Bestemmingsplan

Stedelijk gebied, partiële herziening Hoekstraat 29 Roosteren

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam:	**Stedelijk gebied, partiële herziening Hoekstraat 29 Roosteren**
Plantype:	**bestemmingsplan**
IMRO:	**NL.IMRO.1711.BP20210652-VG01**
Status:	**vastgesteld**

Datum:

Projectnummer: 21AF089

Opdrachtgever:

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Stedelijk gebied, partiële herziening Hoekstraat 29 Roosteren

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Toelichting

GEMEENTE ECHT-SUSTEREN

BESTEMMINGSPLAN STEDELIJK GEBIED



PARTIËLE HERZIENING HOEKSTRAAT 29 ROOSTEREN

BESTEMMINGSPLAN STEDELIJK GEBIED

PARTIËLE HERZIENING HOEKSTRAAT 29 ROOSTEREN

TOELICHTING

IDENTIFICATIECODE:

NL.IMRO.1711.BP.20210652-VG01

PLANSTATUS:

STATUS:	DATUM:
ONTWERP	18 MEI 2022
VASTGESTELD	3 NOVEMBER 2022

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 4

1.1 Initiatief en initiatiefnemers 4

1.2 Doelstelling en doelgroep 5

1.3 Transformatieplan versus bestemmingsplan 5

1.4 Reeds genomen besluiten gemeente Echt-Susteren 7

1.5 Leeswijzer 10

2 PLANBESCHRIJVING 11

2.1 Huidige situatie planlocatie 11

2.2 Planconcept en zorgpartij 15

2.3 Doelgroep en woon-zorgbehoefte 15

2.4 Inrichtingsplan Residentie Maesland Burcht 17

3 BELEIDSKADER 23

3.1 Het Rijk 23

3.1.1 Beleidsdocumenten 23

3.1.2 Rijksbeleid en wettelijke regeling 24

3.2 Provincie Limburg en Regio Midden-Limburg 29

3.3 Gemeente Echt-Susteren 33

4 OMGEVINGSASPECTEN 34

4.1 Bedrijven en milieuzonering 34

4.2 Geluid 35

4.3 Luchtkwaliteit 38

4.4 Externe veiligheid 39

4.5 Ecologie 41

4.6 Water 43

4.7 Bodem 43

4.8 Cultuurhistorie en archeologie 44

4.9 Milieueffectrapportage (m.e.r.) 46

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 49

5.1 Planopzet en systematiek 49

5.2 Toelichting op de regels 49

6 UITVOERBAARHEID 53

6.1 Economische uitvoerbaarheid 53

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 53

Bijlagen

I. **Ecologie: Aerius Stikstofberekening**, Ad Fontem BV, februari 2022.

II. **Ecologie: Quickscan Flora & Fauna**, EcoTierra BV, augustus 2020.

1 INLEIDING

1.1 Initiatief en initiatiefnemers

Initiatiefnemer Focus International Real Estate (hierna: FIRE) heeft het plan opgevat om een deel van hotel-restaurant Roosterhoeve, gelegen aan de Hoekstraat 29 te Roosteren, te transformeren naar een wooncomplex met zorgfaciliteiten. Concreet is het plan gericht op het omvormen van het bouwdeel 'Maeslandburcht' en de feestzaal/voormalige schuur tot een woonzorgcomplex, met daarbinnen 26 zorgsuites, 2 respijtkamers ten behoeve van tijdelijke ontlasting van mantelzorg, gemeenschappelijke voorzieningen en 7 zelfstandige seniorenappartementen.

De partiële transformatie van de Roosterhoeve brengt met zich mee dat de feestzaal zijn huidige functie zal verliezen. Na realisatie van het transformatieplan zal er binnen het resterende deel van hotel-restaurant Roosterhoeve ook geen feestruimte meer aanwezig zijn. Dit alles in lijn met het voornemen van de hoteleigenaar om de toekomstige exploitatie van de Roosterhoeve nader af te stemmen op de Residentie Maesland Burcht. In combinatie met het woonzorgcomplex zal het resterende deel van de Roosterhoeve daarmee worden voortgezet als een inrichting in de categorie 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra'.

De partiële transformatie van hotel-restaurant Roosterhoeve tot Residentie Maesland Burcht betreft een inpandige verbouwing, in sloop en nieuwbouw is niet voorzien. Een luchtfoto van hotel-restaurant Roosterhoeve met een aanduiding van de planlocatie voor Residentie Maesland Burcht is opgenomen in figuur 1.1.

Figuur 1.1: Luchtfoto hotel-restaurant Roosterhoeve en aanduiding planlocatie woon-zorgcomplex.



Aanleiding voor het initiatief is het gegeven dat hotel-restaurant Roosterhoeve zich steeds meer geconfronteerd ziet met ontwikkelingen op de hotelmarkt, die hebben geleid tot het besluit het accent te verleggen op verblijf inclusief ondersteunende dienstverlening aan mensen met een

zorgbehoefte. De (gedeeltelijke) herontwikkeling c.q. (partiële) transformatie is dan ook gericht op het creëren van een toekomstbestendige invulling voor het gedeelte van het complex dat thans in gebruik is als hotelkamers en feestzaal.

1.2 Doelstelling en doelgroep

Het initiatief speelt in op de veranderende zorgbehoefte, waarbij de prognoses voor de komende jaren een sterke stijging laten zien van het aantal ouderen, waaronder senioren met dementiële syndromen, die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Doel van het initiatief is om in een aangename woonomgeving zowel zorgappartementen als zelfstandige seniorenappartementen te realiseren, waarbij hoogwaardige zorg en service op maat wordt geboden. Concreet voorziet het initiatief in de vorming van geclusterde verblijfseenheden met inbegrip van gemeenschappelijke ruimten (specifiek voor de bewoners van de zorgappartementen) en tuinen, waar de bewoners en hun bezoekers elkaar kunnen ontmoeten.

