

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Hoogveldsweg 40 - 40a, Echt

Gemeente Echt-Susteren

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Hoogveldsweg 40 - 40a, Echt

Gemeente Echt-Susteren

IDN-nummer: NL.IMRO.1711.BP20200162-VGBP

Status: vastgesteld

Datum: 4 november 2021



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Ruimtelijke en functionele context	9
2.2 Huidige situatie	9
2.3 Beoogde situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Regionaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Bodem	25
4.3 Geluid	26
4.4 Bedrijven en milieuzonering	27
4.5 Luchtkwaliteit	28
4.6 Externe veiligheid	29
4.7 Natuur	30
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.9 Water	37
4.10 Verkeer en parkeren	39
Hoofdstuk 5 Plan opzet	41
5.1 Inleiding	41
5.2 Uitgangspunten	41
5.3 Toelichting op de planregels	42
5.4 Toelichting op bestemmingen	43
5.5 Algemene regels	44
5.6 Overgangs- en slotregels	45
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	47
6.1 Inleiding	47
6.2 Economische uitvoerbaarheid	47
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Hoofdstuk 7	Procedure	49
7.1	Te volgen procedure	49
7.2	Vooroverleg met instanties	49
7.3	Ontwerp en vaststelling	49

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de percelen Hoogveldsweg 40 en 40a te Echt bestaat het voornemen om een woongebouw bestaande uit twee wooneenheden op te richten. In het verleden waren er op deze percelen reeds twee woningen aanwezig: één woning betrof een reguliere burgerwoning en één woning betrof een bedrijfswoning bij het hier gevestigde café. De reguliere burgerwoning aan Hoogveldsweg 40a is door een brand verwoest. Het cafépand met de bedrijfswoning aan Hoogveldsweg 40 zijn door de tijd heen dermate slecht onderhouden, dat deze een vervallen en verloederde indruk maakten.

Omdat de toenmalig aanwezige bebouwing ter plaatse van Hoogveldsweg 40 en 40a niet meer aan de kwalitatieve (woning)bouweisen voldeed, is in overleg met de gemeente en omgeving besloten de bebouwing te slopen. Na de sloop van de bebouwing liggen de percelen inmiddels al enige tijd braak. Zoals gezegd bestaat in de huidige bestaande het concrete voornemen om op de percelen een woongebouw bestaande uit twee wooneenheden op te richten. Daarnaast worden op de percelen bijgebouwen opgericht en wordt een deel van de percelen ingericht als kleinschalig zonneveldje.

Het voornemen om op de percelen Hoogveldsweg 40 en 40a te Echt een woongebouw (bestaande uit twee wooneenheden), bijgebouwen en een kleinschalig zonneveldje te realiseren, is reeds middels een principeverzoek (d.d. 13 juli 2020) kenbaar gemaakt aan de gemeente Echt-Susteren. Bij schrijven van 21 oktober 2020 heeft de gemeente Echt-Susteren aangegeven dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan het plan.

Om de realisatie van het woongebouw, de bijgebouwen en het kleinschalig zonneveldje planologisch-juridisch mogelijk te maken, dient het vigerend bestemmingsplan te worden herzien. Hiertoe is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. In het kader van de bestemmingsplanherziening heeft tevens een grondruil plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en gemeente Echt-Susteren. Hierbij heeft initiatiefnemer een kleine strook aan de westzijde van zijn woonperceel (een gedeelte stoep aan de Hoogveldsweg) geruild met een strook gemeentelijke grond (agrarische gronden) aan de achterzijde (oostzijde) van het woonperceel. Door de grondruil is de (openbare) stoep in eigendom gekomen van de gemeente en is dit gecompenseerd met een kleinschalige uitbreiding van het woonperceel van initiatiefnemer aan de oostzijde. De geruilde stukken grond worden in onderhavig bestemmingsplan op passende wijze bestemd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

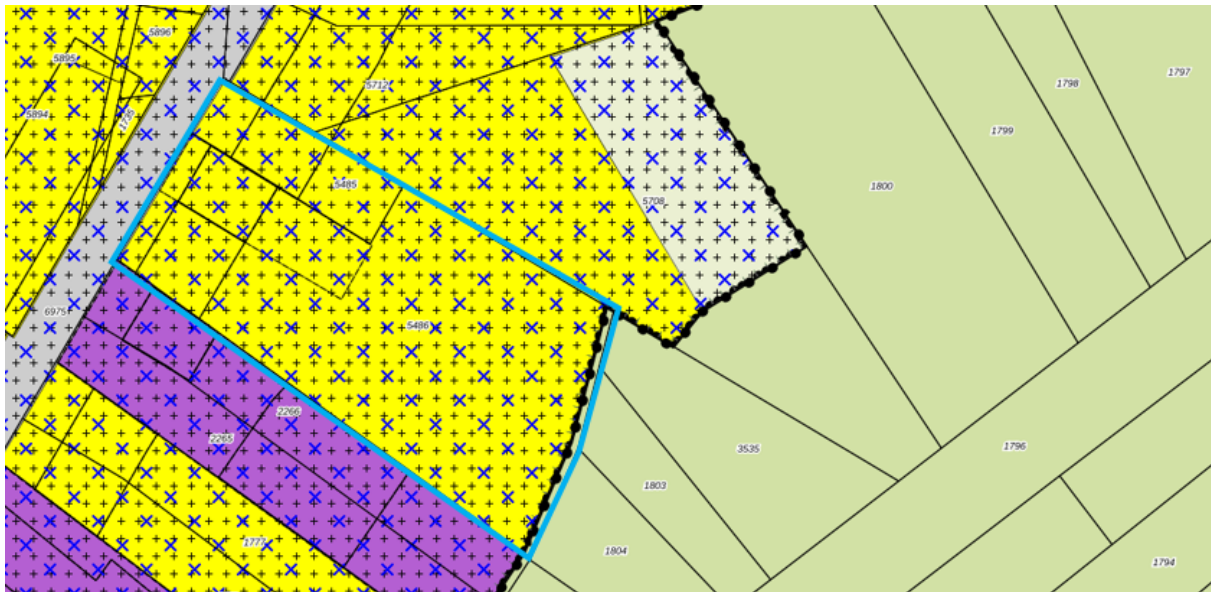
Het plangebied is gelegen aan de Hoogveldsweg 40 en 40a, aan de oostelijke zijde van de kern Echt (gemeente Echt-Susteren). Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nummers 5485, 5486 en 5709 (ged.).

Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door de woonpercelen aan de Hoogveldsweg. Hierbij geldt dat de zuidelijk gelegen woning (aan de Hoogveldsweg 38) een bedrijfswoning betreft, behorend bij een bedrijfslocatie waar productiegebonden detailhandel is toegestaan. De noordwestzijde van het plangebied wordt begrensd door de Hoogveldsweg en aan de overzijde van de Hoogveldsweg is de bebouwing van de kern Echt gelegen. Ten zuidoosten van het plangebied strekt het buitengebied behorend bij de gemeente Echt-Susteren.

Ter plaatse van het plangebied gelden (voor zover relevant) de bestemmingsplannen 'Stedelijk gebied' (vastgesteld 26 mei 2016, inmiddels onherroepelijk), 'Facetbestemmingsplan Deregulering' (vastgesteld 6 november 2019) en 'Buitengebied' (vastgesteld 6 juli 2016).

Binnen de bestemming 'Wonen' is tevens een bouwvlak met maatvoeringseisen 'maximum bouwhoogte: 10 m' en 'maximum goothoogte: 7 m' opgenomen. Ten aanzien van de nieuwbouw van woningen geldt dat enkel vervangende nieuwbouw is toegestaan. Het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt hier 100 m² en het maximaal toegestane oppervlakte aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 40 m². Door het Facetbestemmingsplan Deregulering zijn enkele aanpassingen in het plan doorgevoerd, waaronder de maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen (maximaal 150 m²)

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is een kleine strook aan de achterzijde c.q. oostzijde van het plangebied bestemd als 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden'. Dit betreft de verkregen grond in het kader van de grondruil tussen gemeente Echt-Susteren en initiatiefnemer.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met plangebied binnen blauwe contour

De beoogde nieuwbouw van het woongebouw betreft geen vervangende nieuwbouw en is buiten de huidige begrenzing van het bouwvlak geprojecteerd. Ook geldt dat het voorziene oppervlak aan bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde de maximaal toelaatbare oppervlaktes overschrijdt. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het planvoornemen niet past binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan.

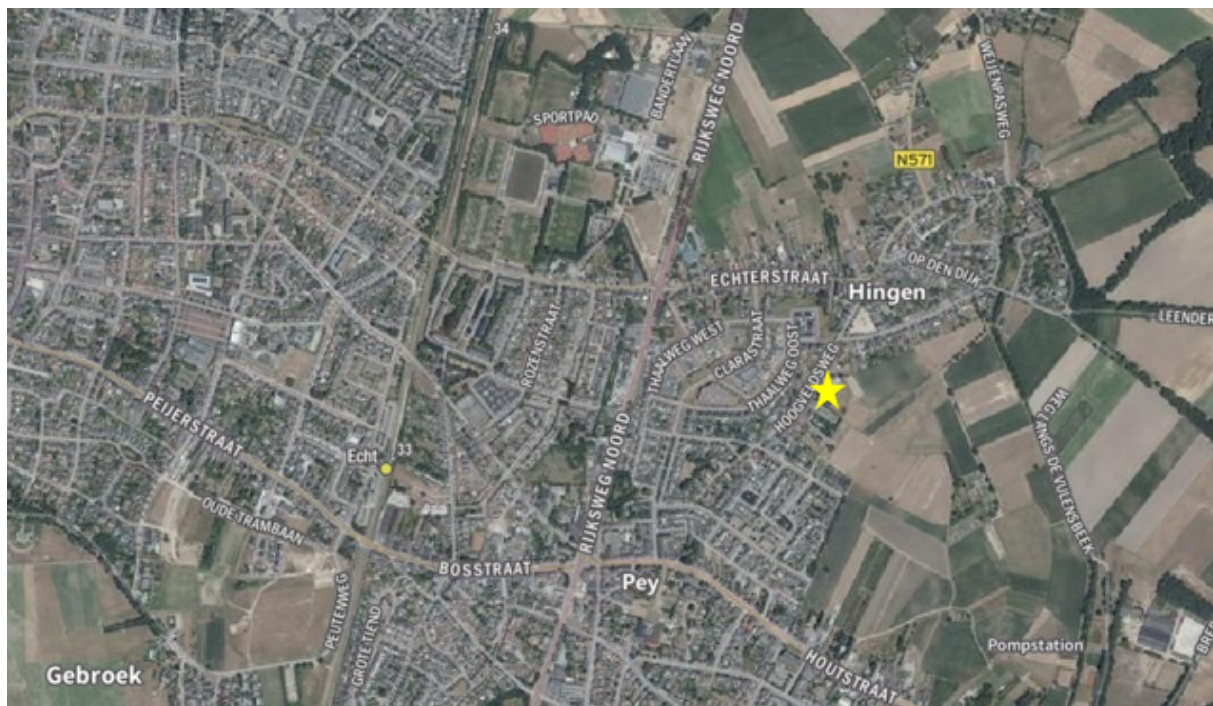
Verder geldt dat ten gevolge van de grondruil tussen gemeente Echt-Susteren en initiatiefnemer een kleine strook grond aan de westzijde van het plangebied wordt herbestemd van 'Wonen' naar 'Verkeer' en een kleine strook grond aan de oostzijde van het plangebied wordt herbestemd van 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' naar 'Wonen'.

