en/of recreatieve voorzieningen"**

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan Sport- en/of recreatieve voorzieningen". Dit bestemmingsplan is uitsluitend van toepassing op het bestemmingsplan "Stedelijk gebied" binnen de bestemmingen 'Recreatie' en 'Sport'. Onderhavig planvoornemen is niet gelegen binnen deze bestemmingen. Daarmee is dit bestemmingsplan niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

### **1.3.4 Conclusie**

Het initiatief betreft de realisatie van acht grondgebonden levensloopbestendige woningen binnen de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is de realisatie van nieuwe grondgebonden levensloopbestendige woningen niet mogelijk zonder de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwe woning'. Deze ontbreekt waardoor een herziening van het bestemmingsplan derhalve noodzakelijk is.

## HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

In dit hoofdstuk is een analyse van het plangebied en omgeving opgenomen. Onderstaande afbeelding geeft het plangebied in zijn omgeving weer.



WIJDERE OMGEVING

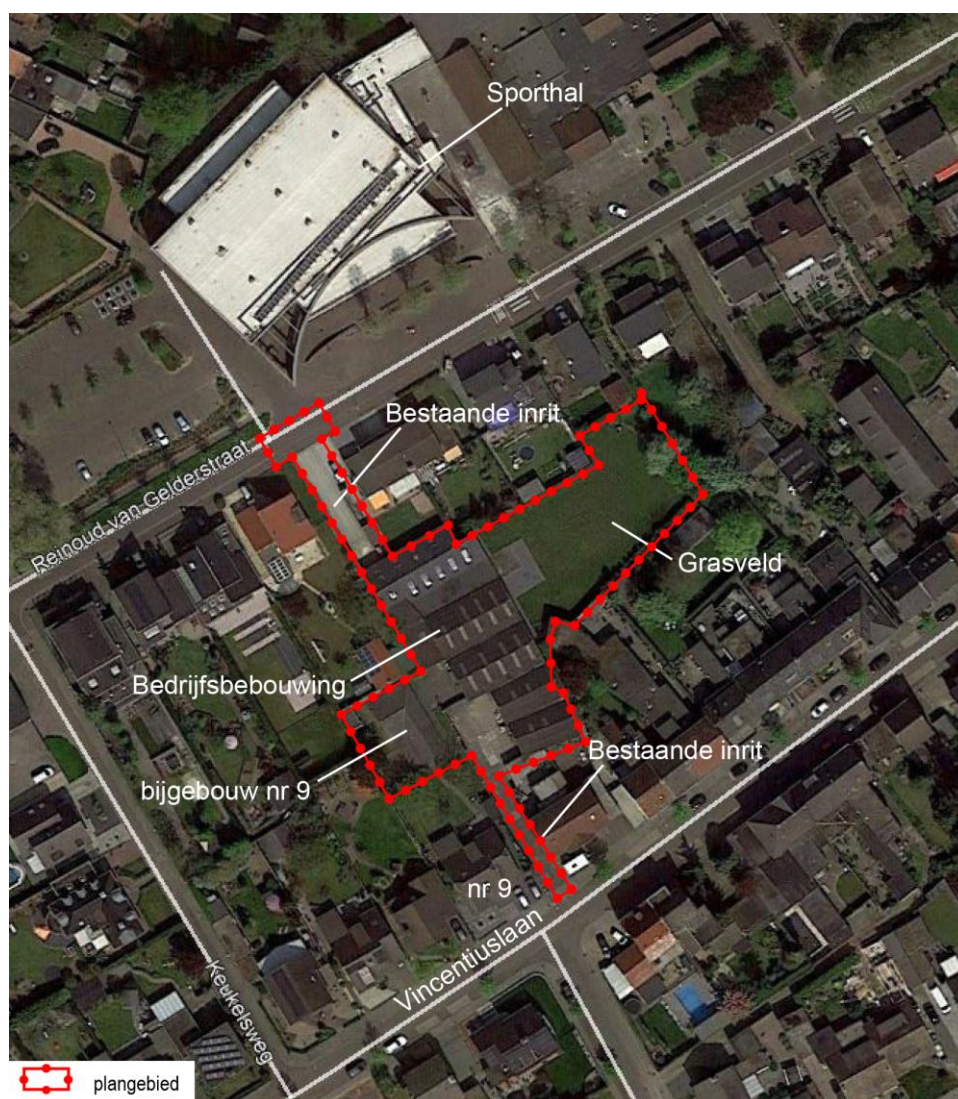
### 2.1 Bebouwing en functies

Het plangebied is onderdeel van de woonbuurt 'Mariaveld' binnen de dorpskern van Susteren. Deze woonbuurt bestaat hoofdzakelijk uit twee-onder-een-kapwoningen en geschakelde woningen. Deze woonbuurt is vernoemd naar de Mariakerk gelegen ten oosten van het plangebied.

De Vincentiuslaan behoort ter plaatse van het plangebied tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble 'Mariaveld-Stationsstraat'. De bebouwing dateert uit omstreeks 1915-1930 en is in de jaren '60 en '70 in zuidoostelijke richting vergroot. De lintbebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen of blokken van twee woningen bestaande uit

twee bouwlagen en een kap, waarbij de nok meestal evenwijdig aan de straat en soms haaks op de straat staat. Alle bebouwing heeft een ondiepe voortuin of staat direct tegen de openbare ruimte. Ondanks de grote verscheidenheid aan architectuur zorgt deze regelmaat in de maat en schaal voor een zekere eenheid. De waarde van de wijk schuilt vooral in de stedenbouwkundige opzet van kruisende wegen, waarbij de Vincentiuslaan geprojecteerd is op de monumentale Mariakerk met klooster.

De Reinoud van Gelderstraat, in tegenstelling tot de Vincentiuslaan, behoort niet tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble 'Mariaveld-Stationsstraat'. Deze straat kent een combinatie van wonen (hoofdzakelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen) en een aantal maatschappelijke functies (school, sporthal, brandweer en zorgwoningen).



DIRECTE OMGEVING

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Reinoud van Gelderstraat en de Vincentiuslaan. Het binnengebied is onderdeel van de voormalige timmerfabriek 'Lijnen'. De werkzaamheden in de timmerfabriek zijn reeds beëindigd, maar de bedrijfsbebouwing staat nog steeds te midden van de woonbuurt. De bedrijfsbebouwing bestaat uit een vijftal aaneengeschakelde loodsen die in een noordzuidrichting gebouwd zijn. Naast de bedrijfsbebouwing bestaat het perceel deels uit een grasveld. Direct aan de bedrijfsbebouwing ligt de woning en het bijgebouw van Vincentiuslaan 9. Vanaf het bijgebouw van nummer 9 is het bedrijfsterrein direct te bereiken. Het bijgebouw bestaat uit een bouwlaag met een flauwe kap.

## 2.2 Ontsluiting

Het plangebied wordt middels één inrit ontsloten op de Reinoud van Gelderstraat en middels één inrit ontsloten op de Vincentiuslaan. Beide straten hebben een ontsluitende functie voor de woonbuurt richting de Stationsstraat die de dorpskern van Susteren in zuidelijke richting ontsluit in de richting van Nieuwstadt en Sittard. In noordelijke richting gaat de Stationsstraat over in de Oude Rijksweg Noord die de dorpskern van Susteren ontsluit in de richting van Echt. De verkeersintensiteit is laag, omdat parallel aan de Reinoud van Gelderstraat meerdere wegen liggen die de woonbuurt ontsluiten.