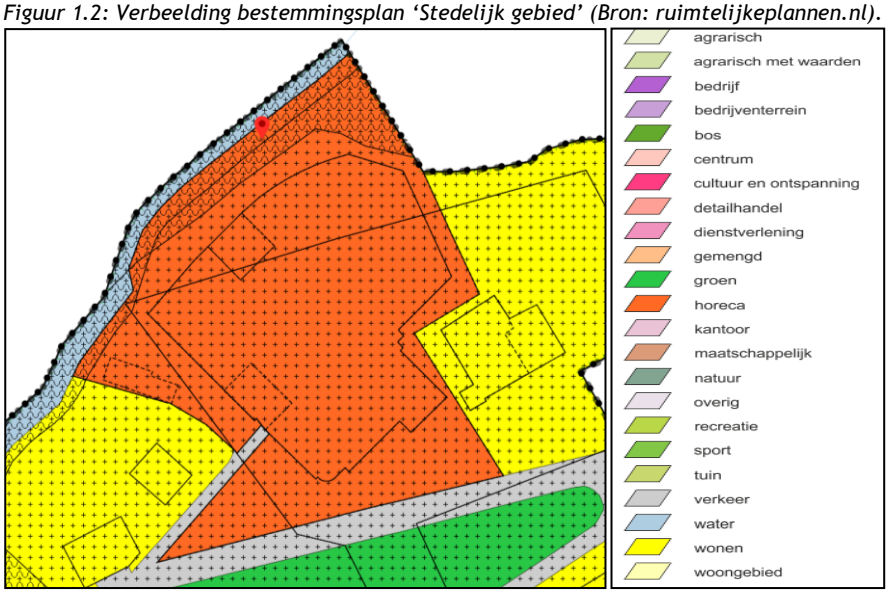
Het planconcept voor Residentie Maesland Burcht is gericht op het creëren van een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving voor (met name) ouderen met daarbij de structurele aanwezigheid van (intensieve) zorgverlening. Binnen het beoogde wooncomplex met zorg op maat krijgen mensen een (intensieve) zorgvraag een volwaardig zorgappartement. Met deze appartementen richt het planconcept zich met name op mensen met dementiële syndromen, overwegend ouderen >65 jaar. Het hier aan de orde zijnde beschermd wonen is ten aanzien van intensieve dementiezorg geïndiceerd vanaf Zorgprofiel VV-5. Voor vitale senioren dan wel ouderen met een (vooralsnog) minder structurele c.q. lager geïndiceerde zorgvraag voorziet het planconcept in zelfstandige seniorenappartementen. Deze appartementen zijn erop gericht om senioren met een eventueel naderende dan wel toenemende zorgbehoefte een passende woonomgeving te bieden, in de directe nabijheid van de gewenste dan wel benodigde zorg en service.

Na realisatie van het plan zal de coöperatie Ambulante Zelfstandige Zorg- en Hulpverleners U.A., handelend onder de naam Zorg & Co, invulling geven aan het zorgconcept. De geboden zorg zal bij dit alles voor de langere termijn worden gegarandeerd.

1.3 Transformatieplan versus bestemmingsplan

Huidige bestemmingsplannen
Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'
De planlocatie valt binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied', zoals dat is vastgesteld op 26 mei 2016. In dit vigerende bestemmingsplan is aan de planlocatie de enkelbestemming *'Horeca'* toegekend, met als totaal aan functieaanduidingen *'Horeca van categorie 1, 2 en 4'*. Als dubbelbestemmingen gelden hier *'Waarde – Archeologie 1'*, *'Waarde – Archeologie 3'*, *'Waterstaat - Bergend rivierbed'* en *'Waterstaat - Waterlopen'*. Tot slot ligt de planlocatie in een gebied met de aanduiding *'Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied'*. Een uitsnede van de Verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen in figuur 1.2.

Figuur 1.2: Verbeelding bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).



De bestemming *'Horeca'* met als functieaanduidingen *'Horeca van categorie 1, 2 en 4'* betekent dat de betreffende gronden primair bestemd zijn voor diverse vormen van horeca, met uitzondering van horeca-vormen als discotheek/dancing en nachtcafé.

De dubbelbestemmingen *'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3'* betekenen dat de betreffende gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de (potentieel aanwezige) archeologische waarden.

De dubbelbestemming *'Waterstaat – Bergend rivierbed'* betekent dat de betreffende gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor de berging en afvoer van oppervlaktewater.

De dubbelbestemming *'Waterstaat – Waterlopen'* betekent dat de betreffende gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor het beheer en het onderhoud van de aangrenzende waterloop, alsmede voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van ecologische waarden van de waterloop.

De gebiedsaanduiding *'Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied'* betekent dat binnen dit gebied de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening gewaarborgd dient te blijven.

<u>*Bestemmingsplan Cultuurhistorie Echt-Susteren*</u>
Op 22 september 2016 is het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' vastgesteld. Met dit paraplubestemmingsplan beschikt de gemeente over een overkoepelend bestemmingsplan, waarin het cultuurhistorisch beleid is opgenomen. Een paraplubestemmingsplan kan worden gezien als een plan dat als een paraplu over andere, reeds bestaande bestemmingsplannen heen 'hangt'. Het plan bepaalt dat de regels ten aanzien van cultuurhistorie die zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen vervallen en worden vervangen door de cultuurhistorieregels die zijn opgenomen in het parapluplan. De regels uit het parapluplan zijn van toepassing op alle vigerende bestemmingsplannen die genoemd worden in het parapluplan, waaronder 'Stedelijk gebied'. Gebieden met een cultuurhistorische of aardkundige waarde krijgen in het parapluplan een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' of 'Waarde – Aardkundige waarde'.