Om de realisatie van het woongebouw, de bijgebouwen en het kleinschalig zonneveldje planologisch-juridisch gezien mogelijk te maken en de grondruil op passende wijze te bestemmen, dient het vigerend bestemmingsplan voor deze locatie te worden herzien.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke en functionele context

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Hoogveldsweg 40 en 40a, aan de oostrand van de kern Echt. De oostrand van de kern Echt wordt van oudsher ruimtelijk gescheiden van de hoofdkern Echt door de spoorlijn Roermond-Sittard en de Rijksweg Noord (N295). De oostrand van de kern Echt wordt gevormd door de kern Pey, de woonbuurt Schilberg en het buurtschap Hingen. Door infrastructurele werken en industriële ontwikkeling zijn deze gebieden aan elkaar gegroeid. Tot aan het eind van de 19e eeuw bestonden deze gebieden vooral uit lintbebouwing en hadden ze een agrarisch karakter. De Hoogveldsweg met kenmerkende beplanting en lintbebouwing vormt van oudsher de verbindingsweg tussen Hingen en Pey.



Ligging plangebied (gele ster) binnen Echt

2.2 Huidige situatie

In het verleden waren op de percelen Hoogveldsweg 40 en 40a een burgerwoning en een cafépand met bedrijfswoning aanwezig. Aangezien een deel van de bebouwing was afgebrand en een deel van de bebouwing zich, door een gebrek aan onderhoud, in een dermate slechte staat bevond, is ervoor gekozen alle bebouwing op de percelen te slopen. Na de sloop van de woning, het voormalig cafépand met bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken ligt het perceel nu al enige tijd braak. Het perceel is geheel onbebouwd en er is geen sprake van een landschappelijke waarde. Er is enkel één boom op het perceel aanwezig.



Impressie huidige situatie plangebied

2.3 Beoogde situatie

Met dit bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van een woongebouw met 2 - zelfstandige - wooneenheden, bijgebouwen en een kleinschalig zonneveldje aan de Hoogveldsweg 40 en 40a te Echt mogelijk gemaakt. In deze paragraaf worden de onderdelen separaat toegelicht.

Woongebouw

Met dit bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van een woongebouw bestaande uit twee wooneenheden mogelijk gemaakt. Met de nieuwbouw van het woongebouw worden als het ware de twee woningen die in het verleden op de percelen aanwezig waren vervangen.

Het woongebouw beschikt over een oppervlakte van ca. 556 m². De omvang van het huidige bouwvlak wordt daarom vergroot en het bouwvlak wordt verplaatst door het meer centraal op het perceel te situeren. Bij het ontwerp van het woongebouw is ervoor gekozen om de gevel te laten verspringen. Voor één wooneenheid geldt dat deze is uitgevoerd in één bouwlaag met kap. De goot- en bouwhoogte van deze wooneenheid bedragen respectievelijk ca. 6 meter en 10 meter. De andere wooneenheid is uitgevoerd in twee bouwlagen met kap. De goot- en bouwhoogte van deze wooneenheid bedragen respectievelijk ca. 8 meter en 13 meter. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is ervoor gekozen om de wooneenheden afwijkend van elkaar ten opzichte van de weg te oriënteren, waarbij één wooneenheid haaks met de kopse zijde op de weg is gesitueerd en de andere wooneenheid parallel met de langgevelzijde aan de weg is gesitueerd. Hierdoor wordt eveneens benadrukt dat het woongebouw in twee separate wooneenheden voorziet.



Aanzicht voorgevel (voorgenomen bouwplan)

Bijgebouwen

Bij het woongebouw worden bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 300 m² toegestaan. Een deel van de bijgebouwen dient als garage. Gezien het open karakter van de Hoogveldsweg (zie ook onderstaand figuur), is het namelijk niet wenselijk om voor het woongebouw meerdere auto's (minimaal 4 parkeerplaatsen in dit geval), continue in het zicht te hebben. Het ontwerp van het betreffende bijgebouw voorziet erin de omgeving zoveel mogelijk vrij te waren van geparkeerde voertuigen door het bieden van voldoende uit het zicht liggende parkeerplaatsen voor de bewoners. Het betreffende bijgebouw is namelijk los van het woongebouw en zover mogelijk terug van de weg, gesitueerd. Op deze manier zal dit 'volume' zo onopvallend mogelijk in het straatbeeld op gaan.



Impressie straatbeeld Hoogveldsweg

Op basis van het vigerend facetbestemmingsplan Deregulering geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van de,

al dan niet met vergunning gebouwde, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde per woning maximaal 150 m² bedraagt. Gezien het planvoornemen voorziet in de realisatie van een woongebouw bestaande uit twee wooneenheden, bedraagt de toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde in dit geval 300 m². De voorgenomen realisatie van de bijgebouwen is daarmee passend binnen de vigerende regeling ten aanzien van bijgebouwen.

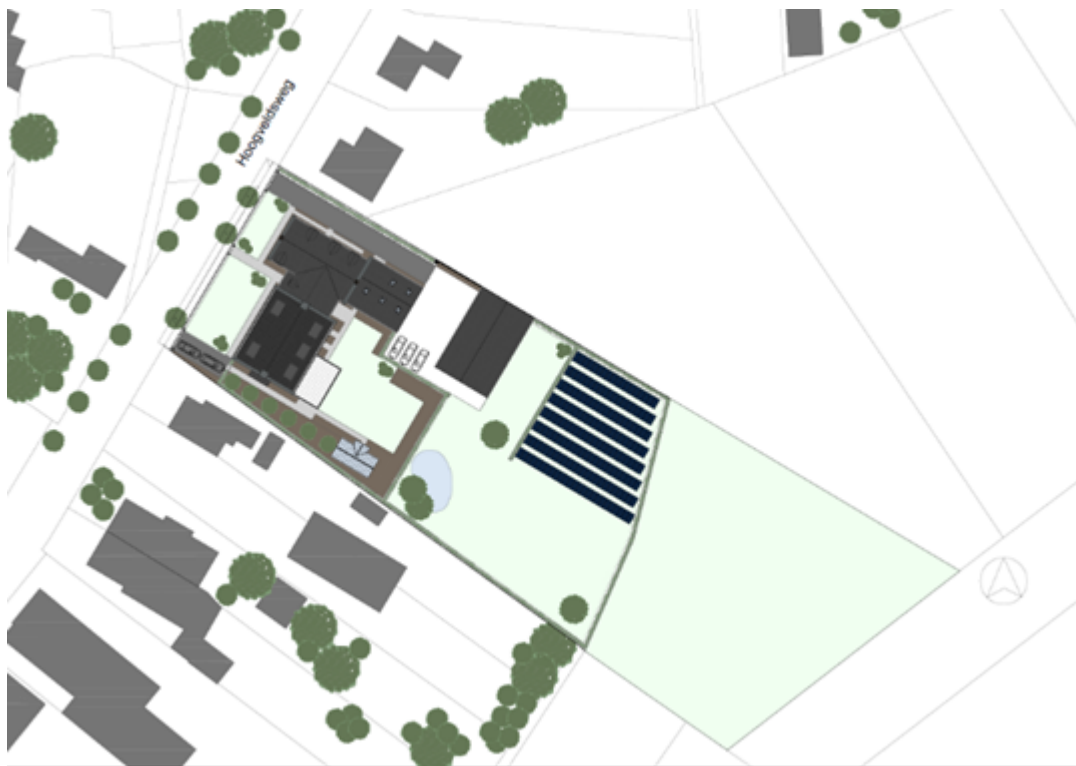
Kleinschalig zonneveldje

Het plan voorziet in de realisatie van een kleinschalig zonneveldje ter grootte van ca. 450 m². Het kleinschalig zonneveldje wordt aan de achterzijde (oostzijde) van het perceel ingericht, wordt omheind door een haag en ligt daarmee zoveel als mogelijk buiten het zicht van de omgeving.

Het zonneveld is voor eigen gebruik. In de BENG-berekeningen wordt voor huisnummer 40 en 40a samen indicatief circa 22.000 kWh per jaar verwacht. Daarbij dienen nog een drietal elektrische auto's (indicatief circa 8.000 kWh per auto per jaar) bij te worden opgeteld, dit betekent dat de installaties met auto's een verbruik hebben van circa 46.000 kWh per jaar. Uitgaande van de huidige standaard verkrijgbare zonnepanelen, dan is ca. 450 m² aan zonnepanelen nodig om op jaarbasis elektrische energie voor eigen gebruik op te kunnen wekken.

De nu ingetekende zonneweide maakt het een oppervlak van 450 m² aan zonnepanelen mogelijk. Uitgaande van de huidige standaard verkrijgbare zonnepanelen, dan kan er op jaarbasis met deze oppervlakte indicatief het bovengenoemde elektrisch energie voor eigen gebruik worden opgewekt.

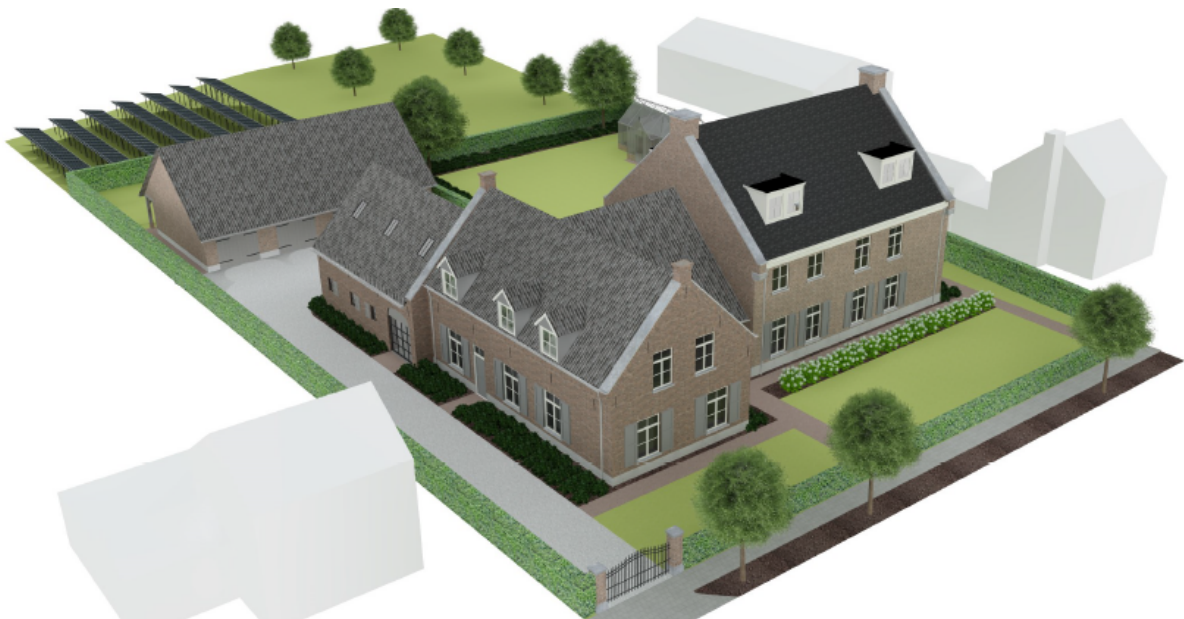
De realisatie van het kleinschalig zonneveldje sluit aan bij de nationale, provinciale en lokale ambities ten aanzien van duurzaamheid.