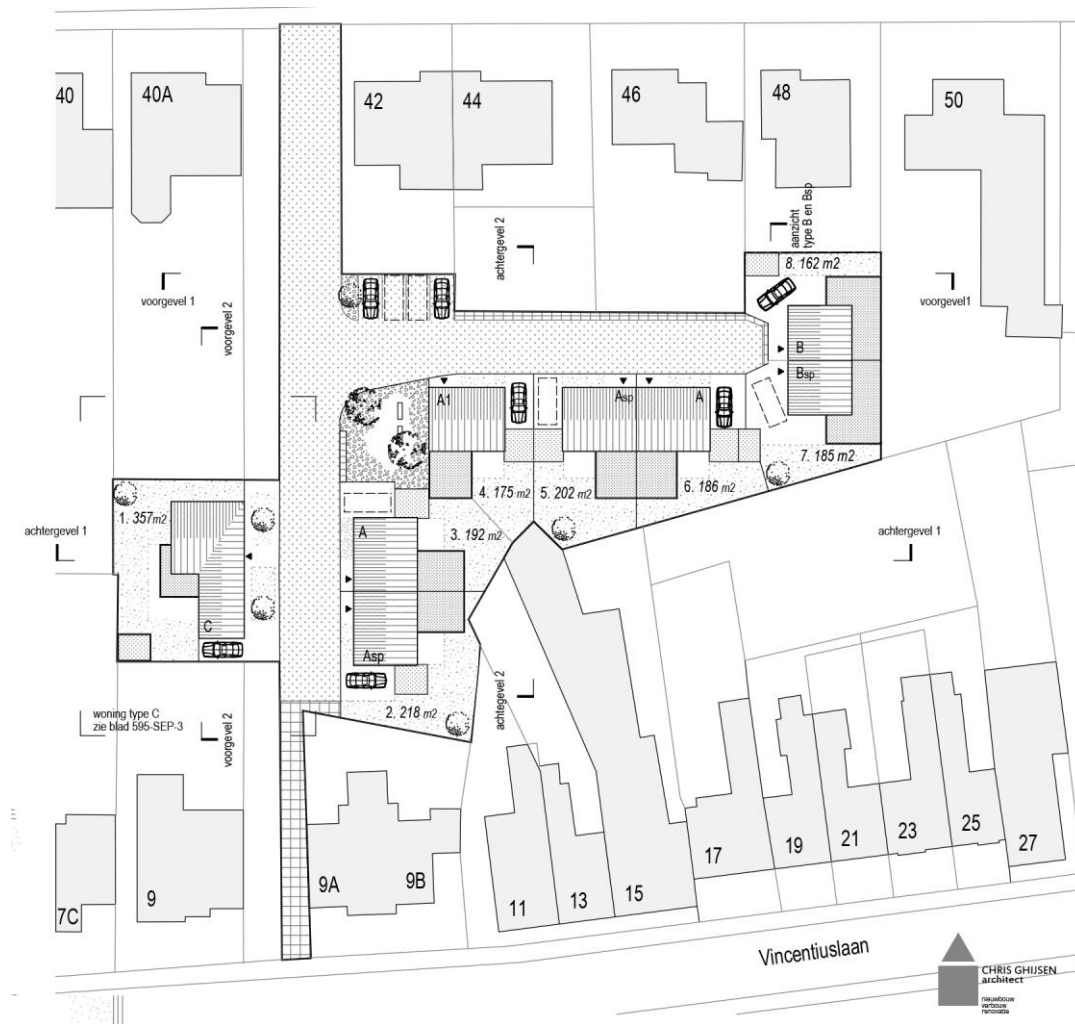
## 2.3 Groen en water

Het plangebied kent, zoals in paragraaf 2.1 toegelicht, een groene structuur aan de oostzijde van de bestaande loods. Deze groen structuur bestaat uit een grasveld. Daarnaast kent het plangebied geen oppervlaktewater.



## HOOFDSTUK 3 PLAN

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen. Het stedenbouwkundig plan voor het plangebied is hieronder als afbeelding weergegeven.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

### 3.1 Bebouwing en functies

De hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan betreft het creëren van een kleinschalige woonbuurt met grondgebonden levensloopbestendige woningen. De woningen zijn daarom als architectonische eenheid aan de zuidkant van het plan gesitueerd. Hierdoor ontstaat er aan de noordkant ruimte voor een doorlopende verblijfsruimte die in het midden van het plan meer maat met verblijfsfunctie krijgt.

Deze centrale plek verbindt drie routes:

- naar het noorden de auto-ontsluiting op de Reinoud van Gelderstraat;
- naar het zuiden een langzaam verkeersverbinding naar de Vincentiuslaan met daar aan twee nieuwe woningen en het bestaande bijgebouw van Vincentiuslaan 9 die als volwaardige woning wordt ontwikkeld; en
- naar het oosten een woonstraat die wordt gevormd door drie woningen parallel aan deze straat en twee woningen aan het eind van de straat.

Het initiatief voorziet daarmee in totaal in acht grondgebonden levensloopbestendige woningen. De nieuwe woningen bestaan uit zes twee-onder-een-kapwoningen, een geschakelde woning en een vrijstaande woning (bijgebouw van Vincentiuslaan 9). Iedere woning heeft minimaal één parkeerplaats op eigen terrein, met uitzondering van de woning op het perceel van Vincentiuslaan 9, die krijgt er minimaal twee. De nieuwe woningen bestaan uit één bouwlaag met kap met daarachter een aanbouw. Het voormalige bijgebouw van Vincentiuslaan 9 bestaat uit één bouwlaag met in tegenstelling tot de nieuwe woningen een flauwe kap, maar heeft daarentegen een groter grondoppervlak. Zodoende bieden alle woningen voldoende ruimte voor een volledig programma op begane grond. De maximale goot- en bouwhoogte betreffen respectievelijk 3,9 en 7,8 meter.

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Verkeer

De realisatie van acht grondgebonden woningen heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren 2018" (CROW) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Echt-Susteren wordt aangeduid als weinig stedelijk gebied, waarin de locatie van het plangebied binnen de gemeente Echt-Susteren tot 'rest bebouwde kom' behoort.

#### *Huidige situatie*

Binnen het plangebied bestaat in de huidige situatie het aantal verkeersbewegingen uit één onderdeel: de voormalige timmerfabriek 'Lijnen' (Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief). In de onderstaande tabel is de berekening van de verkeersaantrekkende werking uiteengezet.

| Onderdeel     | Verkeersgeneratie                     | Grootte              | Totaal               |
|---------------|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Timmerfabriek | 9,1 - 10,9 per 100 m <sup>2</sup> bvo | 2.378 m <sup>2</sup> | 216,4 - 259,2        |
| <b>Totaal</b> |                                       |                      | <b>216,4 - 259,2</b> |

Op basis bovenstaande tabel kan worden gesteld dat de huidige situatie, in een worst-case scenario, zorgt voor circa 260 verkeersbewegingen per etmaal.

#### *Nieuwe situatie*

Binnen het plangebied bestaat in de huidige situatie het aantal verkeersbewegingen uit één onderdeel: de acht grondgebonden woningen. De woningen vallen, om de verkeersgeneratie te bepalen, onder het onderdeel koop, twee-onder-een-kap. In de onderstaande tabel is de berekening van de verkeersaantrekkende werking uiteengezet.

| Onderdeel                | Verkeersgeneratie    | Aantal     | Totaal             |
|--------------------------|----------------------|------------|--------------------|
| Koop, twee-onder-een-kap | 7,4 - 8,2 per woning | 8 woningen | 59,2 - 65,6        |
| <b>Totaal</b>            |                      |            | <b>59,2 - 65,6</b> |

Op basis bovenstaande tabel kan worden gesteld dat de nieuwe situatie, in een worst-case scenario, zorgt voor circa 66 verkeersbewegingen per etmaal.

#### *Conclusie*

De verkeersdalende werking van dit initiatief bedraagt, in een worst-case scenario, 151 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betekent dat de verkeersafwikkeling van onderhavig plan zonder meer via de Reinoud van Gelderstraat en de omliggende wegen kan plaatsvinden.

### **3.2.2 Ontsluiting**

In de huidige situatie is ter hoogte van het plangebied sprake van twee ontsluitingen, één op de Reinoud van Gelderstraat en één op de Vincentiuslaan. In het voorliggende initiatief is er alleen nog sprake van een ontsluiting voor langzaam verkeer op de Vincentiuslaan. Uitsluitend via de Reinoud van Gelderstraat wordt een auto-ontsluiting gemaakt. Deze aansluiting voor autoverkeer dient goed vormgegeven te worden zodat de voorrangssituatie op de Reinoud van Gelderstraat duidelijk wordt in het wegbeeld. Bij voorkeur gebeurt dit door middel van een de aanleg van een gelijkwaardige kruising. Verkeerskundig is te verwachten dat deze vorm van ontsluiting geen problemen vormt.

### **3.2.3 Parkeren**

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor goed functioneren van het initiatief en voorkomt overlast voor de omgeving. De gemeente Echt-Susteren heeft geen gemeentelijk parkeerbeleid opgesteld, daarom is gebruik gemaakt van de kengetallen uit de digitale publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren 2018" (CROW).

Binnen het plangebied bestaat in de nieuwe situatie de parkeerdruk uit één onderdeel: de acht grondgebonden woningen. De woningen vallen, om de parkeerbehoefte te bepalen, onder het onderdeel koop, twee-onder-een-kap en koop, vrijstaand. In de tabel hieronder is de berekening van de parkeerkencijfers per factor uiteengezet. De normen zijn gebaseerd op de kengetallen voor 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

| Onderdeel                      | Parkeernorm          | Aantal     | Totaal             |
|--------------------------------|----------------------|------------|--------------------|
| Koop, huis, twee-onder-een-kap | 1,7 - 2,5 per woning | 8 woningen | 13,6 - 20,0        |
| <b>Totaal</b>                  |                      |            | <b>13,6 - 20,0</b> |

#### *Conclusie*

Conform de digitale publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren 2018" (CROW) dient dit initiatief te voorzien in 13,6 tot 20,0 parkeerplaatsen. Hiervan is 2,4 parkeerplaats ten behoeve van bezoekers. In de overeenstemming met de gemeente is afgesproken dat er wordt uitgegaan van minimaal 1 auto per woning van bewoners vanwege de oudere doelgroep. Iedere woning krijgt daarom minimaal één parkeerplaats op eigen terrein, met uitzondering van de woning op het perceel van Vincentiuslaan 9, die krijgt er minimaal twee. De openbare ruimte krijgt de kwaliteit van een woonerf waarin de auto te gast is. In het midden van het plan liggen vier openbare parkeerplaatsen. Aan de overzijde van het plangebied, op loopafstand, ligt aan de Reinoud van Gelderstraat een parkeerterrein waar nog meer dan voldoende parkeergelegenheid is. In het stedenbouwkundig plan zijn de 13 vaste parkeerplaatsen opgenomen en kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de parkeervraag.

### 3.3 Groen en water

Centraal in het plan ligt een groene ruimte die lucht en kwaliteit in het plan brengt. Door deze plek met bomen, beplanting en zitgelegenheden in te richten ontstaat er op de driesprong een prettige verblijfsplek. Daarnaast krijgen alle woningen een kleine groene voortuin. Samen met een groene erfafscheiding en borders ontstaat er in het hele plan een doorlopende groenstructuur. Er wordt binnen dit initiatief geen oppervlaktewater aangebracht.