De planlocatie Roosterhoeve is gelegen binnen een gebied met als dubbelbestemming *'Waarde – Cultuurhistorie'* en is aan de planlocatie als zodanig de functieaanduiding *'Specifieke vorm van*

waarde - cultuurhistorische ensemble De Pas en Oevereind' toegekend. Op de voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden mag worden gebouwd overeenkomstig de onderliggende bestemmingen en rekening houdend met de waarden, behorend bij het cultuurhistorisch ensemble De Pas en Oevereind.

Planologische strijdigheid transformatieplan
Het voorgenomen transformatieplan voor (een deel van) hotel-restaurant Roosterhoeve ofwel de realisatie van Residentie Maesland Burcht is in strijd met de enkelbestemming *'Horeca'*, zoals die aan de betreffende delen van de planlocatie zijn toegekend. Een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan is dan ook nodig om het initiatief te kunnen realiseren. Het voorliggende bestemmingsplan vormt het nieuw planologisch kader voor Residentie Maesland Burcht, waarmee de gewenste appartementen en zorgstudio's inpasbaar worden.

1.4 Reeds genomen besluiten gemeente Echt-Susteren

Principebesluit
In antwoord op een principeverzoek van initiatiefnemer d.d. 12 juni 2020 gaf het College van B&W van de gemeente Echt-Susteren per brief d.d. 8 juli 2020 aan dat zij het voorliggende initiatief in beginsel, en onder voorwaarden, niet als strijdig ziet met een goede ruimtelijke ordening. Het College gaf daarmee aan dat zij in principe bereid was om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het initiatief. Naast het aantonen van een goede ruimtelijke ordening behoorde het voldoen aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu tot deze voorwaarden. Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu stelt onder meer dat bij het toevoegen van (zelfstandige) woningen een financiële bijdrage per contingent moet worden geleverd. Voor de hier aan de orde 7 seniorenappartementen is deze bijdrage vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.

Omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
In vervolg op het principebesluit en vooruitlopend op voorliggende partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan heeft de gemeente Echt-Susteren op 24 februari 2021 een omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' verleend. Met deze omgevingsvergunning, verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo, heeft de gemeente gebruik gemaakt van haar de bevoegdheid om gemotiveerd af te wijken van het bestemmingsplan. De gemeente Echt-Susteren heeft deze omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking verleend vanuit en met de Overwegingen, Voorschriften en Mededelingen, zoals weergegeven in figuur 1.3(a+b).

Volledigheidshalve kan worden vermeld dat op deze omgevingsvergunning geen bezwaar door omwonenden en/of andere belanghebbenden is ingesteld en is deze omgevingsvergunning inmiddels onherroepelijk.

Aansluitend op de verleende omgevingsvergunning is tussen initiatiefnemer en gemeente middels een overeenkomst vastgelegd om de realisatie van Residentie Maesland Burcht eveneens via een bestemmingsplan vast te leggen. Het voorliggende bestemmingsplan geeft hier invulling aan.

Figuur 1.3a: Omgevingsvergunning t.b.v. Residentie Maesland Burcht d.d. 24-02-2021: Bijlage 3.

Gemeente Echt-Susteren

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden;

- De kruimellijst als omschreven in artikel 4, bijlage II van het Bor biedt mogelijkheden om van bovengenoemde strijdigheden af te wijken;
- Derhalve met het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (kleine buitenplanse afwijking), in samenhang met artikel 2.7 en artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht noodzakelijk is om deze aanvraag mogelijk te maken;
- De strijdigheid met artikel 18.1 valt onder onderdeel 9 van artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht:

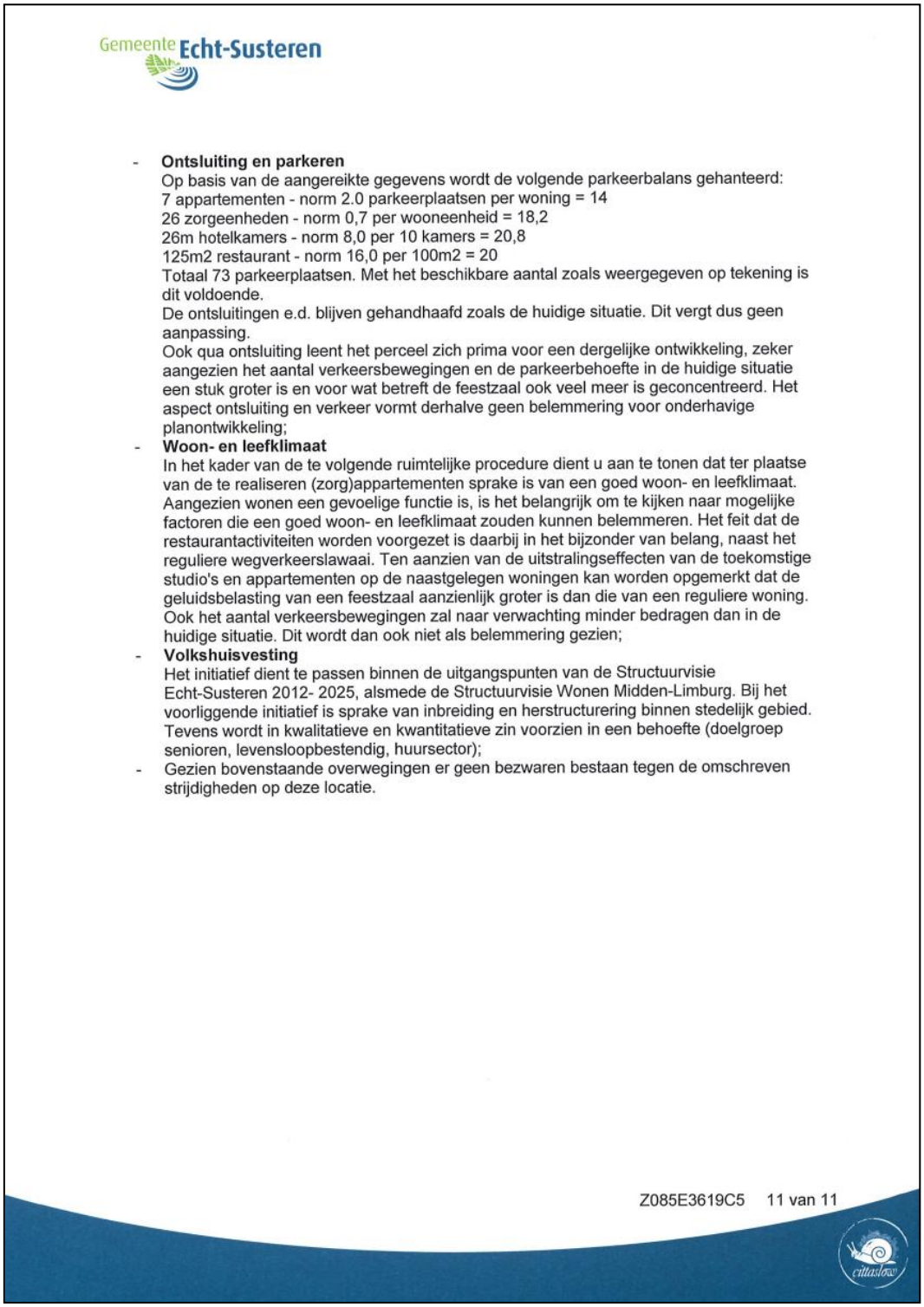
  Artikel 4
  Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid,
  onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet
  van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:
  9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein

- Hotel-restaurant de Roosterhoeve ziet zich geconfronteerd met ontwikkelingen op de hotelmarkt, die hebben geleid tot het besluit het accent te verleggen op verblijf inclusief ondersteunende dienstverlening aan mensen met een zorgbehoefte. De (gedeeltelijke) herontwikkeling is daarbij noodzakelijk om te komen tot een economisch rendabele invulling voor het gedeelte van het complex dat thans in gebruik is als hotelkamers en feestzaal;
- **Omgeving**
  De omgeving van de Roosterhoeve kenmerkt zich als een rustige woonbuurt, met de Roosterhoeve als bouwkundig en functioneel zelfstandige entiteit, het complex is samengesteld uit een aantal bouwdelen, waarbij in bouwkundig opzicht met name de specifieke gebogen bouwvorm van het hotelgedeelte opvalt. Het complex is als geheel zeker behoudenswaardig en een duurzame invulling zou dan ook wenselijk zijn om leegstand en achteruitgang te voorkomen.
  Een (gedeeltelijke) transformatie naar wonen (met zorg) zou in ieder geval aansluiten op het functionele karakter van de omgeving. Dat de combinatie tussen zelfstandige (senioren)appartementen en zorgstudio's noodzakelijk is om een maatschappelijk en economisch haalbaar plan te kunnen realiseren acht het college voldoende aannemelijk. Deze combinatie van zelfstandige en onzelfstandige bewoning (met zorg) is reeds op andere locaties toegepast. Aangezien gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing en gelet op het huidige gebruik van die bebouwing (hotelkamers en feestzaal) zal de ruimtelijke uitstraling van het gebruik, bijvoorbeeld ten aanzien van geluidsuitstraling en verkeersbewegingen, beperkter zijn dan in de huidige situatie, en meer aansluiten op de aangrenzende woonbebouwing;
- **Zorg**
  Het initiatief speelt in op de veranderende zorgbehoefte, waarbij de prognoses voor de komende jaren een sterke stijging laten zien van het aantal ouderen met o.a. dementieklachten, die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Na realisatie van het plan zal de coöperatie Ambulante Zelfstandige Zorg- en Hulpverleners U.A., handelend onder de naam Zorg & Co, invulling geven aan het zorgconcept. Daarbij acht het college het van belang om te waarborgen dat deze hoogwaardige zorg langjarig wordt gegarandeerd. U dient dan ook, op basis van een contract met de zorgaanbieder, aan te tonen dat deze invulling voor een periode van minimaal 10 jaar is gegarandeerd;

Z085E3619C5 10 van 11

cittaslow

Figuur 1.3b: Omgevingsvergunning t.b.v. Residentie Maesland Burcht d.d. 24-02-2021: Bijlage 3.



Gemeente Echt-Susteren

- **Ontsluiting en parkeren**
  Op basis van de aangereikte gegevens wordt de volgende parkeerbalans gehanteerd:
  7 appartementen - norm 2.0 parkeerplaatsen per woning = 14
  26 zorgeenheden - norm 0,7 per wooneenheid = 18,2
  26m hotelkamers - norm 8,0 per 10 kamers = 20,8
  125m2 restaurant - norm 16,0 per 100m2 = 20
  Totaal 73 parkeerplaatsen. Met het beschikbare aantal zoals weergegeven op tekening is dit voldoende.
  De ontsluitingen e.d. blijven gehandhaafd zoals de huidige situatie. Dit vergt dus geen aanpassing.
  Ook qua ontsluiting leent het perceel zich prima voor een dergelijke ontwikkeling, zeker aangezien het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte in de huidige situatie een stuk groter is en voor wat betreft de feestzaal ook veel meer is geconcentreerd. Het aspect ontsluiting en verkeer vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling;
- **Woon- en leefklimaat**
  In het kader van de te volgende ruimtelijke procedure dient u aan te tonen dat ter plaatse van de te realiseren (zorg)appartementen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aangezien wonen een gevoelige functie is, is het belangrijk om te kijken naar mogelijke factoren die een goed woon- en leefklimaat zouden kunnen belemmeren. Het feit dat de restaurantactiviteiten worden voorgezet is daarbij in het bijzonder van belang, naast het reguliere wegverkeerslawaai. Ten aanzien van de uitstralingseffecten van de toekomstige studio's en appartementen op de naastgelegen woningen kan worden opgemerkt dat de geluidsbelasting van een feestzaal aanzienlijk groter is dan die van een reguliere woning. Ook het aantal verkeersbewegingen zal naar verwachting minder bedragen dan in de huidige situatie. Dit wordt dan ook niet als belemmering gezien;
- **Volkshuisvesting**
  Het initiatief dient te passen binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Echt-Susteren 2012- 2025, alsmede de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg. Bij het voorliggende initiatief is sprake van inbreiding en herstructurering binnen stedelijk gebied. Tevens wordt in kwalitatieve en kwantitatieve zin voorzien in een behoefte (doelgroep senioren, levensloopbestendig, huursector);
- Gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen de omschreven strijdigheden op deze locatie.