Impressie ligging kleinschalig zonneveldje

Totaal

Het perceel wordt omheind door een erfafscheiding van ten hoogste 2,2 meter. Bovendien wordt het perceel, ook aan de achterzijde ter plaatse van de zonnepanelen, landschappelijk ingepast. De onderstaande afbeeldingen tonen een beeld van de totaalontwikkeling van het woongebouw, de bijgebouwen en het kleinschalig zonneveldje binnen het plangebied. In Bijlage 1 is tevens een vergrote weergave van de inrichting van het perceel en de ligging van het woongebouw opgenomen. Het plan is reeds aan de Welstandscommissie van gemeente Echt-Susteren voorgelegd en goedgekeurd.



Impressie totaalontwikkeling

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de voormalige Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Gevolgen voor planontwikkeling

Onderhavig plangebied is niet gelegen in een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. De SVIR heeft geen consequenties voor onderhavige ontwikkeling en vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

3.1.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

1. project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
3. grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
4. toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
5. Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
6. verstedelijking in het IJsselmeer;
7. defensie;
8. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
9. hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
10. Elektriciteitsvoorziening;
11. ecologische hoofdstructuur.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Gevolgen voor planontwikkeling

Onderhavig plangebied is niet gelegen in een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. De Barro en het Rarro hebben geen consequenties voor onderhavige ontwikkeling en vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de 3 treden van de Ladder losgelaten en geldt dat de toelichting bij een ruimtelijke plan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, een motivatie waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zoals gezegd is de Ladder-onderbouwing verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn 11 woningen (welke op één en dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus 12.

Ook heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat zonnevelden niet als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro jo. artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, Bro moeten worden aangemerkt (ABRvS 23 januari 2019, 201804681/1/A1).

Gevolge voor planontwikkeling

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een woongebouw bestaande uit twee wooneenheden op een locatie waar in het verleden reeds twee woningen aanwezig waren. Daarnaast wordt een kleinschalig zonneveldje ter grootte van ca. 450 m² gerealiseerd. Gelet op de jurisprudentie wordt de ontwikkeling van twee woningen (netto gezien is er geen sprake van een toename in het aantal woningen) en een kleinschalig zonneveldje niet aangemerkt als "stedelijke ontwikkeling" zoals bedoeld in het Bro. Dit betekent dat de ontwikkeling niet Ladderplichtig is. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.1.4 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De nationale omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het rijk opgesteld in het kader van de nieuwe omgevingswet, die per 1 januari 2022 in werking treedt. Aan de aan van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.

3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstigbestendige ontwikkelinge van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden. Ook het tot een verwaarloosbaar niveau terugbrengen van omgevingsrisico's als gevolg van industriële activiteiten en transport (omgevingsveiligheid) is onderdeel van de opgave'.

In dat kader wordt voortgeborduurd op de SVIR en voorziet onderhavig planvoornemen in een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft de nieuwbouw van een woongebouw bestaande uit twee wooneenheden, op een locatie waar in het verleden reeds twee woningen aanwezig waren. Met oog op ruimtelijke kwaliteit zijn de twee woningen (waarvan één deels afgebrand en één slecht onderhouden) in het verleden gesloopt. Door de nieuwbouw van het woongebouw wordt daarom een kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Het woongebouw wordt ontworpen met oog op klimaatbestendigheid en duurzaamheid. In dit kader wordt tevens een kleinschalig zonneveldje bij het woongebouw gerealiseerd. Dit zonneveldje is ten behoeve van de eigen energievoorziening.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat met het planvoornemen een bijdrage wordt geleverd aan een veilige en gezonde leefomgeving.

3.1.5 Energieakkoord

Zowel op rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau zijn er ambitieuze doelstellingen op het gebied van duurzame energie geformuleerd, vastgelegd in onder meer het Energieakkoord. In het Energieakkoord besloten meer dan veertig organisaties in september 2013 voor duurzame groei. Gezamenlijk gaan zij voor verduurzaming van de samenleving en economie. Daarbij wordt ingezet op:

- een besparing van het energieverbruik met gemiddeld 1,5 procent per jaar;
- 100 petajoule energiebesparing per 2020;
- een toename van het aandeel hernieuwbare energieopwekking naar 14 procent in 2020 en 16 procent in 2023;
- ten minste 15.000 voltijdbanen extra.

Bovenstaande uitgangspunten zorgen voor een aanzienlijk opgave welke op zowel nationaal, regionaal alsook lokaal niveau zal doorwerken.

Gevolgen voor planontwikkeling

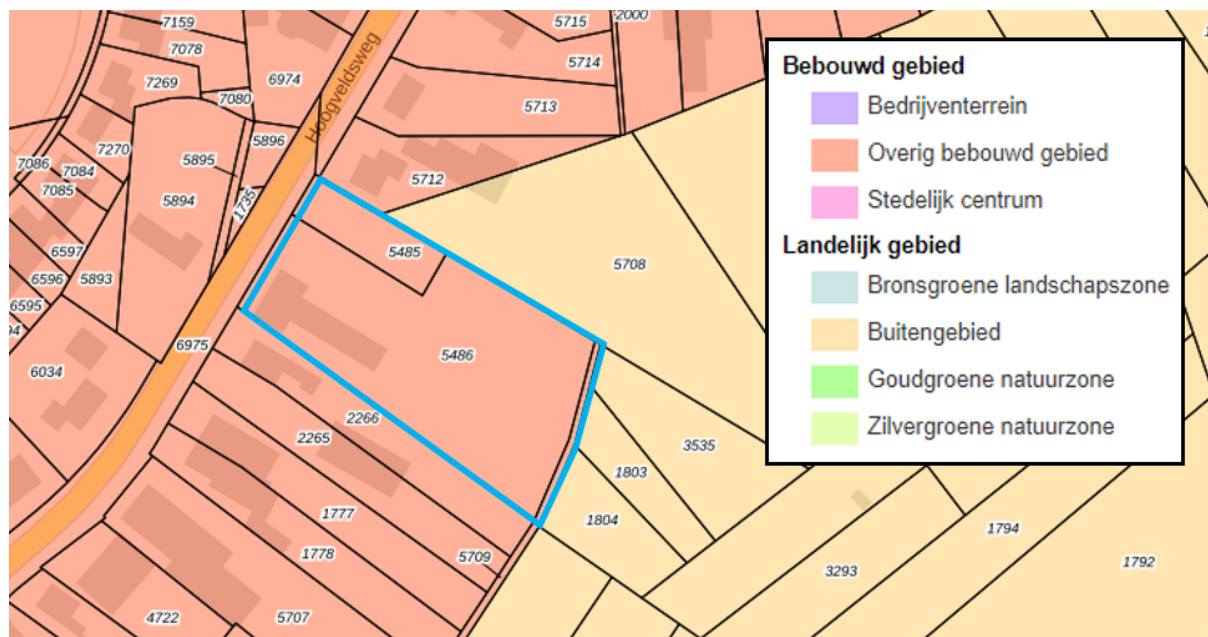
De realisatie van een kleinschalig zonneveldje als onderdeel van dit planvoornemen zorgt voor een goede stap in de richting om tot meer duurzame energieopwekking te komen. Het zonneveldje heeft tot doel om te kunnen voorzien in de eigen energiebehoefte. Geconcludeerd wordt dat het plan bijdraagt aan de in het Energieakkoord geformuleerde doelstellingen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg als onderdeel van een integrale omgevingsvisie het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 'Voor de kwaliteit van Limburg' (hierna: POL 2014) vastgesteld. Het POL 2014 is op 16 januari 2015 in werking getreden.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en een sterk punt van Limburg. Om recht te doen aan dit punt, worden in het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied is gelegen binnen het bebouwde gebied van de gemeente Echt-Susteren en is aangeduid als 'Overig bebouwd gebied'. De opgaven voor het gebiedstype 'Overig bebouwd gebied' zijn de transformatie van de bestaande (regionale) woningvoorraad, een goede bereikbaarheid, balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.



Uitsnede POL2014 met plangebied bij blauwe contour

De provincie Limburg heeft de ambitie binnen de provincie een voortreffelijk woon- en leefklimaat te bieden waarin mensen zich prettig voelen. Daartoe dient de Limburgse woningmarkt in voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek te voorzien. Dit vraagt een woningvoorraad die voldoende mogelijkheden biedt voor doorstroming, die toekomstbestendig is en die flexibel kan inspelen op (veranderende) woonwensen. De Limburgse woningmarkt moet dan ook in kwalitatief en kwantitatief opzicht de sprong

maken naar een nieuwe werkelijkheid. De woningmarkt moet immers aansluiten bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier. In Midden-Limburg wordt de 'top' in de woningbehoefte naar verwachting rond 2028 bereikt.

Bovendien moet de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig gemaakt en gehouden worden. Maatschappelijke trends (inclusief demografische) vragen andere woningen dan de voorraad nu biedt, de vraag naar levensloopbestendige woningen neemt toe. Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer, hetgeen verder moet worden vormgegeven in regionale structuurvisies voor de drie regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Dynamisch voorraadbeheer omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad door kwaliteitsverbetering, herstructurering en waar nodig sloop. Dynamisch voorraadbeheer betekent ook dat woningtoevoegingen enkel mogelijk zijn indien daadwerkelijk kwaliteit wordt toegevoegd en de ontwikkeling gepaard gaat met het schrappen van slechte voorraad binnen de regio. In voornoemde visies dient invulling te worden gegeven aan de gezamenlijke ambities en opgaven voor de betreffende regio, waarbij een en ander concreet wordt gemaakt in programma's. Daarbij wordt ten minste ingegaan op de volgende onderdelen:

- herstructurering en kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad;
- nieuwbouw (verdeeld naar relevante segmenten, huur/koop, doelgroepen, woonmilieus);
- sloop (incl. overige onttrekkingen);
- afstemmen van de planvoorraad op de behoefte;
- geprogrammeerd hergebruik van bestaand vastgoed.