### 3.4 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en

overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

### **3.4.1    Energietransitie**

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO<sub>2</sub> drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Onderhavig plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd;
- er wordt gebruikt gemaakt van aardwarmte, warmte-koude opslag, lucht warmte-koude opslag, of andere vormen van duurzame energie;
- de woningen worden volgens het 0-op-de-meter- / BENG-principe gebouwd.

### **3.4.2    Klimaatbestendigheid**

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- waterberging op eigen terrein;
- aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- groen / bomen aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en CO<sub>2</sub>, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress;



## HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- regionaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

### 4.1 Nationaal niveau

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland. Voor onderhavig plan zijn geen van de nationale belangen aan de orde. Er hoeft daarom ook geen toetsing aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening plaats te vinden.

#### 4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Projecten die minder dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is derhalve niet nodig.

## Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

## 4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie POL2014;
- Omgevingsverordening Limburg 2014.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

### 4.2.1 Omgevingsvisie POL2014

De Omgevingsvisie POL2014 (geconsolideerde versie december 2018) bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Limburg. De visie maakt een verdeling in Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Onderhavig plangebied ligt in regio Midden-Limburg. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Omgevingsvisie POL2014. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE OMGEVINGSVISIE POL2014

### *Analyse*

Het plangebied ligt binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Dit betreffen delen van het bebouwd gebied voor gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter en deels met een dorps karakter. In de regionale visies en afspraken voor de verschillende thema's kan een verdere onderverdeling van het overig bebouwd gebied aan de orde zijn, met het oog op een goede op regio en thema toegespitste positionering van kernen.

Midden-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er is er sprake van een gedifferentieerd woongebied waarin de komende 10-15 jaar een demografische transitie zal plaats vinden. De woningmarkt heeft als opgave mee te bewegen in deze transitie. De regio is gestart met een regionale structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving, waarin gezamenlijk invulling wordt gegeven aan het dynamisch voorraadbeheer. Dat omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad door kwaliteitsverbetering, herstructurering (transformatieopgave zorgvastgoed en huursector) en waar nodig sloop en nieuwbouwers (waaronder arbeidsmigranten). Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing.

Onderhavig initiatief zorgt met de sloop van de voormalige timmerfabriek voor een herstructurering binnen de kern en voorziet in de realisatie van acht grondgebonden levensloopbestendige woningen. Zowel de aard van de ontwikkeling als het type woningen sluit aan bij de 'Omgevingsvisie POL2014 (geconsolideerde versie december 2018)'.

### *Conclusie*

Het plan past binnen het beleid van de Omgevingsvisie POL2014.

## **4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014**

Op 16 januari 2015 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking getreden. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd overgenomen.

Op basis van de omgevingsverordening maakt onderhavige locatie deel uit van:

- Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 - bebouwd gebied, Regio Midden Limburg;
- Milieubeschermingsgebieden - Boringsvrije zone Roerdalslenk II, Grondwaterbeschermingsgebied.

#### *Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 - Bebouwd gebied, Regio Midden Limburg*

Duurzame verstedelijking zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Het gaat daarbij om bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare en of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Het woonbeleid zet zich sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied.

#### *Milieubescherming - Boringsvrije zone Roerdalslenk II*

Voor het planvoornemen is de Boringsvrije zone Roerdalslenk II van toepassing. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodem-energiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 20 meter beneden het maaiveld in zone I, 30 meter in zone II of 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei en ieder voornemen in zone IV, wordt vier weken tevoren schriftelijk gemeld aan Gedeputeerde Staten.

#### *Analyse*

Het planvoornemen past binnen de kaders van het woonbeleid omdat de acht grondgebonden, levensloopbestendige woningen binnen bestaand stedelijk gebied zullen worden gerealiseerd. Tevens vinden bij het planvoornemen géén bodemingrepen plaats dieper dan 30 meter. Er wordt niet voorzien in een boorput. Ingrepen in de bodem vinden tot beperkte diepte plaats, waardoor het planvoornemen geen consequenties heeft voor de Roerdalslenk of het grondwaterbeschermingsgebied.

#### *Conclusie*

Het plan voldoet aan de regels van de provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014.

## 4.3 Regionaal niveau

### 4.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 - 2021

De "Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 - 2021" is op 21 mei 2019 vastgesteld door het college. Deze structuurvisie is een geactualiseerde versie van de regionale "Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (2014)". In de nieuwe structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2018 tot en met 2021) en met een doorkijk naar de lange termijn (2024 tot en met 2030) vastgelegd.

Deze regionale visie is op basis van analyse-uitkomsten en de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg (2018) tot stand gekomen. In deze visie blijft voorop staan dat voorzienbaarheid gecreëerd wordt met betrekking tot de benodigde reductie van de planvoorraad. Tevens ligt de focus op de realisatie van de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Uit deze visie blijkt verder dat de afwegingscriteria uit de regionale Structuurvisie 2014 een goede basis vormen voor het wegen van bestaande plannen. De kwaliteitsenveloppen vormen een handzaam kader voor het beoordelen van nieuwe plannen (zie hieronder *Uitvoeringsnotitie Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving*).

Daarnaast hebben gemeenten de vrijheid om de regionaal geformuleerde afwegingscriteria aan te passen aan de lokale situatie of om extra criteria toe te voegen. Uit het uitgevoerde woningmarktonderzoek blijkt specifiek voor de kern Susteren-Heide dat een afname van het totaal aantal huishoudens met 2,6% (absoluut gezien: 81 huishoudens) tot 2030 wordt verwacht. Tegelijkertijd neemt de woningbehoefte van oudere huishoudens (65-75 jaar) in de periode tot 2030 met 12,9% toe (absoluut gezien: 80 woningen) en van huishoudens vanaf 75 jaar en ouder is de toename zelfs 50,9% ofwel 259 woningen. Er zullen dan ook met name tekorten ontstaan aan grondgebonden seniorenwoningen (levensloopbestendig) en aan appartementen met lift, zowel in de huur- als koopsector. Uit het woningmarktonderzoek blijkt verder dat verhuiscandidate in onze gemeente met name willen verhuizen naar een van de grotere kernen (Echt, Pey of Susteren).

Onderhavig initiatief zorgt voor de realisatie van acht grondgebonden, levensloopbestendige woningen ter plaatse van een inbreidingslocatie. Er zijn daarmee acht contingenten noodzakelijk. Deze contingenten vallen binnen de reeds gereserveerde woningbouw aantallen, voor het centrumplan Susteren.

#### *Uitvoeringsnotitie Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving*

In de Uitvoeringsnotitie is de opgave die vanuit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg is aangegeven, kwantitatief en kwalitatief nader uitgewerkt. Daarbij heeft de gemeente EchtSusteren voorkeuren / accenten aangegeven die bij afwegingen van aanvragen voor nieuwe woningbouw-projecten mee worden gewogen. In de Uitvoeringsnotitie is een kwalitatieve indeling gemaakt van voorkeurslocaties voor potentiële nieuwbouwprojecten. Deze indeling is als volgt:

1. Rotte plekken;
2. Kleine projecten in de kernen;
3. Herstructurering;
4. Directe particuliere bouwtitels;
5. Wijzigingsbevoegdheden - indirecte bouwtitels.

Voor onderhavig initiatief is met name categorie 3 van belang. Ten aanzien van herstructureringslocaties kan onderscheid gemaakt worden in herstructurering met als hoofddoel winstmaximalisering van de vastgoedeigenaar en herstructurering met daarnaast ook nog algemene voordelen voor buurtbewoners, omgeving en gemeente. De laatste categorie komt dichtbij het begrip "rotte" plekken en verdient daarom voorrang op de louter op winstmaximalisatie gerichte herstructurering en verbouwingen.

In onderhavig initiatief is zowel sprake van winstmaximalisatie voor de vastgoedeigenaar als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor de woonomgeving doordat een bedrijfslocatie wordt gesaneerd. Door de sanering zal het aantal verkeersbewegingen in het gebied afnemen en zal ook de geluidsbelasting afnemen (als gevolg van laden- en lossen e.d.).

#### *Conclusie*

Het plan past zowel binnen de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 - 2021 als de Uitvoeringsnotitie Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving.

## **4.4 Gemeentelijk niveau**

### **4.4.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2025**

Door de gemeente Echt-Susteren is op 31 mei 2018 de "Structuurvisie Echt-Susteren 2025" vastgesteld. In deze structuurvisie zet de gemeente Echt-Susteren in op een benadering waarin ontwikkelingen worden toegestaan indien de kwaliteiten van de kernen er per saldo op vooruit gaan, wat aansluit bij de ideeën van de provincie Limburg.

Binnen het stedelijk gebied zet de gemeente in op een zevental ambities. Het realiseren van deze ambities draagt bij aan het behalen van de algemene doelstelling om ook in 2025 en ver daarna een aantrekkelijke gemeente te zijn; waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Voor het stedelijke gebied behelzen dit de volgende ambities:

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

Om deze ambities te realiseren wordt door de gemeente, bij ruimtelijke (locatie)keuzes, een zestal leidende principes gehanteerd. Deze zijn:

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

### *Wonen*

Voor het beleidsveld 'Wonen' geeft de gemeente Echt-Susteren aan dat het een teveel aan woningbouwlocaties heeft. Om dit te beperken hanteert de gemeente een aantal principes en afwegingscriteria. Hierbij hebben woningen in de (hoofd)kernen een voorkeur boven woningen in het buitengebied, wordt er voortaan enkel in kernen gebouwd wanneer er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is en wordt er enkel in de hoofdkernen Echt en Susteren aanvullend gebouwd voor migratie.