Z085E3619C5 11 van 11

1.5 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan *'Stedelijk gebied: partiële herziening Hoekstraat 29 Roosteren'* is opgebouwd uit de delen 'Toelichting', 'Regels' en 'Verbeelding'. In de Toelichting wordt het transformatieplan en de planlocatie nader beschreven en wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan. Vervolgens aan de hand van het relevante beleid en de relevante omgevingsaspecten de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nader getoetst. Tot slot bevat de Toelichting een uitleg van de Regels. De Regels vormen, samen met de Verbeelding, het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Deze Toelichting van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied: partiële herziening Hoekstraat 29 Roosteren' is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de huidige situatie en het voorgenomen transformatieplan.
- Hoofdstuk 3: Beleidskader. In dit hoofdstuk wordt het transformatieplan getoetst aan nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.
- Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten: In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de aanwezige omgevingsaspecten en wordt de fysieke uitvoerbaarheid van het transformatieplan getoetst aan de bijbehorende (wettelijke) normen.
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk worden de regels van dit bestemmingplan - en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden – uiteengezet.
- Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het transformatieplan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie planlocatie

De planvorming betreft een deel van de bebouwing van hotel-restaurant Roosterhoeve, gelegen aan de Hoekstraat 29 in Roosteren. De planlocatie bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom van Roosteren, met uitzicht over het agrarisch buitengebied van deze woonkern. Op minder dan 1,5 kilometer van de planlocatie stroomt de Maas, met direct aan de overzijde van deze rivier de Belgische plaats Maaseik.

Figuur 2.1: Planlocatie en omgeving.



De omgeving van hotel-restaurant Roosterhoeve kenmerkt zich als een rustige woonbuurt, met de Roosterhoeve als bouwkundig en functioneel zelfstandige entiteit. Het complex is samengesteld uit een aantal bouwdelen, waarbij in bouwkundig opzicht met name de specifieke gebogen bouwvorm van het hotelgedeelte opvalt.

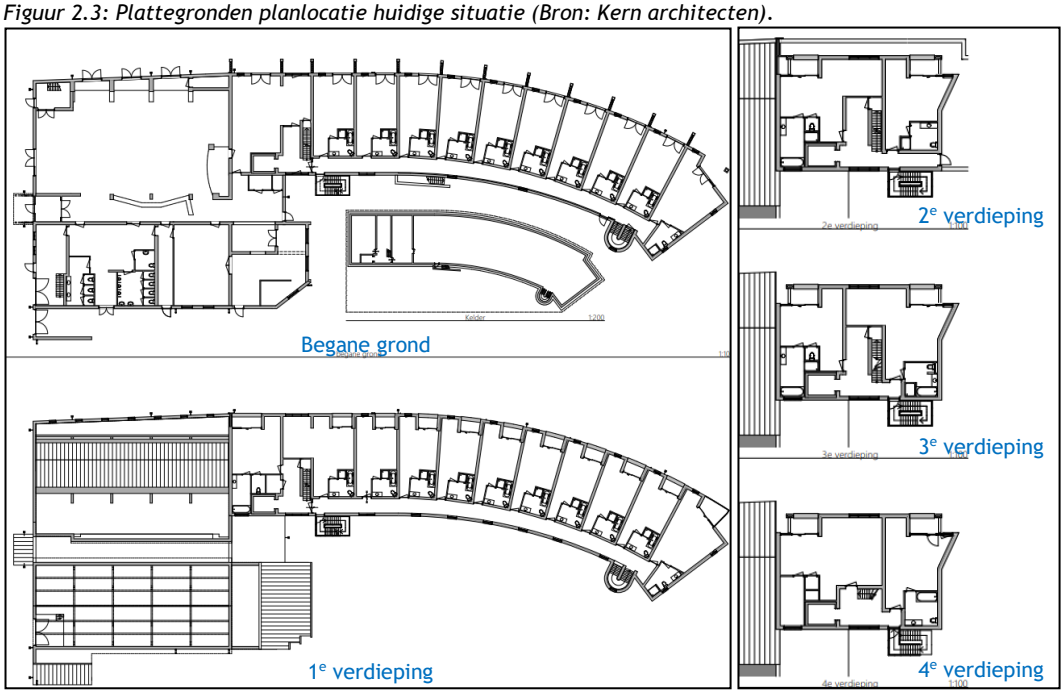
In de situatie voorafgaand aan de planvorming kan hotel-restaurant De Roosterhoeve worden omschreven als een accommodatie met 25 hotelkamers en ruimten voor zowel privé- als zakelijke bijeenkomsten. Behalve een brasserie, bar/lounge alsmede een binnen- en buitentuin beschikt De Roosterhoeve over een feestzaal in de voormalige schuur.

Het initiatief c.q. de partiële transformatie van hotel-restaurant Roosterhoeve tot Residentie Maesland Burcht betreft de bouwdelen aan de noordzijde van de Roosterhoeve, zijnde 'De Maaslandburcht' en de feestzaal/voormalige schuur. De positionering van deze bouwdelen binnen het complex is gevisualiseerd in figuur 2.2. Aansluitend volgen in figuur 2.3 de huidige plattegronden van deze bouwdelen.