Gevolgen voor de planontwikkeling

Dit planvoornemen voorziet in de realisatie van een woongebouw bestaande uit twee wooneenheden op de locatie waar in het verleden reeds twee woningen aanwezig waren. De twee woningen zijn in het verleden gesloopt, omdat deze wegens slecht onderhoud en brandschade niet meer bewoonbaar waren. Het woongebouw c.q. de twee te realiseren wooneenheden zijn beiden levensloopbestendig en voldoen aan de BENG-eisen. Met de realisatie van het woongebouw bestaande uit de twee wooneenheden is daarmee sprake van toevoeging van kwaliteit aan de woningvoorraad. Bij het woongebouw wordt tevens een kleinschalig zonneveldje gerealiseerd, waarmee wordt bijgedragen aan de provinciale duurzaamheidsdoelstellingen. Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het provinciaal beleidskader.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Gelijktijdig met het vaststellen van het POL 2014 is door Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. De Omgevingsverordening voorziet in de borging van provinciale belangen die voortvloeien uit het POL en in de juridische borging van de eerder met de Limburgse gemeenten gemaakte bestuursafspraken over c.q. de regionale structuurvisies voor de thema's wonen, detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen en vrijetijdseconomie in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Wonen

Artikel 2.4.2 'Wonen' van Omgevingsverordening Limburg 2014 bepaalt dat een ruimtelijk plan - zoals een omgevingsvergunning - voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen en/of aan de bestaande planvoorraad woningen, anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient te worden aangegeven hoe een woningbouwplan zich verhoudt tot de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie

en hoe het plan bijdraagt aan de regionale opgave, gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen. Op de toetsing aan de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg wordt verder nader ingegaan in paragraaf 3.3.1.

Boringsvrije zone

Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II. Alle boringen (en roeren grond) dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei zijn in het gebied Roerdalslenk II verboden. Voor boringen dieper dan 30 meter dient een melding te worden gemaakt bij de Provincie Limburg. Aangezien geen grondboringen dieper dan 30 meter zijn voorzien, vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen.

Beschermingszones natuur- en landschap

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermde landschaps- of natuurzone.

Gevolgen voor de planontwikkeling

Het planvoornemen is passend binnen het regionaal afgestemde woonbeleid. Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een beschermde landschaps- of natuurzone en dat de ligging van het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen niet in strijd is met de regels uit de Omgevingsverordening.

3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Wonen

In de ontwerp provinciale omgevingsvisie is het plangebied, net als in het POL, aangemerkt als stedelijk gebied (woongebied). De grootste opgave in het woongebied, op korte en middellange termijn, zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Conjuncturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarnaast verandert de woonvraag waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Daardoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen en lokaal een overschot aan incourante plannen en woningen. Voor zover (harde en zachte) planvoorraad voorziet in de mogelijkheid om woningen te bouwen waar niet langer behoefte aan is, zal de Provincie in overleg met de gemeenten onderzoeken hoe deze planvoorraad aangepakt kan worden. Hiertoe is reeds in POL2014 een oproep gedaan aan gemeenten, die Limburgbreed nog niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd. Het gevolg is dat woningbouwplannen waaraan dringend behoefte bestaat, niet kunnen worden toegevoegd vanwege een te grote voorraad aan niet meer actuele plannen die niet meer aansluiten bij de behoefte.

Daarnaast zijn ook sociaal-economische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving zijn van belang. Leegstand, criminele activiteiten, ondermijning of verloedering en eenzijdig samengestelde woongebieden hebben invloed op de leefbaarheid en kunnen de kloof in de samenleving vergroten. Gemengde wijken met ruimte voor verschillende leefstijlen dragen bij aan een sterker sociaal weefsel en kunnen bijdragen aan het voorkomen van sociale problemen.

Energie

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben besloten om de Limburgse zonneladder, zoals beschreven in de

notitie 'Ruimte voor de zon' te hanteren als interim-beleid en als basis voor nadere uitwerking en onderzoek. De Provincie treedt hierover in overleg met betrokken partijen in de regio's om samen te komen tot een verdere invulling van de Limburgse zonneladder. De zonneladder in de definitieve vorm wordt - als onderdeel van de duurzaamheidsladder - opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg.

De zonneladder uit de notitie 'Ruimte voor de zon' kent 5 treden. Het provinciebestuur stimuleert daarbij de ontwikkeling van zonne-energie in trede 1 tot en met 3.



Limburgse Zonneladder

1. Toepassing van zonnepanelen op daken en gevels van gebouwen

Omdat hier al sprake is van bebouwing zal het introduceren van zonnepanelen op deze plekken doorgaans minder invloed hebben op de kenmerken of identiteit van een gebied. Bijzondere aandacht dient wel uit te gaan naar gebouwen en gebieden met een bijzondere cultuurhistorische waarde. Verder verdient het aanbeveling om, naast kleinschalige toepassing van zonnepanelen op particuliere woningen, vooral ook in te zetten op de installatie van zonnepanelen op grotere dakoppervlakken.

2. Gebruik van (onbenutte) terreinen in bebouwd gebied

Hierbij kan het gaan om restruimten in het stedelijk gebied, in kernen of op bedrijventerreinen. Maar ook om dubbel grondgebruik, bijvoorbeeld van parkeerterreinen of sportvoorzieningen. Gemeenten, marktpartijen en andere organisaties dienen te worden uitgedaagd om met innovatieve ideeën en projecten te komen om de hier nog volop beschikbare ruimte meer te gaan inzetten en benutten.

3. Gronden in buitengebied met een andere primaire functie dan landbouw of natuur

Daar waar ook locaties in het landelijk gebied nodig zijn, gaat ook hier de voorkeur uit naar het zoeken van slimme functiecombinaties op gronden die een andere primaire functie hebben dan landbouw of natuur, zoals waterzuiveringsinstallaties, voormalige stortplaatsen, binnenwateren of bermen van spoor- en autowegen.

4. Gronden in gebruik voor landbouw

Landbouwgronden kunnen alleen worden benut voor de opwek van zonne-energie onder strikte voorwaarden (nee, tenzij): een zorgvuldige ruimtelijke afweging ten aanzien van de locatie, regie van de overheid, combineren van meerdere doelen, landschappelijke inpassing, maximaal maatschappelijk

draagvlak en participatie. Naast eventueel enkele kleinschalige pilots – om ervaringen op te doen met ontwikkeling en aanbesteden zonnenvelden, participatieprocessen, gevolgen bodemkwaliteit et cetera – is er een duidelijke voorkeur voor de ontwikkeling van enkele (grootschalige) energielandschappen in Limburg, op zorgvuldig gekozen locaties.

5. Uitsluitingsgebieden

Voor een aantal gebieden, zoals waterwingebieden en Natura2000-gebieden, ligt het voor de hand om gelet op de aanwezige waarden en/of belangen het realiseren van grondgebonden zonneparken uit te sluiten. Dit zou verder ook van toepassing kunnen zijn voor gebieden met uitzonderlijke landschappelijke waarden.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een kleinschalig zonnenveldje (ca. 450 m²) aan de achterzijde van de woonpercelen Hoogveldsweg 40 en 40a. Hiermee wordt restruimte in het bebouwd gebied van de kern Echt benut. De ontwikkeling van de kleinschalig zonnenveldje op deze locatie wordt aangemerkt als 'trede 2' van de Limburgse Zonneladder en wordt door de provincie gestimuleerd.

Gevolgen voor de planontwikkeling

Het planvoornemen voorziet met de realisatie van een levensloopbestendig en duurzaam woongebouw (bestaande uit twee wooneenheden) in een kwaliteitsimpuls voor de Limburgse woningvoorraad. Hierbij geldt dat netto gezien geen sprake is van een toevoeging van woningen aan de woningvoorraad, gezien in het verleden op deze locatie reeds twee woningen zijn gesloopt. Verder geldt dat het plangebied is gelegen in de lintbebouwing aan de Hoogveldsweg en reeds wordt omgeven door woningen. De locatie is daarom passend voor de ontwikkeling van het woongebouw. Tot slot geldt dat bij het woongebouw een kleinschalig zonnenveldje wordt gerealiseerd. De ontwikkeling van de kleinschalig zonnenveldje wordt aangemerkt als 'trede 2' van de Limburgse Zonneladder. Dergelijke ontwikkelingen worden door de provincie gestimuleerd om de nationale, provinciale en lokale duurzaamheidsdoelstellingen te behalen.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen de (ontwerp) POVI.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben in voorliggende nota de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (hierna Structuurvisie 2014) geactualiseerd. Daartoe is een woningmarktonderzoek uitgevoerd (2018) met ondersteuning van de Provincie Limburg. In deze actualisatie worden de leermomenten van de Structuurvisie 2014 meegenomen. Er zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2021 en er wordt een doorkijk gegeven op de verwachte behoefte tot 2030. Deze actualisatie kan worden aangehaald als “Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021” (hierna Structuurvisie Wonen 2018).

Voor alle gemeenten in Midden-Limburg geldt in de periode 2018 tot en met 2029 een afname van het aantal jongere huishoudens en de huishoudens uit de middengroep en een toename van het aantal oudere huishoudens. Er zijn hier duidelijke verschillen tussen de stedelijke gemeenten Roermond en Weert en Nederweert en de landelijke gemeenten Leudal, Maasgouw, Roerdalen en Echt-Susteren. De afname van het aantal jongere huishoudens is in de stedelijke gemeenten Roermond en Weert duidelijk lager dan in de overige gemeenten. Hetzelfde geldt voor het aantal huishoudens uit de middengroep. De toename van het aantal oudere huishoudens is in alle gemeenten ongeveer gelijk met een iets hogere toename in Leudal, Nederweert en Roermond.

Op basis van de prognoses Etil 2017 wordt voor gemeente Echt-Susteren de huishoudensgroei vanaf 2014

geschat op 590. Op basis hiervan is de regionale afspraak gemaakt om maximaal 458 woningen te bouwen tot de top van het aantal huishoudens. Tevens is afgesproken om 40% van de overcapaciteit de komende vier jaar te reduceren. Voor gemeente Echt-Susteren geldt voor de periode 2018-2021 een reductieopgave van 47 woningen.

Tot slot geldt dat het kwantitatief kader 2014-2024, zoals dit door de gemeenten is afgesproken in de Structuurvisie 2014, uitgangspunt blijft van het beleid. Dit betekent dat:

- Elke gemeente opnieuw de mogelijkheid geboden wordt te bouwen in elke kern;
- Tegelijkertijd voor elke gemeente een plafond aangegeven wordt van het aantal woningen dat maximaal gebouwd mag worden (gemeente Echt-Susteren 458), met dien verstande dat de realisatie of de in productie name van de toegestane te bouwen woningen daadwerkelijk moet gebeuren voor 1-1-2024;
- De opgave om de planvoorraad in de komende planperiode verder terug te dringen, gehandhaafd blijft;
- Daarbij evenals in de voorgaande planperiode een realisatie opgave van 40% afbouw wordt afgesproken in de periode 2018 tot en met 2021.