### *Analyse*

Onderhavig initiatief zorgt voor de realisatie van acht grondgebonden, levensloopbestendige woningen ter plaatse van een inbreidingslocatie binnen de dorpskern van Susteren. Dit sluit aan bij eerste, vijfde en zevende ambitie voor het stedelijke gebied, waarbij voor de ruimtelijke (locatie)keuze het tweede en vijfde leidende

principe gehanteerd is. Daarnaast wordt met onderhavig plan aangesloten bij het beleidsveld 'Wonen', doordat gebouwd wordt binnen de kern Susteren waar zowel een kwalitatieve als kwantitatieve vraag is.

#### *Conclusie*

Het plan past binnen het beleid van de Structuurvisie Echt-Susteren 2025.

## HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

### 5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

#### 5.1.1 Bodemkwaliteit

##### 5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie. De woning op Vincentiuslaan 9 is op een ander moment onderzocht dan de rest van het plangebied. Hieronder staan de bevindingen voor beide onderzoekslocaties.

##### 5.1.1.2 Analyse

###### *Plangebied exclusief Vincentiuslaan 9*

Naar aanleiding van een zestal onderzoeken uit het verleden heeft Aelmans Eco B.V. uit Voerendaal een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Aanvullend bodem-, asbest- en grondwateronderzoek" (19 april 2018, E182757.002/KLE). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 1.

Aelmans Eco B.V. concludeert dat de analyseresultaten in grote lijnen de onderzoeksresultaten van eerder uitgevoerde onderzoeken bevestigen, namelijk dat binnenin de timmerfabriek (met name aan de westzijde) en op het westelijk buitenterrein sterk verhoogde gehalten aan lood, zink en/of PAK worden aangetoond. Vanwege het feit dat in de grond gewerkt zal worden, dient men de veiligheidsaspecten met betrekking tot

het werken in verontreinigde grond in acht te nemen. Voor de overige terreindelen hoeven geen maatregelen getroffen te worden, anders dan de basis hygiënische maatregelen.

Voor de vervuilde gronden is in het kader van de Wbb een saneringsplan door Aelmans Eco B.V. opgesteld: rapport "Saneringsplan, Vincentiuslaan 9 te Susteren" (9 juni 2020, E202820.001/GHA). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 2. Dit document is door het bevoegd gezag (Provincie Limburg) geaccordeerd zodat de graafwerkzaamheden mogen plaatsvinden. Het besluit van de Provincie Limburg is als bijlage 3 toegevoegd. Daarnaast zullen de bodemlagen van diverse kwaliteit separaat ontgraven moeten worden, zodat deze niet vermengd raken.

#### *Vincentiuslaan 9*

Om de bodemsituatie voor de woning op het perceel van Vincentiuslaan 9 inzichtelijk te maken, heeft Aelmans Eco B.V. uit Voerendaal een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennd bodemonderzoek Vincentiuslaan 9 Susteren" (2 november 2020, E204012.005/GHA). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 4.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit betekent dat in overleg met de provincie gekomen moet worden tot een ambtelijke overeenstemming hoe om te gaan met dit geval. Net als bij het andere onderzoeksgebied het geval was, zal er een saneringsplan moeten worden opgesteld dat door de provincie moet worden goedgekeurd.

#### 5.1.1.3 Conclusie

De verwachting is dat de gronden ter plaatse van Vincentiuslaan 9 op een zelfde wijze gesaneerd zullen worden, zoals dat ook geldt voor de eerder onderzochte locatie. Voor deze eerder onderzochte locatie zullen de gronden conform het door de provincie Limburg geaccordeerd saneringsplan worden afgevoerd waarbij de geldende veiligheidsaspecten in acht moeten worden genomen. Daarna kan worden gesteld dat de bodem geschikt is voor de geplande ontwikkeling.

## 5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

### 5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

### 5.1.2.2 Analyse

#### *Invloed plan op de omgeving*

Het plan betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

#### *Invloed omliggende inrichtingen op plan*

Hieronder staat een overzicht van de bedrijven in de directe omgeving, de SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object binnen het plangebied.

| bedrijf                                                 | SBI-code | categorie | richtafstand | werkelijke afstand |
|---------------------------------------------------------|----------|-----------|--------------|--------------------|
| Reinoud van Gelderstraat 61-61a: Sporthal               | 931A     | 3.1       | 50 m         | 38 m               |
| Vincentiuslaan 35: kapsalon                             | 9602     | 1         | 10 m         | 25 m               |
| Vincentiuslaan 28: Veranderatelier het Ambacht          | 141      | 2         | 30 m         | 45 m               |
| Reinoud van Gelderstraat 38: Brandweer Kazerne Susteren | 8425     | 3.1       | 50 m         | 51 m               |
| Reinoud van Gelderstraat 63: BSO in 't Park             | 8891     | 2         | 30 m         | 38 m               |

De milieugevoelige objecten van het plan liggen binnen de richtafstand van één bedrijf, de sporthal. Hieronder is de milieusituatie van de sporthal aangegeven, gemeten vanaf de bestemmingsgrens 'Sport'.



50 METER CONTOUR

Bovenstaande afbeelding schetst dat op een afstand van circa 38 meter van de thans bestaande bestemmingsgrens van de sporthal het dichtstbijzijnde perceel wordt gerealiseerd, de noordgevel van de woning ligt op circa 41 meter. Deze sporthal heeft een richtafstand (contour) van 50 meter, hoofdzakelijk veroorzaakt door het aspect geluid. Dit geluid wordt veroorzaakt door het af- en aanrijden van vervoersmiddelen en het stemgeluid van de bezoekers van de sporthal. Echter is onderhavig initiatief vanaf de sporthal gezien tweede lijnsbebouwing en dienen de woningen aan de Reinoud van Gelderstraat als afschermende werking. Mede door deze afschermende werking zal van overlast beperkt sprake zijn. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### 5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

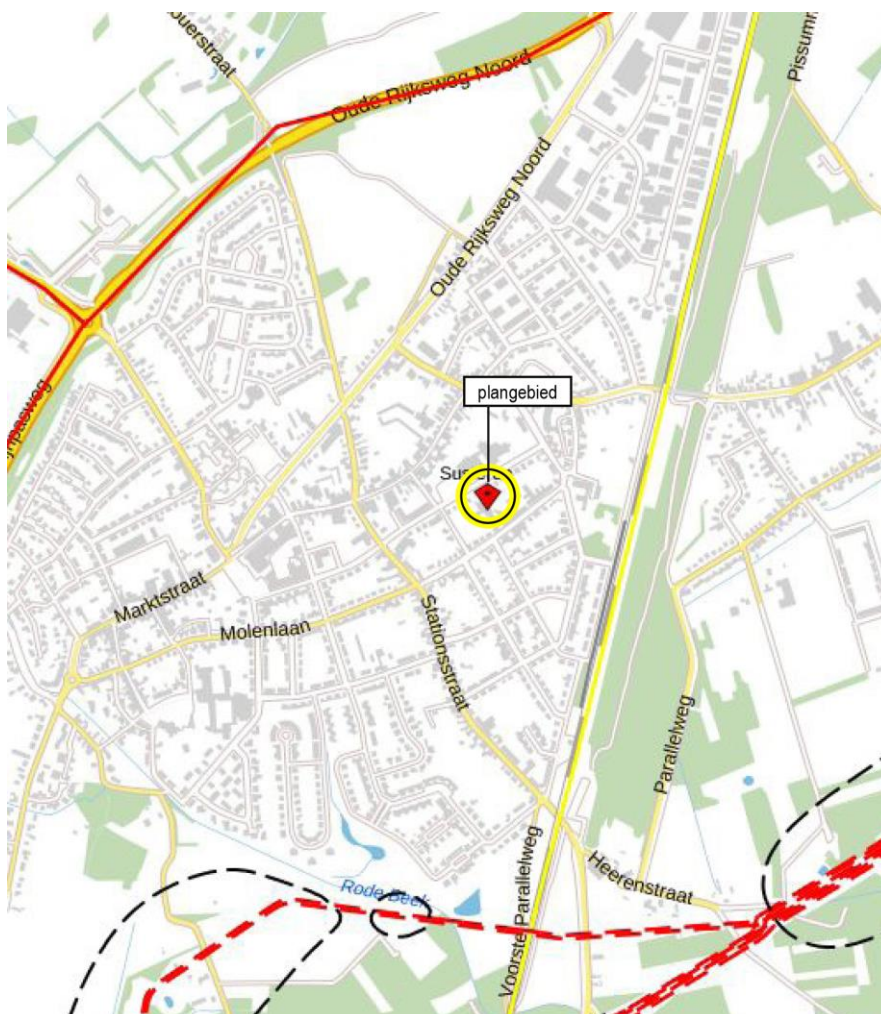
### 5.1.3 Externe veiligheid

#### 5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

#### 5.1.3.2 Analyse

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet worden beschreven of een ontwikkeling ligt in het invloedsgebied van een risicobron. Per risicobron (transportas, buisleiding of inrichting) is in een besluit vastgelegd wanneer de verantwoordingsplicht moet worden ingevuld en is de inhoud van de verantwoording bepaald.