Figuur 2.2: Planlocatie Residentie Maesland Burcht (Bron: Kern architecten).



Figuur 2.3: Plattegronden planlocatie huidige situatie (Bron: Kern architecten).



De planlocatie is via twee toegangen bereikbaar vanaf de Hoekstraat. Op eigen terrein zijn 53 parkeerplaatsen aanwezig voor gebruikers, gasten en bezoekers van het hotel-restaurant. Aansluitend bevindt zich aan de overzijde van de Hoekstaat, schuin tegenover De Roosterhoeve, een parkeerplaats met 40 parkeerplaatsen, eveneens bestemd voor gebruikers, gasten en bezoekers van het hotel-restaurant. De situering van genoemde parkeerplaatsen is weergegeven in figuur 2.4.

Figuur 2.4: Situering parkeerplaatsen: terreininrichting huidige situatie (Bron: Kern architecten).



Het initiatief heeft betrekking op de locatie, kadastraal bekend onder Roosteren, Sectie F, perceelnummers 759, 1442, 1275, en 1263.

Figuur 2.5. Kadastrale situatie plangebied (Bron: PDOK).



In figuur 2.6 zijn foto's opgenomen van de planlocatie en omgeving in de huidige situatie.

Figuur 2.6: Planlocatie Residentie Maesland Burcht en omgeving.



2.2 Planconcept en zorgpartij

Het planconcept voor Residentie Maesland Burcht is gericht op het creëren van een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving voor (met name) ouderen met daarbij de structurele aanwezigheid van (intensieve) zorgverlening. Binnen het beoogde wooncomplex met zorg op maat krijgen mensen een (intensieve) zorgvraag, waarbij gedacht kan worden aan mensen met dementiële syndromen, een volwaardig zorgappartement c.q. -suite. Daarnaast is voorzien in zelfstandige seniorenappartementen, geschikt voor ouderen met een (al dan niet) minder structurele c.q. lager geïndiceerde zorgvraag. Met deze appartementen wordt aan (met name) ouderen met een naderende dan wel toenemende zorgbehoefte een passende woonomgeving geboden, welke is voorbereid op een mogelijke (intensivering van de) zorgvraag.

De benodigde zorg en service binnen Residentie Maesland Burcht zal worden geleverd door Zorg & Co, een coöperatieve vereniging van en voor zzp-ers in Zorg en Welzijn. Zorg & Co is een landelijke zorginstelling, opgericht om zzp'ers te faciliteren in het bieden van zorg vanuit hoofdaannemerschap. De leden van Zorg & Co zijn mede-eigenaar van de coöperatie en zodoende kunnen zij als hoofdaannemer optreden in de zorgcontractering. Zorg & Co werkt zodoende vanuit het principe dat de benodigde zorg/ondersteuning wordt verleend door zelfstandige zorgverleners. Deze zzp'ers beschikken daarbij te allen tijde over de juiste diploma's en nodige werkervaring, waardoor zorg van professionele kwaliteit en waardige betrokkenheid kan worden geboden. Met inachtname van het voorgaande levert Zorg & Co de (geïndiceerde) zorg in de vorm van verpleging en verzorging, begeleiding en dagbesteding.

Borging zorgcomponent en woon-zorgkosten
Om de component 'Zorg' binnen het initiatief zeker te stellen zal de zorgverlenende partij eerst een zorg-/servicecontract met de bewoners van de zorgappartementen afsluiten, waarna met de vastgoedentiteit separaat een huurcontract wordt aangegaan. Het zorg-/servicecontract met Zorg & Co dient dus ondertekend te zijn voorafgaand aan de huurovereenkomst met de vastgoedentiteit. Op deze wijze worden de componenten zorg/service en wonen helder van elkaar gescheiden.

De woonkosten, bestaande uit huur, algemene service- en verblijfskosten, worden betaald uit AOW, pensioen of eigen vermogen van de bewoners. Op basis van de zorgbehoefte wordt een indicatie afgegeven. Deze indicatie, die bepaalt hoeveel en welke zorg er nodig is, wordt vervolgens door de overheid gefinancierd in het kader van extramuralisering ofwel het scheiden van wonen en zorg. Afhankelijk van de indicatie vindt zorgfinanciering plaats vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) dan wel de Zorgverzekeringswet (Zvw). Mensen met dementiële syndromen, behorend tot de doelgroep, vallen op voorhand onder de Wlz.

De huurprijs van de woonzorg-eenheden blijft onder de grens van de huurtoeslag, waardoor de geboden (intensieve) zorg voor een brede doelgroep bereikbaar wordt.

2.3 Doelgroep en woon-zorgbehoefte

Doelgroep
De doelgroep wordt gevormd door (met name) ouderen, waaronder mensen met dementie of een andere geïndiceerde zorgvraag. Daarnaast komen ouderen zonder geïndiceerde zorgbehoefte, maar met een eventuele behoefte aan service en ondersteuning, in aanmerking voor een zelfstandig appartement in Residentie Maesland Burcht. Samen met Zorg & Co bepalen de bewoners hun behoefte aan zorg en ondersteuning. Mochten er andere activiteiten of voorzieningen gewenst zijn, dan worden deze zo passend mogelijk aangeboden.

Demografische ontwikkelingen
Met de beoogde partiële transformatie van hotel-restaurant Roosterhoeve c.q. de realisatie van Residentie Maesland Burcht anticiperen de initiatiefnemers op de heersende demografische ontwikkelingen en de hiermee onlosmakelijk verbonden woon-zorgbehoefte. Zowel het aantal ouderen als de behoefte aan (intensieve) zorg zal de komende jaren structureel toenemen. Het navolgende vormt een korte uiteenzetting van de geprognosticeerde ontwikkelingen.