Gevolgen voor de planontwikkeling

Het planvoornemen ziet toe op de realisatie van een woongebouw bestaande uit twee wooneenheden. Beide wooneenheden worden levensloopbestendig uitgevoerd: de keuken, woonkamer, slaapkamer en badkamer worden op de begane grond gerealiseerd. Verder geldt dat het woongebouw zo duurzaam mogelijk wordt opgericht en door de ontwikkeling van het kleinschalig zonneveldje zoveel als mogelijk in de eigen energiebehoefte voorziet.

Met de realisatie van het woongebouw is ten opzichte van de voormalige situatie binnen het plangebied (waarbij twee kwalitatief slechte woningen aanwezig waren) sprake van een duidelijke kwaliteitsverbetering. Netto gezien is geen sprake van een toename in het aantal woningen. Het planvoornemen wordt als passend binnen de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg beschouwd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

De gemeenteraad van Echt-Susteren heeft op 12 december 2012 de “Structuurvisie Echt-Susteren 2025” vastgesteld. Voor zowel het buitengebied als het stedelijk gebied formuleert de structuurvisie een aantal ambities. Het realiseren van deze ambities draagt bij aan het halen van de algemene gemeentelijke doelstelling om ook in 2025 en lang daarna een aantrekkelijke gemeente te zijn waar het prettig wonen, werken en recreëren is. De ambities voor het buitengebied luiden als volgt:

1. Rust en ruimte in ons buitengebied behouden en waar mogelijk versterken;
2. Verdere versterking tegengaan;
3. Vergroting van de contrasten tussen de aanwezige landschappen;
4. Komen tot een groen-blauwe ecologische ladder;
5. Behoud van een economisch gezonde, duurzame agrarische sector met het juiste bedrijf op de juiste plek;
6. Ruimte bieden aan een breed georiënteerde plattelandseconomie;
7. Het zijn van een toeristisch-recreatieve schakel in de Euregio.

Daarnaast worden zes leidende principes gehanteerd bij alle ruimtelijke (locatie)keuzes binnen de gemeente Echt-Susteren. Deze principes dragen ertoe bij dat ruimtelijke kwaliteit leidend is, zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied. Vaak zal een combinatie van thema's bruikbaar zijn, waardoor een optimale belangenafweging wordt verkregen. Deze principes luiden als volgt:

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.

Daarnaast zijn er in de structuurvisie een aantal afwegingscriteria opgenomen voor woningbouwplannen. Een van deze criteria is dat het initiatief iets moet toevoegen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld door het voorkomen van leegstand en verpaupering, het komen tot een beter stedenbouwkundig geheel en het komen tot bijzondere (kleinschalige) woonmilieus. Tot slot wordt als criteria gesteld dat het absolute streven is om per saldo niet meer woningen aan de voorraad toe te voegen.

Gevolgen voor de planontwikkeling

Met het planvoornemen wordt aan de afwegingscriteria voor woningbouwplannen voldaan. In het verleden zijn op de locatie Hoogveldsweg 40 en 40a reeds twee bestaande woningen (i.v.m. brandschade en gebrek aan onderhoud) gesloopt. Het planvoornemen ziet op deze locatie toe op de realisatie van een woongebouw bestaande uit twee wooneenheden dat aan de huidige kwaliteitseisen voldoet. Het woongebouw namelijk wordt levensloopbestendig, klimaatbestendig en duurzaam uitgevoerd. Daarnaast wordt een kleinschalig zonneveldje bij het woongebouw gerealiseerd, waarmee een nog onbenut deel van het perceel wordt ingezet voor de opwek van duurzame energie. Hiermee is tevens sprake van duurzaam ruimtegebruik. Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen past binnen de “Structuurvisie Echt-Susteren 2025”.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een ontwikkeling. Het is van belang dat het planvoornemen plaatsvindt binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Dit hoofdstuk gaat hier nader op in.

4.2 Bodem

Algemeen

Bij de voorbereiding en ontwikkeling van een bestemmingsplan heeft een gemeente een onderzoeksplicht naar verschillende aspecten die bij de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan een rol (kunnen) spelen, waaronder een bodemonderzoek. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro moet de toelichting bij een (ontwerp-) bestemmingsplan ook de inzichten van de uitvoerbaarheid van een plan bevatten.

Analoog hieraan kan de noodzaak van bodemonderzoek zich voordoen bij procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo). Op basis van de onderzoeksresultaten toetst de gemeente voor bestemmingsplannen, dan wel in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan of de bodem milieuhygiënisch geschikt is voor de geplande vorm van bodemgebruik.

Met uitzondering van de voorwaarden genoemd in paragraaf 7.2.2 van de Nota Bodembeheer Maas & Roer dient voor een bestemmingswijziging altijd een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd te worden. Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging kan de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen.

De bodemkwaliteitskaart in combinatie met een vooronderzoek is géén geldig bewijsmiddel in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of bestemmingsplanprocedure wanneer uit het vooronderzoek conform NEN5725 blijkt dat de locatie of een gedeelte van de locatie verdacht is. Dan dient altijd minimaal een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd te worden.

Verkennend bodemonderzoek

Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform de Nederlandse Normen NEN-5707, NEN5725 en NEN-5740 (Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, d.d. 6 december 2018) uitgevoerd. De bevindingen en conclusies uit het onderzoek zijn in onderstaande overgenomen. De onderzoeksrapportage is tevens toegevoegd als Bijlage 2 bij deze toelichting.

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat in de grond plaatselijk diverse bodemvreemde bijmengingen zijn waargenomen.

In de bovengrond met bodemvreemde bijmengingen zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood, zink, PCB en PAK aangetoond. In de bovengrond zonder bodemvreemde bijmengingen zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In de ondergrond is een licht verhoogde gehalte aan kobalt aangetoond.

De bovengrond voldoet deels aan de maximale waarden voor wonen en deels aan de achtergrondwaarden (AW2000). De ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde (AW2000).

Naar aanleiding van het verkennend asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat in de grond plaatselijk asbestverdacht materiaal is waargenomen. De totale asbestconcentratie in de grond wordt bepaald door de aanwezigheid van asbest in de grove fractie (> 20 mm) en de fijne fractie (<20 mm). Deze concentraties dienen

daarom normaal gesproken bij elkaar te worden opgeteld. Hiervoor dienen de asbestconcentraties in de materiaalmonsters van de grove fractie te worden omgerekend naar een asbestgehalte in de grond / puin (mg/kg.ds gewogen). Het berekende asbestgehalte is 47,84 mg/kg d.s.. Uit de analyses van de fijne fractie blijkt dat in de actuele contactzone de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. wordt overschreden voor PV 13. Nader asbest onderzoek bleek noodzakelijk om de verontreiniging verder in kaart te brengen.

Aanvullend asbestonderzoek

Uit de analyses van de fijne fractie blijkt dat in de actuele contactzone de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. wordt overschreden voor PV 13. De resultaten van het verkennend asbestonderzoek leveren hiermee een bezwaar op. Er zijn aanwijzingen dat op de locatie een bodemverontreiniging aanwezig is. Het betreft de aanwezigheid van asbest.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is er een aanvullend asbestonderzoek conform NEN5707 en NEN5898 uitgevoerd (Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, d.d. 14 december 2020, zie ook Bijlage 3). Gedurende het aanvullend asbestonderzoek is gebleken dat uit de analysesresultaten van de fijne fractie geen asbest is aangetoond boven de bepalingsgrens.

Conclusie

Op basis van het aanvullend asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat de resultaten van het eerder uitgevoerd verkennend asbestonderzoek niet worden bevestigd. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen en in de fijne fractie is geen asbest aangetoond. Het in eerder onderzoek aangetroffen asbest is hoogstwaarschijnlijk een stuk verdwaalde plaat geweest (een toevalsvondst). Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect 'Bodem' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een omgevingsvergunning een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien de ontwikkeling een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van de ruimtelijke onderbouwing.

Dit planvoornemen voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van een woongebouw bestaande uit twee wooneenheden. Een woning c.q. wooneenheid is een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Voor de omliggende wegen rond het plangebied (zoals Hoogveldsweg, Kasteelweg, In de Planten, Clarastraat) geldt een snelheidsregime van 30 km/u. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/u kennen geen geluidzone en zijn niet onderzoeksplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. Wel dient de geluidbelasting afkomstig van deze wegen beoordeeld te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De Hoogveldsweg, Kasteelweg, In de Planten en Clarastraat betreffen geasfalteerde wegen met een gemiddelde verkeersintensiteit. Gezien het feit dat de wegen geasfalteerd zijn, is de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer aanzienlijk lager dan wanneer de wegen in klinkers zouden zijn uitgevoerd. De verwachting is dan ook dat de gevelwerendheid van het te realiseren woongebouw in voldoende mate zorgt voor een goed binnenniveau van 33 dB, conform het bouwbesluit.

Verder is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn dan wel gezoneerd industrieterrein. Spoorweg- en industrielawaai zijn derhalve niet aan de orde.

Gevolgen voor de planontwikkeling

Er wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
2. het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-invloed op de omgeving is en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve afstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald. Daarnaast geldt voor inrichtingen waar dieren worden gehuisvest geurspecifieke regelgeving, waarin milieuafstanden zijn bepaald.

Toetsing richtafstanden omliggende functies

Met het planvoornemen worden een woongebouw bestaande uit twee wooneenheden, een bijgebouw en een kleinschalig zonneveldje gerealiseerd. De planontwikkeling vindt plaats op een locatie waar op basis van het vigerend bestemmingsplan reeds een woonfunctie is toegestaan. In het kader van het vastgestelde bestemmingsplan heeft dan ook al een toetsing ten aanzien van het woon- en leefklimaat op deze locatie plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat een woonfunctie op de locatie passend en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is.

Gezien het feit dat het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een hindergevoelige functie (wonen), worden hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied volledigheidshalve nogmaals kort beschouwd.

Direct ten zuiden/zuidwesten bevindt zich een bedrijfslocatie. De locatie bestaat uit een bedrijfswoning dat direct aan de Hoogveldsweg is gelegen met een bedrijfsloods aan de achterzijde van het perceel. De inrit van de bedrijfslocatie bevindt zich ten zuiden van de bedrijfswoning. Op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn ter plaatse van de bedrijfslocatie bedrijfsactiviteiten met de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-productiegebonden' alsmede bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. De bedrijfslocatie wordt in de huidige situatie hoofdzakelijk gebruikt als opslag/loods en er vinden nauwelijks milieubelastende activiteiten plaats.