RISICOKAART

Hierna zijn de risicobronnen die relevant zijn (binnen het invloedsgebied liggen) geïnventariseerd en is de verantwoordingsplicht ingevuld. Een ontwikkeling die ligt binnen het invloedsgebied van een risicobron moet worden verantwoord. In de inventarisatie van risicobronnen wordt beoordeeld of het invloedsgebied over het plangebied ligt.

Op bovenstaande uitsnede van de Risicokaart is te zien dat het initiatief niet binnen het invloedsgebied van inrichtingen ligt. Het plangebied ligt daarentegen wel binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Roermond - Sittard. De afstand tot de spoorlijn is circa 295 meter. Het plangebied ligt daarmee niet binnen de 200 meter zone van de transportroutes. Een complete verantwoording van het groepsrisico conform artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) is derhalve niet noodzakelijk. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied groepsrisico. Er dient daarom aandacht besteedt te worden aan de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid en de beperking van de omvang van een ramp op het spoor.

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10<sup>-6</sup> contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10<sup>-6</sup> contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde. Uit de in de regeling Basisnet Spoor opgenomen PR contouren blijkt dat deze PR contour ten aanzien van het spoor ter hoogte van het plangebied tussen de 1 en 10 meter ligt.

#### *Groepsrisico (GR)*

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Roermond - Sittard.

#### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de

verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente).

Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Het plangebied bevindt zich op grote afstand van de risicobron (spoorlijn Roermond - Sittard). Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

#### *Ontwikkeling groepsrisico*

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. Daarnaast is de verwachting dat het groepsrisico gelijk blijft omdat er sprake is van een inbreidingsplan waarbij een bestaande timmerfabriek met nevenfuncties wordt vervangen door acht woningen. Maatregelen richten zich op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied.

#### *Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico*

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

#### *De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval*

In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling dient het plangebied via de Reinoud van Gelderstraat en Vincentiuslaan toegankelijk te zijn conform het regionale modelbeleid Bluswater en Bereikbaarheid. Via deze twee onafhankelijke routes kunnen de hulpdiensten een adequate inzet doen bij een incident. Er zijn voldoende bluswatervoorzieningen om een incident binnen het plangebied te bestrijden.

#### *Mogelijkheden tot zelfredzaamheid*

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelinginstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van NL-alert.

Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te vergroten worden de volgende maatregelen geadviseerd:

- Zorg dat de bewoners op de hoogte zijn van de risico's van toxische effecten voortkomend vanuit incidenten met gevaarlijke stoffen op de spoorlijn Roermond - Sittard.
- Voer de mechanische ventilatie binnen de woningen centraal afsluitbaar uit door middel van een gemakkelijk te bereiken noodschakelaar (bij voorkeur in de meterkast) zodat de bewoners deze in geval van een calamiteit kunnen bedienen.

#### 5.1.3.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Roermond - Sittard. Het groepsrisico is echter beperkt verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- het geringe groepsrisico en gelijkblijvende hoogte hiervan, en
- de goede mogelijkheden binnen het plangebied voor de zelfredzaamheid van personen.

#### 5.1.3.4 Advies Veiligheidsregio Midden-Limburg

Op 25 november 2019 is de Veiligheidsregio Limburg-Noord om advies gevraagd inzake onderhavig bestemmingsplan. Het advies is als bijlage 5 toegevoegd en in de hier voorgaande toelichting verwerkt.

## **5.1.4 Explosieven**

### **5.1.4.1 Inleiding**

Een bijzonder onderwerp voor wat betreft 'externe veiligheid' vormen niet-gesprongen explosieven. Omdat ter hoogte van Echt-Susteren in de Tweede Wereldoorlog gevochten is, is er een reële kans op de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven. In het kader van de ARBO-veiligheid en Openbare Orde en Veiligheid kan een risico ontstaan bij werkzaamheden in de bodem en dienen verdere risico's te worden voorkomen.

### **5.1.4.2 Analyse**

Onderhavig plangebied ligt in een verdacht gebied voor aanwezigheid van (resten van) explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Onderzocht moet worden of het plangebied vrij is van dergelijke explosieven. Om inzicht te krijgen in de mogelijke risico's heeft Cees van den Akker Advies een risicoanalyse uitgevoerd met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven voor het plangebied aan de Reinoud van Gelderstraat te Susteren. Het rapport: "Projectgebonden Risico Analyse CE t.b.v. projectlocatie "Herontwikkeling Reinoud van Gelderstraat", 12 maart 2020, is bijgevoegd als bijlage 6.

Cees van den Akker Advies concludeert dat gezien het resultaat verkregen uit de risicoanalyse blijkt, dat er geen tot minimaal risico aanwezig is, dat men bij de voorgenomen grondwerkzaamheden met conventionele explosieven (CE) in aanraking komt. Het advies is de voorgenomen werkzaamheden uit te voeren op reguliere wijze en bij het aantreffen van een mogelijk explosief te handelen volgens 'Protocol Toevalstreffer CE uit Tweede Wereldoorlog'.

### **5.1.4.3 Conclusie**

Het aspect explosieven vormt geen planologische belemmering voor het plan.

## **5.1.5 Geur**

### **5.1.5.1 Inleiding**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

#### 5.1.5.2 Analyse

De gemeente Echt-Susteren heeft een eigen geurbeleid vastgesteld 'Verordening Wet geurhinder en veehouderij gemeente Echt – Susteren 2009'. Woningen zijn geurgevoelige objecten. Gezien de ligging van het plangebied, binnen het stedelijk gebied van de kern Susteren, zijn er geen hinderlijke veehouderijen in de directe omgeving gelegen. Een onderzoek naar geurhinder wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### 5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

### 5.1.6 Geluid

#### 5.1.6.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaï en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

#### 5.1.6.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten.

##### *Spoorweg- en wegverkeerslawaaï*

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de spoorweg Roermond - Sittard. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk om de invloed van de nabijgelegen 30 km/uur wegen op de nieuwe woningen inzichtelijk te maken, en de geluidsbelasting te onderzoeken die ten gevolge van het parkeren in het nieuwe plan op de omgeving komt. Om zowel de gevelbelasting van de nieuwe als bestaande woningen inzichtelijk te maken heeft Cauberg-Huygen uit Son een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Reinoud van Gelderstraat te Susteren; akoestisch onderzoek weg- en spoorweglawaaï" (14 juli 2020, 02856-25774-05). Het onderzoeksrapport is als bijlage 7 bijgevoegd.

Cauberg-Huygen concludeert dat:

- ten gevolge van het spoorwegtraject Roermond - Sittard in het gehele plangebied voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB (o.b.v. contouren). Vanuit de Wet geluidhinder vormt deze spoorweg geen belemmering voor het plangebied.
- de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer (omliggende 30 km/uur wegen) maximaal 48 dB bedraagt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening vormt de voornoemde wegen geen belemmering voor het bouwplan.
- de geluidbelasting ten gevolge van piekgeluiden die worden veroorzaakt door het dichtslaan van een portier bedraagt maximaal 60dB(A) in de dag- avond- en nachtperiode en voldoet hiermee aan de grenswaarde van 60 dB(A) in de nachtperiode.

In de berekening voor de geluidbelasting ten gevolge van piekgeluiden die worden veroorzaakt door het dichtslaan van een portier is gerekend met een bepaalde maat en opbouw van een erfafscheiding ten westen van de openbare parkeerplaatsen. Om zeker te stellen dat er een dergelijke erfafscheiding wordt geplaatst is deze in de planverbeelding en regels opgenomen.

#### *Industrielawaai*

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

#### 5.1.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

### **5.1.7 Luchtkwaliteit**

#### 5.1.7.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### 5.1.7.2 Analyse

##### *Effecten plan op luchtkwaliteit*

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen. Onderhavig plan omvat acht woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

##### *Goed woon- en leefklimaat*

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit zijn daarom alleen de volgende criteria van toepassing:

- 40 µg/m<sup>3</sup> jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub>;
- 40 µg/m<sup>3</sup> jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub>;
- 25 µg/m<sup>3</sup> jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub>;
- 35 overschrijdingsdagen per jaar van de gemiddelde concentratie PM<sub>10</sub>.

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving. In het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is door diverse bronbeheerders zoals gemeenten, provincies en Rijkswaterstaat de Monitoringstool ingevoerd. Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat op deze locatie in de jaren 2012, 2015 en 2020 aan bovengenoemde grenswaarden (jaargemiddelde en overschrijdingsdagen) voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> wordt voldaan. Uit de monitoringstool volgt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

#### 5.1.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

## **5.1.8 Volksgezondheid**

### **5.1.8.1 Inleiding**

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

### **5.1.8.2 Veehouderijen**

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen.

#### **Endotoxinen**

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een toxisch effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. De Gezondheidsraad hanteert een advieswaarde van 30 endotoxine-eenheden per kubieke meter (EU/m<sup>3</sup>) voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode.

Omdat thans nog een toetsingskader wordt voorbereid, wordt voor de beoordeling de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingkader 1.0" gehanteerd. Daarin zijn afstandsgrafieken opgenomen voor de relevante diersoorten vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gerelateerd aan de fijnstofemissie. In algemene zin kan worden gesteld dat het effect van endotoxinen tot maximaal 600 meter van veehouderijen plaatsvindt.

#### *Analyse*

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 600 meter rondom het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect endotoxinen plaats te vinden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van endotoxinen.