Toename ouderen
Limburg ontgroent en vergrijst snel. Uit onderzoek van Progneff[1] blijkt dat in Limburg het aantal personen van 0 tot 20 jaar en 65 jaar of ouder, in verhouding tot het aantal personen van 20 tot 65 jaar (ofwel: de demografische druk), toeneemt van 68,6% in 2015 naar 106,8% in 2040. De leeftijdsopbouw van de Limburgse bevolking is daarmee aan een (grote) verandering onderhevig. Met name het aandeel 'ouderen' neemt verhoudingsgewijs sterk toe.

Ten aanzien van het aantal huishoudens constateert Progneff in haar onderzoek dat het aantal huishoudens tot begin jaren twintig op provinciaal niveau (nog) zal groeien met zo'n 9.000 huishoudens. Rond 2022 komt deze groei tot stilstand, waarna het aantal huishoudens geleidelijk aan zal afnemen. Ook het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) hebben onderzoek gedaan naar de bevolkingsontwikkeling. De gegevens van PBL/CBS komen in essentie overeen met de bevindingen van Progneff. Dit betekent dat het aantal huishoudens met een 65-minner de komende jaren weliswaar zal afnemen, maar dat het aantal huishoudens met een 65-plusser voorlopig nog wel toeneemt.

In algemene zin leidt de vergrijzing de komende jaren tot een groeiende groep mensen in een (meer) kwetsbare levensfase. Ook in de gemeente Echt-Susteren zal de vergrijzing de komende jaren verder doorzetten. Het vertrekpunt dat mensen langer zelfstandig moeten blijven wonen, ook bij een (intensieve) zorgvraag, maakt dat de behoefte aan woonvormen en de bereikbaarheid van (intensieve) zorgvoorzieningen verandert.

Woningbehoefte ouderen
Het aantal ouderenhuishoudens (65+) in Midden-Limburg zal toenemen met 10.500 huishoudens. Met name het aantal zelfstandig wonende 75-plussers neemt toe. Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep toe. De toename van het aantal oudere huishoudens met ruim 27% in de gemeente Echt-Susteren is groot te noemen[2]. In Echt-Susteren is ruim een derde van het totaal aantal huishoudens dat zelfstandig woont 65 jaar en ouder; hetgeen begin 2017 gelijk is aan circa 4.750 huishoudens. Het aantal oudere huishoudens zal de komende jaren in Echt-Susteren sterk toenemen tot 6.190 in 2030; een groei van 1.330 huishoudens (+27%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep toe. Met name het aantal zelfstandig wonende 75+ers zal in de gemeente sterk toenemen; met maar liefst +49% (+1.070 huishoudens).

Resumerend kan worden gesteld dat de 'vergrijzing' in Limburg, en daarmee ook in Echt-Susteren en omgeving, toeneemt. De bevolking is onmiskenbaar aan het vergrijzen en ouderdom komt vaak met gebreken. In de nabije toekomst zal er dan ook een verhoudingsgewijs grote behoefte zijn aan zorgappartementen en seniorenappartementen c.q. nultredenwoningen, al dan niet in de nabijheid van zorgvoorzieningen.

Woon-zorgbehoefte
Ouderdom en dementie
Niet alleen is er sprake van een groter aantal ouderen (>65 jaar), deze ouderen zullen ook in toenemende mate langer thuis willen/moeten blijven wonen. Dit vanwege het gegeven dat er

[1] *Bevolkings- en huishoudensprognose provincie Limburg 2015-2050, Progneff 2015.*
[2] *Bron: Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg en Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg en Echt-Susteren.*

minder snel een zorgindicatie wordt afgegeven voor verblijf in een (intramurale) zorginstelling en er niet direct een passende vorm van wonen met (intensieve) zorg als alternatief beschikbaar is, bij voorkeur in de eigen vertrouwde woonomgeving. De constatering dat ook het aantal 75-plussers toeneemt, met daarbij een toenemende kans op de aanwezigheid van mensen met cognitieve problemen of dementie, vergroot deze vraag naar een passende woon-zorgomgeving alleen maar. Het toenemen van de kans op dementie met het toenemen van de leeftijd, blijkt uit het navolgende (bron: www.alzheimer-nederland.nl):

- Ruim 10% van de mensen boven de 65 jaar heeft dementie.
- Ruim 20% van de mensen boven de 80 jaar heeft dementie.
- Ruim 40% van de mensen boven de 90 jaar heeft dementie.

De stichting Alzheimer Nederland heeft een inventarisatie gemaakt van het aantal mensen met dementie in Nederland, per provincie en per gemeente. De cijfers in figuur 2.7 geven een indicatie van het aantal mensen met dementie in 2020. Op basis van voorspellingen van de toekomstige bevolkingsopbouw, is ook een prognose gemaakt van het aantal mensen met dementie in de toekomst. Deze berekening is in 2020 gemaakt door ABF Research in opdracht van Alzheimer Nederland.

Figuur 2.7: Aantal mensen met dementie in Nederland, provincie Limburg en gemeente Echt-Susteren.

Nederland	2020	2025	2030	2040	2050
Nederland	280000	330000	390000	520000	620000
Provincie	**2020**	**2025**	**2030**	**2040**	**2050**
Limburg	22000	26000	30000	38000	42000
Gemeente	**2020**	**2025**	**2030**	**2040**	**2050**
Echt-Susteren	650	740	880	1100	1200

Bron: www.alzheimer-nederland.nl.

Uit figuur 2.7 kan worden herleid dat de gemeente Echt-Susteren een substantiële toename kent van het aantal mensen met dementie en een hier op afgestemde woonsituatie. Ten opzicht van 2020 is in 2050 het aantal mensen met dementie in Echt-Susteren toegenomen tot 185%, waarbij deze percentages voor Nederland en de provincie Limburg respectievelijk 221% en 191% zijn.