Echter, omdat er een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt, is de afweging of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat opnieuw onderzocht. Gezien het feit dat maximaal milieucategorie 2 is toegestaan, waarbij de richtafstand 30 m is, is getoetst aan het onderdeel dat het meest effect heeft op het woon- en leefklimaat nl geluid.

Teneinde een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende te kunnen waarborgen, is derhalve een onderzoek verricht naar de akoestische effecten van de (mogelijke) bedrijfsbestemming. (zie Bijlage 8 Akoestisch onderzoek industrielawaai)

Er vinden momenteel weinig tot geen bedrijfsactiviteiten plaats ter plaatse van de bestemming. Vandaar dat in het onderzoek de worst-case-benadering is gehanteerd, met als onderzoeksinstek de maximale planologische geluidemissie, kijkende naar de bestemming van het bedrijf.

De conclusie van het onderzoek is dat duidelijk is dat in huidige situatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is en dat met het onderzoek wordt aangetoond dat indien op de bestemming gebruik gemaakt wordt van de maximale planologische geluidemissie, er nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op ca. 45 meter ten zuiden van het plangebied is nog een bedrijfslocatie gelegen waar op basis van het vigerend bestemmingsplan bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. De grootste richtafstand voor bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 2 bedraagt 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Daarnaast geldt dat in de huidige situatie een dierenartsenpraktijk binnen de bedrijfslocatie is gevestigd. Voor deze functie geldt op basis van de VNG publicatie een maximale richtafstand van 10 meter en hier wordt tevens ruimschoots aan voldaan.

Toetsing effecten op omliggende functies

Er dient niet alleen getoetst te worden of hinder voor het te realiseren woongebouw wordt voorkomen. Ook dient getoetst te worden of bedrijven en organisaties voldoende zekerheid geboden wordt dat zij, ondanks de realisatie van het woongebouw, hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitoefenen.

Voor alle besproken functies die zich in de omgeving van het plangebied bevinden, geldt dat zij wegens kadastrale begrenzingen of vanwege reeds nabij gelegen gevoelige functies geen mogelijkheid hebben om richting het plangebied uit te breiden. Ook geldt dat deze functies op basis van de geldende woonbestemming binnen het plangebied reeds in hun bedrijfsactiviteiten zijn beperkt. De realisatie van het woongebouw leidt dan ook niet tot nieuwe belemmeringen voor omliggende bedrijven en/of organisaties.

Voor wat betreft de realisatie van de kleinschalig zonneveldje geldt dat dit geen milieuhinderlijke bedrijfsactiviteit in termen van milieuzonering betreft.

Gevolgen voor de planontwikkeling

Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

NIBM

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek

uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de bouw van een woongebouw bestaande uit twee wooneenheden. Dit valt binnen het niet in betekenende mate criterium van de Wet milieubeheer.

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van zware industrie of een concentratiegebied van intensieve veehouderijen. Derhalve wordt redelijkerwijs aangenomen dat ten aanzien van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren woning op deze locatie.

Gevolgen voor de planontwikkeling

Het planvoornemen wordt aangemerkt als NIBM. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

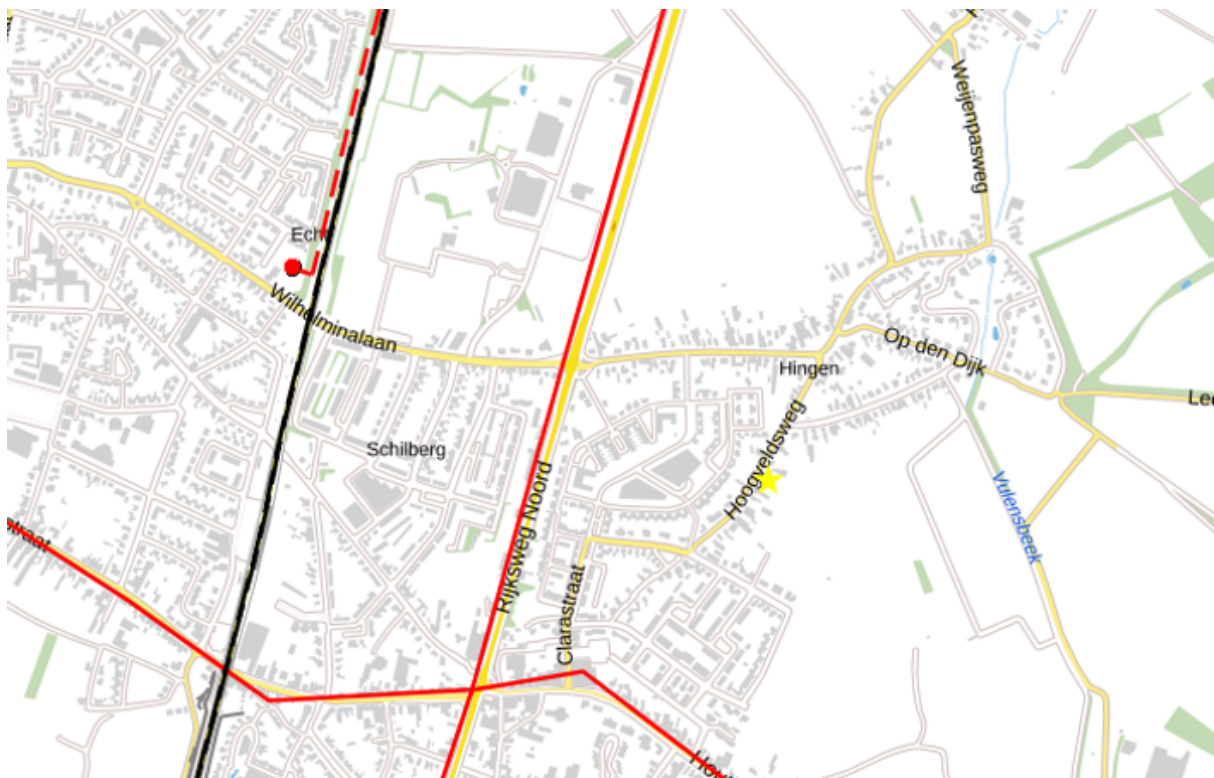
4.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Om de mogelijke risico's in kaart te brengen is een inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied uitgevoerd waarbij gebruik is gemaakt van de 'Risicokaart Nederland' - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten). Op basis van de risicokaart is inzichtelijk gemaakt welke risicobronnen zich in de omgeving van het plangebied bevinden.



Uitsnede Risicokaart met plangebied bij gele ster

Op basis van de Risicokaart wordt geconcludeerd dat op ca. 410 meter ten westen van het plangebied transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de Rijksweg Noord (N276). Beide wegen hebben een risicoafstand (PR 10^{-6}) van 0 meter. Ten zuiden van het plangebied vindt tevens transport van gevaarlijke stoffen plaats over de N572. Tot slot geldt dat op ca. 920 meter ten westen van het plangebied transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de spoorlijn Sittard-Roermond. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} ligt op 1 meter gerekend van het hart van de doorgaande spoorbundel tussen Sittard en Venlo.

Gevolgen voor de planontwikkeling

Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied van de regionale wegen en de spoorlijn. Verder geldt dat er zich geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied bevinden. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Natuur

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Dit wordt geregeld in de Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Het natuurbeschermingsrecht is verder te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden.

Om in te schatten of er binnen het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep, is door MIECON B.V. een quickscan flora en fauna uitgevoerd (d.d.

13 maart 2019). Het rapport is bijgevoegd als Bijlage 4. Tevens zijn conclusies van het rapport in onderstaande opgenomen. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

4.7.1 Soortenbescherming

Het plangebied herbergt mogelijk dergelijke beschermde soorten. De quickscan is erop gericht om (strikt) beschermde soorten in het plangebied uit te sluiten op basis van soortspecifieke habitateisen, verspreidingsgebied en de actuele situatie in het plangebied. Soorten die niet kunnen worden uitgesloten, kunnen aanleiding vormen om een nader onderzoek op te starten wanneer de beoogde ontwikkelingen een negatief effect kunnen veroorzaken. Hieronder volgt per soortgroep een beschrijving van de situatie in het plangebied.

Planten

Veel planten zijn beschermd, maar deze zijn allemaal gebonden aan bijzondere abiotische omstandigheden. Het plangebied is erg verstoord en herbergt alleen zeer algemene plantensoorten. Het is onwaarschijnlijk dat strikt beschermde soorten planten voorkomen in het plangebied. Bovendien zijn aangeplante cultivars van beschermde planten niet beschermd.

De werkzaamheden hebben geen negatief effect op beschermde plantensoorten.

Zoogdieren

In het plangebied worden alleen kleine en zeer algemene soorten verwacht. Er zijn geen sporen aangetroffen die duiden op recente aanwezigheid van beschermde, grondgebonden zoogdiersoorten.

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen negatieve invloed op beschermde, grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Hoewel vleermuizen tot de Klasse van de zoogdieren behoren wordt hier wel apart aandacht aan deze groep geschonken omdat de dieren vaak een rol spelen in de ruimtelijke ordening of bij ingrepen in bebouwing. Vleermuizen zijn in te delen in twee groepen. De eerste groep heeft vaste rust- of verblijfplaatsen in bomen, de andere groep in gebouwen. Er is ook een groep die zowel van bomen gebruik maakt als van gebouwen.

De quickscan wijst uit dat er voor zowel boombewonende als gebouwbewonende vleermuissoorten geen sprake is van negatieve effecten. Ook negatieve effecten op vaste vliegroutes van vleermuizen zijn op voorhand uit te sluiten en negatieve effecten op essentiële foerageergebieden van vleermuizen zijn niet te verwachten.

Vogels

Alle broedende vogels zijn beschermd. Als broedende vogels in een plangebied aanwezig zijn en kunnen worden verstoord door de werkzaamheden, dan zit er niets anders op dan te wachten totdat de vogels klaar zijn met broeden. In het plangebied staan bomen en struiken. Hierin zijn geen actieve broedgevallen aangetroffen ten tijde van het veldbezoek, maar de begroeiing is geschikt om te dienen als broedplaats voor algemeen voorkomende soorten. Het is daarom raadzaam om de benodigde snoei- en kapwerkzaamheden voorafgaand aan het broedseizoen uit te voeren en zodoende de vogels deze mogelijkheid tijdelijk te

ontnemen. Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dan zal eerst moeten worden onderzocht of er actieve broedgevallen aanwezig zijn, alvorens de werkzaamheden uit te voeren.

Er zijn geen sporen gevonden die wijzen op aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van jaarrond beschermde vogelsoorten. Uit de gegevens blijkt dat het plangebied binnen het verspreidingsgebied ligt van een aantal jaarrond beschermde vogelsoorten. De meeste daarvan zijn soorten die eisen stellen aan hun broedlocaties waar het plangebied op voorhand al niet aan voldoet. De enige soort waarvoor dit niet geldt is de huismus.