#### 5.1.8.3 Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

##### *Analyse*

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 2 km rondom het plangebied zijn echter geen geitenhouderijen met meer dan 100 geiten actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect geitenhouderijen plaats te vinden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geitenhouderijen.

#### 5.1.8.4 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

##### *Analyse*

Het plan leidt tot het toevoegen van woningen of andere functies waar personen gedurende langere tijd verblijven. Echter wordt opgemerkt dat de gronden rondom het plangebied thans niet in gebruik zijn voor boom- en fruitteelt en bovendien ook niet zijn aangewezen als boomteeltontwikkelingsgebied. Geconcludeerd wordt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.

#### 5.1.8.5 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

### *Analyse*

Het plan leidt tot het toevoegen van woningen of andere functies waar kinderen gedurende langere tijd verblijven. Echter wordt opgemerkt dat er sprake is van een zeer grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 1,8 kilometer, en dat het schadelijke magneetveld zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uitstrekt. Er is geen nader onderzoek nodig.

#### 5.1.8.6 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

### **5.1.9 Milieueffectrapportage**

#### 5.1.9.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Andere activiteiten zijn in principe niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

#### 5.1.9.2 Analyse

Het plan valt onder de activiteit D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) zoals genoemd in de bijlage Besluit milieueffectrapportage, maar overschrijdt niet de daarin genoemde drempelwaarde. Het plan is niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig, maar er heeft wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. De beoordeling is opgenomen als bijlage 8.

#### 5.1.9.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

## 5.2 Waarden

### 5.2.1 Archeologie

#### 5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

#### 5.2.1.2 Analyse

Het plangebied bezit geen archeologische dubbelbestemming. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk. Ondanks een zorgvuldige afweging kan echter nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

#### 5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

### 5.2.2 Cultuurhistorie

#### 5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

#### 5.2.2.2 Analyse

Ter plaatse van het zuidoostelijke deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', bedoeld voor onder meer 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. Tevens kent dit deel van het plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Mariaveld Stationsstraat'. Deze aanduiding is bedoeld voor de instandhouding en bescherming van waarden en karakteristieken.

Het initiatief, waarbij acht grondgebonden, levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd, tast geen waardevolle elementen aan. Omdat er sprake is van tweede lijnsbebouwing blijft het straatbeeld qua bebouwing hetzelfde. Tussen de Vincentiuslaan (voetpad) en de Reinoud van Gelderstraat (inrit) wordt wel een nieuwe verbinding gelegd. Deze verbinding is ook al te zien op de kaarten van 1970. In zekere zin wordt die verbinding hersteld. De maat en schaal is passend bij de omgeving en doet geen inbreuk op het bestaande karakter.

#### 5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

### 5.2.3 Natuurwaarden

#### 5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

#### 5.2.3.2 Analyse

##### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000. Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied Grensmaas ligt op circa 4,1 kilometer afstand.

Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Gezien de afstand zullen externe effecten (zoals b.v. geluid) geen negatief effect veroorzaken. Een ander effect betreft de 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 onderhavig plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 9 bijgevoegd. Uit het onderzoek volgt dat zowel in de bouwfase als in de gebruiksfase wordt voldaan aan de genoemde grenswaarde. Er is dan ook geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

### *Soortenbescherming*

De beoordeling van het plan ten aanzien van de soortenbescherming is uitgevoerd door Staro Natuur en buitengebied uit Gemert: rapport "Toets flora en fauna Reinoud van Gelderstraat te Susteren" (5 juli 2018, 18-0180). Het onderzoeksrapport is als bijlage 10 bijgevoegd. In het onderzoeksrapport doet Staro de volgende aanbevelingen om te voldoen aan de Wet natuurbescherming:

1. In het plangebied komen mogelijk enkele exemplaren voor van de algemene amfibieënsoorten gewone pad en bruine kikker en grondgebonden zoogdiersoorten egel en algemene (spits)muizensoorten. De voorgenomen ontwikkeling heeft tot gevolg dat individuen van deze soorten worden verstoord. In provincie Limburg geldt voor deze soorten amfibieën en zoogdieren bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is derhalve niet nodig mitigerende maatregelen te nemen voor deze soorten. Daarnaast zal na de herinrichting van het plangebied weer geschikt zijn als leefgebied voor genoemde diersoorten.
2. Het plangebied is geschikt als broed- en foerageergebied voor algemene vogelsoorten. In de aangrenzende tuinen en in de nieuwe situatie in het plangebied is broed- en foerageergebied voor algemene vogels aanwezig. Zodoende ontstaan geen negatieve effecten op het broed- en foerageergebied. Door bomen en struiken buiten het broedseizoen te verwijderen, kunnen negatieve effecten op broedende vogels worden voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen echter geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten in het plangebied is uit te sluiten.
3. Het plangebied is geschikt als foerageergebied van vleermuizen. De voorgenomen plannen hebben geen negatief effect op het foerageergebied van vleermuizen. In het plangebied en de omgeving blijft voldoende foerageergebied beschikbaar. De sloop van de gebouwen heeft geen negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van gebouwbewonende vleermuizen.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen plannen geen overtreding van de Wet natuurbescherming tot gevolg hebben, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen van algemene vogelsoorten. Tot slot wordt opgemerkt dat de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing is.

#### *Bescherming van houtopstanden*

Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

#### 5.2.3.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

## 5.3 Waterparagraaf

### 5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Limburg.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

### 5.3.2 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Waterketenplan Limburgse Peelen 2017-2021, het Gemeentelijk rioleringsplan 2017-2021, het Waterplan Echt-Susteren, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

### 5.3.3 Watersysteem

#### 5.3.3.1 Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.1.1) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem die wordt geclassificeerd als Horstpodzolgrond met een bovengrond van lemig fijn zand. De waterdoorlatendheid is goed.

#### 5.3.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

#### 5.3.3.3 Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt 1,8 m -mv (bron: Bodemonderzoek bijgevoegd als bijlage 1 van de toelichting). Om de waterdoorlatendheid te beoordelen is er onderzoek gedaan naar de K-waarde door Aelmans Eco B.V. uit Voerendaal: rapport "Onderzoek naar de waterdoorlatendheid ondergrond" (3 februari 2020, E201039.005/RkR). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 11.

Uit de gemeten doorlatendheden blijkt dat infiltratie van neerslagwater tot de mogelijkheden behoort ter hoogte van de Vincentiuslaan 9 te Susteren. De doorlatendheid van de ondiepe ondergrond is voldoende. Het effectief infiltreren/ bufferen kan via een wadi, grind koffers, een IT-riool of een waterbergen de weg.

#### 5.3.3.4 Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt in een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, namelijk een grondwaterbeschermingsgebied. Deze aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' is in het bestemmingsplan opgenomen en stelt eisen ten aanzien van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Bij de ontwikkeling van nieuwe bouwwerken moet de kwaliteit van het grondwater gewaarborgd blijven. Middels onderhavig initiatief wordt de huidige vervuilde bodem gesaneerd. De nieuwbouw wordt conform het Bouwbesluit gebouwd en zal derhalve geen (negatief) invloed op het grondwater hebben.

### 5.3.4 Hemelwater

#### 5.3.4.1 Verhard oppervlak

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het verhard oppervlak (bebouwing en bestrating) in de huidige en nieuwe situatie. In de eerste kolom staat het type verharding. In de tweede kolom staat het verhard oppervlak van de bestaande situatie. De derde kolom geeft de afname van verhard oppervlak. De toename van verhard oppervlak staat in de vierde kolom. De laatste kolom geeft het verhard oppervlak van de nieuwe situatie (nieuw = bestaand - afname + toename).

| omschrijving                              | bestaand                   | nieuw                      | toename                  |
|-------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| bebouwing                                 | 880 m <sup>2</sup>         | 765 m <sup>2</sup>         | -115 m <sup>2</sup>      |
| bestrating                                | 540 m <sup>2</sup>         | 765 m <sup>2</sup>         | 225 m <sup>2</sup>       |
| terrasverharding (8 x 25 m <sup>2</sup> ) | -                          | 200 m <sup>2</sup>         | 200 m <sup>2</sup>       |
| parkeerplaats (8 x 25 m <sup>2</sup> )    | -                          | 200 m <sup>2</sup>         | 200 m <sup>2</sup>       |
| <b>totaal</b>                             | <b>1.420 m<sup>2</sup></b> | <b>1.930 m<sup>2</sup></b> | <b>510 m<sup>2</sup></b> |

De totale toename van de verharding is 510 m<sup>2</sup>. Beneden een oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> mag er een gemeentelijke afweging worden gemaakt ten aanzien van de wateraspecten. Aangezien het in dit geval gaat het om een oppervlakte van circa 1.930 m<sup>2</sup> hoeft dit planvoornemen formeel niet te worden voorgelegd aan het waterschap voor wateradvies.

#### 5.3.4.2 Berekening bergingscapaciteit

Conform het beleid van het waterschap wordt de infiltratievoorziening gedimensioneerd op een T=25 bui met een neerslagnorm van 35 mm in 45 minuten. De infiltratievoorziening dient daarbij binnen 24 uur weer beschikbaar (=leeg) te zijn om een nieuwe bui te kunnen bergen. Daarnaast wordt een doorkijk gevraagd naar een T=100 bui met een neerslagnorm van 45 mm in 30 minuten. Deze bui mag geen wateroverlast veroorzaken. Onderstaande tabel toont de benodigde bergingscapaciteit van de infiltratie- en/of bergingsvoorzieningen bij de maatgevende buien.

| Maatgevende bui | Neerslagsom bij 1.930 m <sup>2</sup> verhard oppervlak (m <sup>3</sup> ) |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|
| T = 25 (35 mm)  | 68 m <sup>3</sup>                                                        |
| T = 100 (45 mm) | 87 m <sup>3</sup>                                                        |

#### 5.3.4.3 Ontwerp bergingsvoorziening

Bij het ontwerp van de bergingsvoorziening zijn achtereenvolgens de volgende afwegingsstappen gehanteerd:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering;
4. afvoer.

Voor onderhavig plan moet worden gekeken naar zowel een hemelwatervoorziening in toekomstig openbaar gebied als afkoppelen en infiltreren op eigen terrein. De voorziening in openbaar gebied dient minimaal 35 mm neerslag te kunnen bergen. Dit kan door middel van de realisatie van een IT-riool in lavapakket in het wegprofiel. Tevens dient een doorkijk te worden gemaakt naar een neerslaggebeurtenis van meer dan 35 mm. Door het plangebied daarnaast marginaal hoger aan te leggen dan de aansluitende wegen, kan het surplus boven 35 mm neerslag zijn weg banen naar het omliggende gebied. Op eigen terrein kunnen diverse systemen worden toegepast zoals groene daken, regentonnen en infiltratiekratten.

#### 5.3.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal geloosd worden op de bestaande riolering gelegen aan de westzijde van het plangebied tussen de Reinoud van Gelderstraat en de Vincentiuslaan in.

#### 5.3.6 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast.

## HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling betreft twee aspecten. Ten eerste moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond. Ten tweede moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd: zijn alle kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief gedekt.

### 6.1 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

### 6.2 Conclusie

Het plan is economisch uitvoerbaar. De behoefte is aangetoond en de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd. Alle kosten voor aanleg van infra en openbaar gebied zijn voor rekening van initiatiefnemer. De initiatiefnemer en de gemeente hebben hier afspraken over gemaakt.



## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN

### 7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

### 7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels   |
| Hoofdstuk 4 | Overgangsregels   |

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

##### *Begrippen (artikel 1)*

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

#### *Wijze van meten (artikel 2)*

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

#### *Verkeer (artikel 3)*

De tot 'Verkeer' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en tot slot nutsvoorzieningen. Herinrichting van de wegen is, als daar aanleiding toe is, mogelijk binnen deze bestemming.

#### *Wonen (artikel 4)*

Het plangebied is voor een gedeelte in de bestemming 'Wonen' vervat. Binnen deze bestemming zijn acht woningen toegestaan.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Algemene regels (artikelen Antidubbeltelregel (5) tot en met de Overige regels (12)) bevat de antidubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsregels, de algemene wijzigingsregels, de algemene procedure regels en de overige regels.

### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

#### *Overgangsrecht (artikel 13)*

Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

#### *Slotregel (artikel 14)*

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## HOOFDSTUK 8 PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
3. Vaststelling door gemeenteraad
4. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

### 8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan "Inbreidingslocatie Reinoud van Gelderstraat, Susteren" is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. De reacties zijn verwerkt.

### 8.2 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ligt het ontwerpbestemmingsplan vanaf begin december 2020 gedurende zes weken ter inzage.



## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1** Bodemonderzoek

**Bijlage 2** Saneringsplan

**Bijlage 3** Besluit Wet bodembescherming

**Bijlage 4** Verkennend bodemonderzoek Vincentiuslaan 9

**Bijlage 5** Advies Veiligheidsregio Midden-Limburg

**Bijlage 6** Rapport Projectgebonden Risicoanalyse CE

**Bijlage 7** Akoestisch onderzoek

**Bijlage 8** MER

**Bijlage 9** Stikstofdepositie-onderzoek

**Bijlage 10** Toets flora en fauna

**Bijlage 11** Onderzoek naar de waterdoorlatendheid ondergrond



## REGELS



# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Inbreidingslocatie Reinoud van Gelderstraat, Susteren met identificatienummer NL.IMRO.1711.BP20200508-OW01 van de gemeente Echt-Susteren

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

### 1.3 aan huis verbonden bedrijf

bedrijfsmatige activiteit voorkomend in milieucategorie 1 of 2, dan wel een naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de eigenaar/gebruiker van de woning, zoals een kapsalon of schoonheidssalon; met uitzondering van een seksinrichting.

### 1.4 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de eigenaar/gebruiker van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals arts, notaris of advocaat; met uitzondering van een seksinrichting.

### 1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 achtererfgebied

erf aan de achterkant en niet naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

#### 1.8 achtergevelrooilijn

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd, dan wel indien er geen sprake is van een bouwvlak, de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw, zonder bijbehorende bouwwerken.

#### 1.9 afhankelijke woonruimte

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

#### 1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### 1.11 bebouwingspercentage

een percentage, dat de grootte van het bouwvlak en/of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de planregels anders is bepaald.

#### 1.12 bed & breakfast

een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid van kortdurend toeristisch verblijf inclusief het serveren van een ontbijt, niet zijnde een hotel, pension of ander bedrijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot overnachtingsmogelijkheid voor maximaal 4 personen in stedelijk gebied (onderhavig plangebied). Een bed & breakfast-voorziening is ondergeschikt aan de woonfunctie (binnen een woonbestemming of een agrarische bedrijfsbestemming), is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaar(s) en tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan het overnachten noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

#### 1.13 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

#### 1.14 bedrijfsvloeroppervlak

het totale vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.15 beeldbepalend pand

gebouw of bouwwerk dat gezien het karakter en de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van belang is.

1.16 bestaand

- a. bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;
- b. bij gebruik: gebruik zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, voor zover op een legale wijze tot stand is gekomen.

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bevoegd gezag

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren).

1.20 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd, op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk met een dak, met uitzondering van overkappingen.

1.21 bijzondere woonruimte

woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige, woningen en gemeenschappelijke voorzieningen zijn opgenomen, zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.22 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van zolder en kelder.

1.25 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

1.26 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.28 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.29 cultuurhistorisch ensemble

een ruimtelijk en inhoudelijk samenhangend geheel van cultuurhistorisch waardevolle objecten, structuren en/of zones.

1.30 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.31 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.32 escortbedrijf

het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

#### 1.33 garage

een gebouw ten behoeve van het overdekt stallen van (motor)voertuigen.

#### 1.34 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

#### 1.35 hoofdgebouw

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

#### 1.36 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert respectievelijk voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

#### 1.37 inwoning

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken.

#### 1.38 kamerbewoning

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken door meer dan twee onzelfstandige huishoudens.

#### 1.39 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

#### 1.40 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

#### 1.41 ondergeschikte functie

een functie die qua omvang en uitstraling ondergeschikt is aan een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie en daarvan ten dienste staat c.q. daar functioneel mee verbonden is.

1.42    ondergronds bouwwerk  
een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.43    overkapping  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.44    parkeervoorzieningen  
elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.45    perceelgrens  
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.46    primaire woonruimte  
woonruimte die nodig is voor de huisvesting van één huishouden, zoals woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken en bijkeuken.

1.47    prostitutie  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.48    seksinrichting  
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, escortbedrijf, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutie(bedrijf) en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.49    terras  
een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijsen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.50    voorerfgebied  
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.51    voorgevellijn  
de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.52    voorgevelrooilijn

de voorste grens van het bouwvlak die is gericht naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.53    wabo

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.54    waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.55    woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

1.56    zolder

ruimte onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens  
de loodrechte afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat perceel voorkomend bouwwerk.
- 2.2 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel  
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.
- 2.3 het bebouwingspercentage  
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.
- 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk
- a. vanaf het peil loodrecht tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
  - b. in afwijking van het bepaalde onder a. wordt de bouwhoogte van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf.
- 2.5 de breedte, diepte c.q. lengte van bouwwerken  
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- 2.6 de dakhelling  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.7 de goothoogte van een bouwwerk  
loodrecht vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.8 de inhoud van een bouwwerk  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

## 2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

loodrecht vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

## 2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

- a. voor bouwwerken met wanden: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- b. voor bouwwerken zonder wanden (open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde): de overdekte grondoppervlakte (gemeten loodrecht onder het dakoppervlak).

## 2.11 peil

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een woonwagen, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van de bestaande verharding van de standplaats;
- d. voor een bouwwerk ten behoeve van spoorwegdoeleinden: de bovenkant van de spoorstaaf.

## 2.12 ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,50 meter bedraagt.



## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Verkeer

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeers- en verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. kunstwerken;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegelaten, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
  2. de oppervlakte maximaal 15 m<sup>2</sup> bedraagt.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. Overkappingen zijn niet toegestaan.
- b. De bouwhoogte van lichtmasten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 12 meter.
- c. De bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt maximaal 12 meter.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

- e. De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidsschermbouw' een geluidwerende voorziening met een gesloten, massieve bouwwijze en een materiaaldichtheid van minimaal 15 kg/m<sup>2</sup>, waarvan de bouwhoogte minimaal 2,2 meter moet bedragen.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ter waarborging van de externe veiligheid.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 7.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG).