Huismussen broeden veelal onder de eerste twee rijen dakpannen. De voormalige bebouwing binnen het plangebied is echter inmiddels gesloopt, waardoor ook voor de huismus geen broedplaats maar binnen het plangebied aanwezig is. Negatieve effecten op jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet te verwachten.

Amfibieën

Alle amfibieën zijn voor hun voortplanting afhankelijk van water. Daarnaast dient een geschikte landbiotoop aanwezig te zijn omdat de meeste soorten niet het gehele jaar in water leven. Zowel de voortplantingsbiotoop (water) als de landbiotoop (ruigtes, opgestapelde dakpannen, strooisel) zijn niet aanwezig in de tuin. Bovendien heeft het plangebied geen aansluiting met geschikt leefgebied.

Negatieve effecten op vaste rust- of verblijfplaatsen van amfibieën zijn niet te verwachten.

Reptielen

Reptielen zijn met name voor gevoelig landschapsversnippering door hun lage mobiliteit en daarmee samenhangende lage dispersie. Daarnaast zijn de reptielen van Nederland allemaal afhankelijk van structuurrijke overgangen of andere bijzondere habitats. Door de sterke achteruitgang van de natuurlijke habitat en de vergaande versnippering van het landschap zijn alle zeven reptielsoorten van Nederland beschermd. De omstandigheden binnen het plangebied zijn absoluut ongeschikt om reptielen te herbergen.

Er zijn geen verdere consequenties vanuit de Wet Natuurbescherming op het gebied van reptielen.

Vissen

In het plangebied is geen open water aanwezig en dus ook geen vissen. De watergang aan de voorzijde van het plangebied kan wel (beschermde) vissoorten bevatten maar hier hebben de ontwikkelingen geen invloed op. Er zijn geen verdere consequenties vanuit de Wet Natuurbescherming op het gebied van beschermde vissoorten.

Ongewervelden

Alle beschermde ongewervelden zijn afhankelijk van zeer specifieke habitats. Die habitats komen bijna allemaal alleen voor in natuurgebieden. In het plangebied komt geen geschikte habitat voor beschermde ongewervelden voor. Negatieve effecten treden niet op.

Er zijn geen verdere consequenties vanuit de Wet Natuurbescherming op het gebied van beschermde ongewervelden.

Gevolgen voor de planontwikkeling

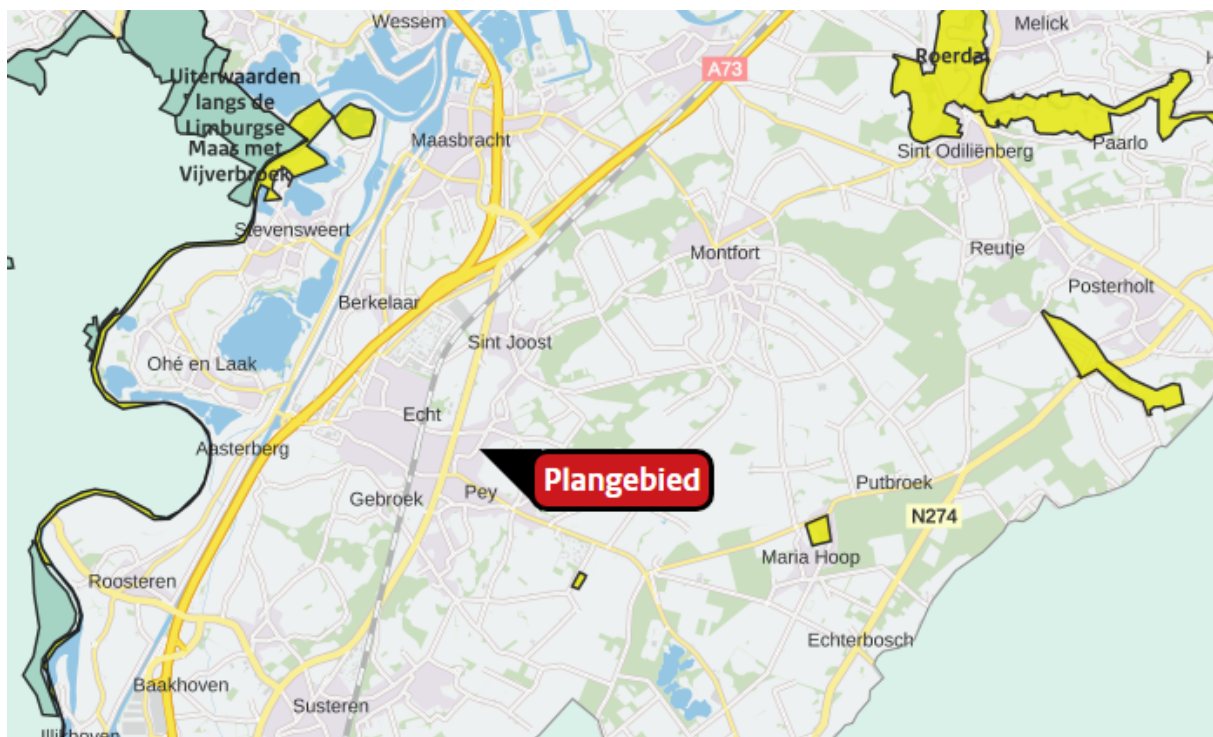
In en rondom het plangebied zijn geen beschermde soorten te verwachten. Negatieve effecten op beschermde plant- en diersoorten ten gevolge van het planvoornemen worden niet verwacht. Het aspect

'soortenbescherming' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Abdij Lilbosch & voormalig Klooster Mariahoop', bevindt zich op circa 2,4 kilometer en 5 kilometer afstand ten oosten van het plangebied (zie onderstaand figuur). Verder zijn Natura 2000-gebieden 'Grensmaas' (ca. 4,1 kilometer), 'Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek' (ca. 5 kilometer), 'Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof' (ca. 7 kilometer) en 'Roerdal' (ca. 8 kilometer) rondom het plangebied gelegen.



Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Er vindt geen oppervlakteverlies of versnippering van Natura 2000-gebied plaats. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht, trillingen of depositie van stikstof. Externe effecten zoals toename van geluid, licht en trillingen als gevolg van de voorgenomen plannen op de locatie Hoogveldsweg 40 en 40a zijn, gezien de afstand ($\pm 2,4$ km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (realisatie woongebouw bestaande uit twee wooneenheden, bijgebouwen en kleinschalig zonneveldje) niet te verwachten. Ook is uit een onderzoek naar stikstofdepositie gebleken dat het planvoornemen niet leidt tot toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (zie Bijlage 5). Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. Het dichtsbijzijnde Natuurnetwerk bevindt zich op ca. 620 meter afstand ten oosten van het plangebied. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



Ligging plangebied (rode aanwijzer) t.o.v. NNN (groene vlakken)

Het plangebied is op ruim 620 meter afstand van een onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Door de voorgenomen plannen binnen het plangebied in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Gevolgen voor de planontwikkeling

Geconcludeerd wordt dat het aspect gebiedsbescherming geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Als wettelijk toetsingskader in Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze

wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.



Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met middelhoge verwachting voor droge landschappen. De archeologische verwachting is in het bestemmingsplan vertaald middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Ter plaatse van de als 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden dient bij bodemverstoringen dieper dan 0,40 meter onder maaiveld én een omvang groter dan 500 m² een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord naar oordeel het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of de archeologische waarden door de beoogde bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

Inventariserend veldonderzoek

Door ArcheoPro is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (rapportnr. 18138, d.d. 22 november 2018) om de archeologische waarden die zich mogelijk in het plangebied bevinden vast te stellen. De bevindingen en conclusies uit het onderzoek zijn in deze paragraaf overgenomen. Daarnaast is de onderzoeksrapportage als Bijlage 6 toegevoegd bij de toelichting.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten behorend bij (semi)permanente landbouwgemeenschappen daterend uit het neolithicum tot en met nieuwe tijd. De hoge verwachting geldt voor nederzettingen, grafcomplexen en zogenaamde off-site resten.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten behorend bij (semi)permanente landbouwgemeenschappen daterend uit het neolithicum tot en met nieuwe tijd. De hoge verwachting geldt voor nederzettingen, grafcomplexen en zogenaamde off-site resten.

Uit de resultaten van het verkennend booronderzoek bestaande uit zes grondboringen buiten de bestaande bebouwing, blijkt dat de oorspronkelijke bodem binnen het plangebied uit een vrijwel intacte moderpodzol met een duidelijke Bw-horizont onder een relatief dunne bouwvoor bestaat. Binnen het westelijke deel van het plangebied nabij de bestaande panden is de bodem (plaatselijk) opgehoogd waardoor de moderne bouwvoor/Ap-horizont hier 40 tot 70 cm dik is. Grootschalige bodemverstoringen onder de bouwvoor zijn niet geconstateerd.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en de aangetroffen vrijwel intacte bodemopbouw is er geen aanleiding om de hoge archeologische verwachting bij te stellen. Geadviseerd wordt derhalve om in geval van bodemingrepen onder de moderne bouwvoor archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Gezien de aard van de te verwachten vindplaatsen (sporevindplaatsen vanaf het neolithicum tot en met nieuwe tijd en off site resten) wordt geadviseerd om het vervolgonderzoek door middel van proefsleuven uit te laten voeren.

Het onderzoek doet geen uitspraak over de intactheid van de oorspronkelijke bodem onder de toenmalig aanwezige bebouwing. Bovenstaande betreft een advies. In overleg met het bevoegd gezag kan de exacte vorm en invulling van eventueel vervolgonderzoek inclusief voorwaarden nader worden bepaald. Ten behoeve van gemeentelijk selectiebesluit dienaangaande dient contact te worden opgenomen met de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente Echt-Susteren. Het uitvoeren van een archeologisch proefsleuvenonderzoek is enkel toegestaan op basis van een vooraf door de gemeente Echt-Susteren vooraf goedgekeurd programma van eisen (PvE).

Gevolgen voor de planontwikkeling

In overleg met een beleidsmedewerker archeologie van de gemeente Echt-Susteren is overeengekomen om de archeologische dubbelbestemming over te nemen in het bestemmingsplan. Voor het concrete bouwplan is verder geen vervolgonderzoek vereist. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8.2 Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

Het plangebied is onbebouwd. Er is dan ook geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen het plangebied. Verder geldt dat het plangebied op basis van het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' (vastgesteld 22 september 2016) niet als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt: er is geen sprake van een aardkundig waardevol gebied of historisch cultuurlandschap.

Gevolgen voor de planontwikkeling

Er bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen binnen of nabij het plangebied. Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Water

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Deze paragraaf kan als waterparagraaf worden beschouwd.