## Artikel 4      Wonen

### 4.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- met de daarbij behorende:
- b. tuinen, erven en verhardingen;
- c. bijbehorende voorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

### 4.2      Bouwregels

#### 4.2.1      Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Per bouwvlak mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd.
- b. De woningen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd.
- c. De woningen worden in de voorgevelrooilijn gebouwd.
- d. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.
- e. Ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' en 'maximum bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten.
- f. Ten aanzien van nieuw te bouwen woningen worden ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee-aan-eengebouwde woningen en ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' vrijstaande woningen gebouwd.
- g. De zijgevel wordt minimaal 1 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft of het bouwvlak een kleinere afstand toelaat.

#### 4.2.2      Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. Deze dienen in het achtererfgebied te worden gebouwd.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel maximaal 70 m<sup>2</sup> indien de oppervlakte van het bouwperceel minder dan

500 m<sup>2</sup> bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;

- c. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter.
- d. De bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' de opgenomen maximale bouwhoogte geldt.
- e. De uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning bedraagt maximaal 40 meter.

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en in het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 meter, met dien verstande dat per bouwperceel maximaal 1 vlaggenmast mag worden geplaatst.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,3 meter.
- f. De bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

#### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;

- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ter waarborging van de externe veiligheid;

## 4.4 Afwijken van de bouwregels

### 4.4.1 Verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 voor het verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens onder de volgende voorwaarden:

- a. Het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.
- c. De verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
- d. Voor zover niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van 1 meter aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens.

## 4.5 Specifieke gebruiksregels

### 4.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 7.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken door een huishouden anders dan dat van de hoofdeigenaar/gebruiker;
- b. kamerbewoning;
- c. inwoning.
- d. aan-huis-verbonden-beroepen of -bedrijven.

## 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.6.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.1 onder d voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk onder de volgende voorwaarden:

- a. De woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd.
- b. De woning voldoet aan het Bouwbesluit en de bouwverordening.

- c. Degene die eigenaar/gebruiker is van de woning is ook degene die het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitoefent.
- d. Maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> in het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk.
- e. Het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu c.q. doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de woning of de buurt.
- f. Geen medewerking wordt verleend aan bedrijven, anders dan voorkomend in milieucategorie 1 of 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, danwel naar aard, omvang en invloed op de omgeving daaraan gelijkgesteld.
- g. Uitoefening van de activiteit vindt uitsluitend plaats op de begane grond.
- h. Er vindt geen detailhandel plaats, behoudens van ondergeschikte aard in ter plaatse vervaardigde of aan het bedrijf of beroep gelieerde producten.
- i. Er mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden.

#### **4.6.2 Bed & Breakfast**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 voor de uitoefening van een Bed & Breakfast onder de volgende voorwaarden:

- a. De bed & breakfast-voorziening dient binnen de woonbebouwing inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in lid 4.2.2 maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.
- b. De stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
- c. De activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving.
- d. Maximaal 40% van het totale woonoppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening.
- e. De bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan.

- f. Permanente bewoning is niet toegestaan; ter voorkoming van permanente bewoning is de maximum verblijfsduur op 2 weken gesteld.
- g. Het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt binnen het stedelijk gebied 4.
- h. De activiteiten mogen geen onevenredige afbreuk veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- i. De bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder.
- j. Er ontstaan geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.
- k. Het parkeren van vervoermiddelen dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij in de directe omgeving in openbaar gebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en dit niet leidt tot onevenredige hinder voor de woonomgeving. De parkeernorm bedraagt in beide gevallen 1 parkeerplaats per kamer.

#### **4.6.3 Afhankelijke woonruimte (inwoning)**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.5 voor het gebruik van een deel van de woning of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), onder de volgende voorwaarden:

- a. De bebouwingsmogelijkheden worden met maximaal 30 m<sup>2</sup> in één bouwlaag overschreden.
- b. De afhankelijke woning is met de hoofdwoning verbonden en er is geen sprake van woningsplitsing.
- c. Het karakter van de omringende bebouwingsstructuur wordt niet aangetast.
- d. Het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.
- e. De bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten.
- f. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.



## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 6     Algemene bouwregels**

### **6.1     Algemene regels**

#### **6.1.1     Algemeen**

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met daarbij behorende perceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan het plan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

### **6.2     Parkeergelegenheid bij of in gebouwen**

#### **6.2.1     Parkeernormen**

In, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein dienen minimaal 11 parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan.

#### **6.2.2     Afmetingen parkeerruimte**

De in artikel 6.2.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 2,5 meter bij 5 meter en maximaal 3,25 meter bij 6 meter bedragen .

#### **6.2.3     Omgevingsvergunning**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

#### **6.2.4     Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

## 6.3 Milieu

### 6.3.1 Wegverkeerslawaaï

Geluidsgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder (geluidsgevoelige gebouwen en terreinen) mogen, onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming, slechts worden opgericht indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet Geluidhinder.

## 6.4 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

### 6.4.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze planregels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

### 6.4.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze planregels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m<sup>2</sup>.
- c. In aanvulling op het bepaalde onder a en b is, voor zover passend binnen de betreffende bestemmingsomschrijving, maximaal 1 niet-overdekt zwembad per bouwperceel toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
  2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als opgenomen in de planregels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
  3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
- d. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter onder peil.
- e. Bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze planregels geldende bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

## **6.5 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten**

### **6.5.1 Bestaande maten en hoeveelheden bedragen meer**

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

### **6.5.2 Bestaande maten en hoeveelheden bedragen minder**

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

### **6.5.3 (Her)oprichting**

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 6.5.1 en artikel 6.5.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## Artikel 7     Algemene gebruiksregels

### 7.1     Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit plan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

### 7.2     Voorbeelden van strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan, het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van:

- a. het al dan niet ten verkoop opslaan van gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, die bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. een seksinrichting, escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

## **Artikel 8      Algemene aanduidingsregels**

### **8.1      'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'**

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mogen bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening gewaarborgd dient te blijven.

## Artikel 9     Algemene afwijkingsregels

### 9.1     Afwijken van de planregels

Het bevoegd gezag kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 11.1, afwijken van de planregels:

- a. voor het overschrijden van in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels al anderszins kan worden afgeweken;
- b. voor het in geringe mate overschrijden van het bouwvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. voor de bouw van een luifel of erker aan de voorgevel van een hoofdgebouw, mits:
  1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
  2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
  3. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  4. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
  5. de luifel of erker stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- d. voor de bouw van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, mits:
  1. het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m<sup>2</sup>;
  2. dat bestaat uit één bouwlaag;
  3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter.
- e. het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 5 meter, mits:
  1. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
  2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd wordt.
- f. ten behoeve van het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 20 meter;
- g. ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 meter;

- h. betrekking hebbende op (bedrijfs)woningen voor het uitbreiden van de woning met een afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg met dien verstande dat:
1. de bebouwingsmogelijkheden met niet meer dan 30 m<sup>2</sup> in één bouwlaag worden overschreden;
  2. de afhankelijke woning met de hoofdwoning is verbonden en er geen zelfstandige woning gerealiseerd wordt;
  3. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur niet mag worden aangetast;
  4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
  5. de bereikbaarheid voor algemene en nutsvoorzieningen moet zijn gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
  6. er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

### 10.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld onder a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

### 10.2 Wegnemen bouwmogelijkheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming 'Wonen', zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Stedelijk gebied", vastgesteld op 26 mei 2016, onder de volgende voorwaarden:

1. van deze bevoegdheid mag gebruik worden gemaakt indien niet binnen een periode van 14 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de bestaande gebouwen binnen het plangebied zijn verwijderd en aanvang is gemaakt met de bouwwerkzaamheden van woningen;
2. het toepassen van de bestemming 'Wonen' plaatsvindt onder wegneming van de bouwmogelijkheden voor de bouw van woningen.

## **Artikel 11    Algemene procedureregels**

### **11.1    Procedure afwijking**

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit in de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

### **11.2    Procedure nadere eisen**

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. Het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het stellen van nadere eisen, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretaris ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
- c. De bekendmaking houdt in mededeling van de mogelijkheid voor belanghebbenden tot het indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het voornemen gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede en maken het besluit op de voorgeschreven wijze bekend.

### **11.3    Procedure wijziging**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

### **11.4    Procedure omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden**

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uit maakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

## Artikel 12 Overige regels

### 12.1 Verleende omgevingsvergunningen, vrijstellingen of ontheffingen

Een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een activiteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning is vereist wordt gelijkgesteld met een zodanige omgevingsvergunning.

### 12.2 Voorrangsregels

#### 12.2.1 Voorrangsregels

Indien bij het gebruik van de gronden voor bebouwing en anders dan voor bebouwing als bedoeld in de artikelen 3 en op deze gronden tevens een dubbelbestemming van toepassing is, geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

### 12.3 Van toepassing verklaring

De regels deel uitmakende van de bestemmingsplannen:

- a. "Cultuurhistorie Echt-Susteren" (NL.IMRO.1711.BP20150990-VG01), vastgesteld op 22 september 2016, en;
- b. "Facetbestemmingsplan Sport- en/of recreatieve voorzieningen" (NL.IMRO.1711.BP20160991-VG01), vastgesteld op 22 februari 2017;

zijn mede van toepassing op dit plan en dienen hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.



## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTRREGELS

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 14 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Inbreidingslocatie Reinoud van Gelderstraat, Susteren'

## BIJLAGEN BIJ DE REGELS

### **Bijlage 1      Staat van Bedrijfsactiviteiten**







DE GRUYTER FABRIEK  
VEEMARKTKADE 8  
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313  
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