4.9.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- Integraal waterbeheer: Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet) water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- Afwenteling voorkomen: Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen, maken beheerders onderling afspraken over acceptabele hoeveelheden en de kwaliteit van het te ontvangen water. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de volgende tritsen:
 1. vasthouden-bergen-afvoeren
 2. schoonhouden-scheiden-schoonmaken
- Ruimte en water verbinden: Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Het doel is dat de scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of elkaar versterken. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

4.9.2 Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Per 1 april 2019 is de gewijzigde Keur van het Waterschap Limburg in werking getreden. Sindsdien dienen alle plannen te worden voorgelegd aan het waterschap (hierbij is ook de ondergrens van 2.000 m² niet meer van toepassing). Bij nieuwe plannen is het vooral van belang dat het hemelwater afkomstig van het nieuw te verhard oppervlak gebufferd/geïnfiltreerd zal worden volgens de norm van 100 mm per m² in 24 uur. Hierbij worden de volgende toetsingspunten gehanteerd:

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water;

2. Rekening houden met hoogteverschillen in het plangebied en omgeving;
3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand;
4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit;
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit;
6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen;
7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur;
8. Beheer en onderhoud regelen;
9. Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan.

Verder gelden een aantal waterhuishoudkundige aspecten bij de aanleg van zonneweides. Bij zonneweides is er mogelijk sprake van extra verhard oppervlak, dat heel direct reageert op neerslag. Het is daarbij uiteraard sterk afhankelijk van de opstelling van de zonnepanelen en de inrichting van het perceel of er bij hevige neerslag (veel) water vanuit het zonnepanelenveld afstroomt. Het is daarbij niet denkbeeldig, dat een aaneengesloten dek van zonnepanelen ertoe leidt dat nagenoeg de gehele oppervlakte zich gaat gedragen als verhard oppervlak, waardoor er benedenstrooms water- en/of modderoverlast kan ontstaan, met name op hellende terreinen. Vooral in Zuid-Limburg bestaat er daarnaast het risico dat er (versterkt) bodemerrosie optreedt.

4.9.3 Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen ziet toe op de realisatie van een woongebouw met bijgebouwen en een kleinschalig zonneveldje (ca. 450 m²). Het bebouwd oppervlak ten gevolge van het woongebouw en de bijgebouwen bedraagt ca. 773 m². Naar schatting bedraagt het totaal verhard oppervlak (incl. erfverharding) in de toekomstige situatie binnen het plangebied 950 m².

Ten aanzien van het kleinschalig zonneveldje (ca. 450 m²) geldt dat het zo wordt ingericht dat geen sprake is van een aaneengesloten dek van zonnepanelen. Tussen de zonnepanelen blijft voldoende ruimte gehandhaafd zodat het hemelwater dat vanaf de zonnepanelen op de bodem valt hier, conform de huidige situatie, in de bodem kan infiltreren.

Waterschap Limburg hanteert zowel een voorkeursvolgorde voor waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren) als voor waterkwantiteit (hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool). In aansluiting op het landelijk beleid hanteert Waterschap Limburg het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht behoort te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer” (afgeleid van de trits “vasthouden – bergen – afvoeren” doorlopen.

Bij nieuwbouw wordt in eerste instantie gekozen voor het niet aansluiten van hemelwater op het rioolwaterstelsel. Het afval- en hemelwater dienen in de mate van het mogelijke gescheiden van elkaar gehouden te worden. In onderhavig geval zal het afval- en hemelwater ten gevolge van het woongebouw gescheiden worden aangeboden aan het bestaande gemengde riool nabij het plangebied. Er worden geen knelpunten verwacht voor aansluiting op het bestaande riool. De aanleghoogtes van het systeem dienen nader bepaald te worden. Door het afval- en hemelwater gescheiden aan te bieden aan het gemengde riool wordt vast voorgesorteerd op de mogelijkheid dat in de toekomst het gemengde riool wordt vervangen door een gescheiden stelsel. In dat geval is het woongebouw reeds in staat het afval- en hemelwater gescheiden aan te bieden.

Gevolgen voor de planontwikkeling

Het hemelwater zal direct op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Hiervoor wordt een norm gehanteerd van 100

mm per m² in 24 uur. Uitgaande van een verhard oppervlak van ca. 950 m², dient de capaciteit van de bergingsvoorziening minimaal ($950 \times 0,1 =$) 95 m³ te bedragen. Indien een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt ingediend voor het realiseren van de bebouwing, dient ten behoeve van de uitwerking van een hemelwatervoorziening rekening te worden gehouden met vorenstaande kengetallen. Gelet op de grootte van onderhavig plangebied (ca. 4.150 m²) is afdoende ruimte beschikbaar voor het kunnen realiseren van een adequate hemelwatervoorziening. Hierbij zal rekening worden gehouden met de toetsingspunten zoals geformuleerd in het wateradvies in Bijlage 7. Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Ten gevolge van de realisatie van het woongebouw (bestaande uit twee wooneenheden) neemt het aantal verkeersbewegingen binnen en rondom het plangebied in zeer geringe mate toe. Op basis van de CROW normen geldt een maximale norm van 8,2 bewegingen per woning per etmaal in een weinig stedelijk gebied in het buitengebied.

Het woongebouw (bestaande uit twee woningen) wordt aan de noord en zuidzijde ontsloten middels een oprit aan de Hoogveldsweg. (zie Bijlage 1 Bouwplan nieuwe situatie) De Hoogveldsweg vormt een verbindingsweg tussen Hingen en Pey. De maximaal toegestane snelheid op de Hoogveldsweg bedraagt 30 km/u. De bestaande infrastructuur is in staat de geringe toename in het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de realisatie van de woongebouw probleemloos en verkeersveilig op te vangen.

Parkeren

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen (gebaseerd op de CROW-normen) geldt voor het woongebouw een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per wooneenheid. De totale parkeerbehoefte ten gevolge van het woongebouw bedraagt aldus 4. Deze parkeerbehoefte kan uitstekend worden opgelost op eigen terrein. Het parkeren wordt hoofdzakelijk mogelijk gemaakt achter het hoofdgebouw als ook ter plaatse van de zuidelijke oprit. Het bijgebouw dat achter het woongebouw is gelegen doet dienst als garage.

Hoofdstuk 5 Plan opzet

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.2.2 Planonderdelen

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de gebruiks- en bouw mogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en gebaseerd op de regels uit de vigerende bestemmingsplannen ('Stedelijk gebied' en 'Facetbestemmingsplan Deregulering').

De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

5.3 Toelichting op de planregels

5.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen.

Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen. Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlaktes te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

5.3.2 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid;

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies genoemd. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels (zijnde algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of een afzonderlijke bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

5.4 Toelichting op bestemmingen

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming.

5.4.1 Bestemming Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen ter plaatse van de westelijke strook van het plangebied, grenzend aan de Hoogveldsweg. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande begrenzing/bestemming van de Hoogveldsweg ten oosten van het plangebied. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeers- en verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.4.2 Bestemming Wonen

Ten behoeve van het woongebouw (bestaande uit twee wooneenheden) is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met bijbehorende tuinen, erven en verhardingen, bijbehorende voorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Per woning bedraagt het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 150 m². Zonnepanelen worden hierbij niet meegerekend.

5.4.3 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3

De dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" geldt voor de gronden waar ingevolge het gemeentelijke erfgoedbeleid een lage verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden. Het is verboden bodemversturende ingrepen uit te voeren die een gebied beslaan groter dan 500 m² en dieper dan 0,4 cm beneden maaiveld zonder een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.5 Algemene regels

5.5.1 Anti-dubbeltelregeling

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

5.5.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens een aantal algemene bouwregels. Deze zijn dus niet opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen.

5.5.3 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een bepaling opgenomen waarin het wordt 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).

5.5.4 Algemene aanduidingsregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens regels met betrekking tot de specifieke aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk'.

5.5.5 Algemene afwijkingsregels

Behalve de specifieke afwijkingsregels, opgenomen binnen de bestemmingsregels, kent het plan ook een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden. Deze bevoegdheden hebben als doel om flexibel te kunnen inspelen op afwijkingen en overschrijdingen van beperkte aard of omvang.

5.5.6 Algemene wijzigingsregels

De specifieke en algemene wijzigingsbevoegdheden hebben als doel het bestemmingsplan van flexibiliteit te voorzien. Via gedeeltelijke planwijziging, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, kan worden besloten tot wijziging van het plan, zonder dat daarvoor een normale (integrale) herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

5.5.7 Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedure moeten worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor het wijzigen of het afwijken van het bestemmingsplan is al bij wet geregeld.

5.5.8 Overige regels

In dit artikel is een bepaling opgenomen waarmee alle op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunningen, vrijstellingen of ontheffingen voor een activiteit waarvoor in dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning is vereist, gelijk worden gesteld met zo'n omgevingsvergunning.

Verder is in dit artikel een voorrangsregeling opgenomen, die bepaalt dat primair het bepaalde met betrekking tot een dubbelbestemming geldt. Ook is aangegeven welke dubbelbestemming de prioriteit krijgt indien meerdere dubbelbestemmingen over elkaar heen liggen.

5.6 Overgangs- en slotregels

5.6.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

5.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse omgevingsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Dit wordt geregeld door middel van een exploitatie overeenkomst tussen de gemeente Echt-Susteren en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst worden de principes op basis waarvan het woongebouw, de bijgebouwen en de kleinschalig zonneveldje worden gerealiseerd en de afwenteling van eventuele planschadeclaims geregeld. Voor de gemeente zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van ter inzage legging kunnen bewoners, bedrijven, dorps- en stadsraden en andere geïnteresseerden of belanghebbenden reageren op het plan. In dezelfde periode is ook overleg gevoerd met andere overheden over het plan. De resultaten van de ter inzage legging kunnen leiden tot aanpassingen, verbeteringen of wijzigingen van het plan.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 1. Vooroverleg met instanties
 2. Watertoets
 3. Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 1. 1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 1. Vaststelling door de Raad
 2. 2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 1. (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 2. Reactieve aanwijzing
 3. Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Vooroverleg met instanties

Onderhavig planvoornemen heeft enkel betrekking op de realisatie een woongebouw (bestaande uit twee wooneenheden), bijgebouwen en een kleinschalig zonneveldje, passend binnen het vigerend beleid. Het planvoornemen betreft slechts invulling van open plek in het bestaande bouwingslint aan de Hoogveldsweg. Er zijn hiermee geen rijks-, provinciale en gemeentelijke belangen in het geding. Om deze reden is er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er heeft in het kader van het vooroverleg een watertoets plaatsgevonden. De overige reguliere vooroverlegpartners worden geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

7.3 Ontwerp en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 11 juni 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze kenbaar te maken. In totaal is er één zienswijze ingediend. Het betreft de zienswijze namens Waterschap Limburg, wegens het feit dat gebruik is gemaakt van de (verouderde) Watertoets. Naar aanleiding hiervan is de waterparagraaf aangepast op basis van de nieuwe Keur.

Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van datum gewijzigd vastgesteld.