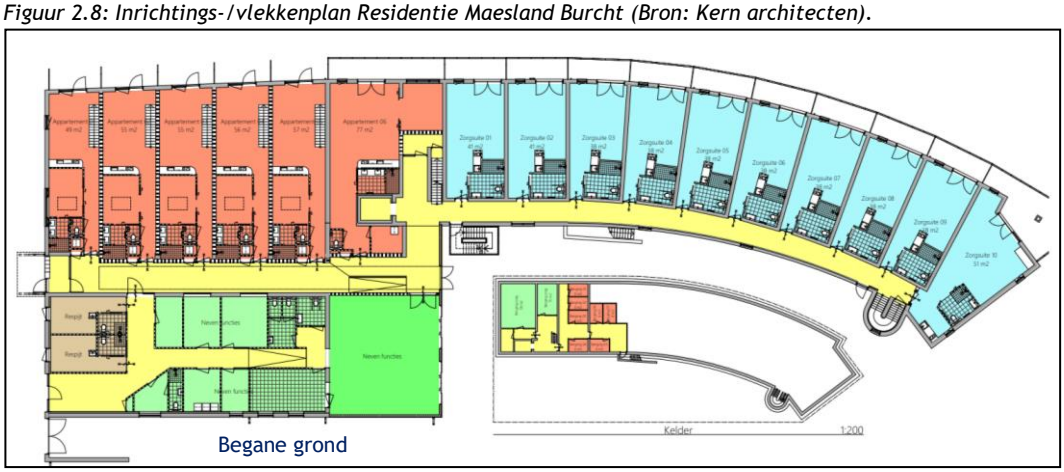
2.4 Inrichtingsplan Residentie Maesland Burcht

De partiële transformatie van hotel-restaurant Roosterhoeve brengt met zich mee dat binnen bestaande bouwdelen woonappartementen worden gerealiseerd, bestaande uit (intensieve) zorgappartementen c.q. zorgsuites en reguliere appartementen. De reguliere appartementen zijn daarbij te kwalificeren als zorggeschikte c.q. zorgvoorbereide appartementen. Concreet omvat het initiatief de realisatie van 26 zorgappartementen, 2 respijtkamers en 7 reguliere appartementen. Tevens is voorzien in gemeenschappelijke ruimtes, waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten en waar tevens de centrale (24/7) zorgverlening is gepositioneerd. Tot slot zijn in het transformatieplan ondersteunende ruimtes en bijbehorende parkeervoorzieningen opgenomen.

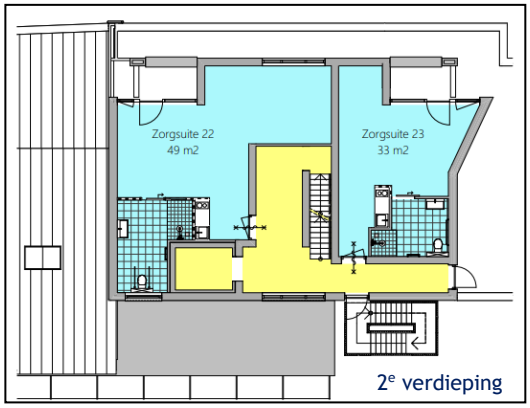
De zorgappartementen variëren in oppervlak van circa 32 m^2 tot circa 49 m^2. Het oppervlak van de reguliere appartementen varieert van circa 51 m^2 tot circa 61 m^2. De gezamenlijke woon- en eetkamer krijgt een oppervlak van in totaal circa 145 m^2.

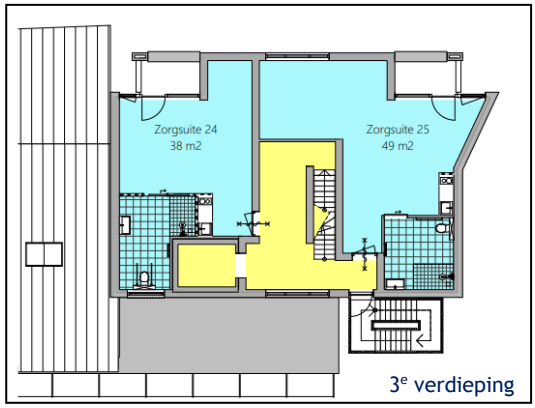
In figuur 2.8 is het inrichtingsplan voor Residentie Maesland Burcht middels plattegronden van de verschillende bouwlagen weergegeven.

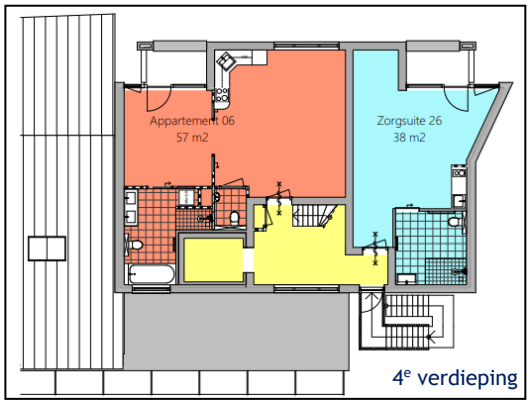
Figuur 2.8: Inrichtings-/vlekkenplan Residentie Maesland Burcht (Bron: Kern architecten).

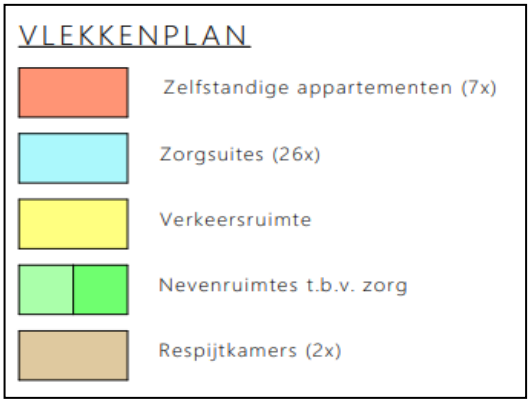












Verkeer en parkeren

Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen hanteert de gemeente Echt-Susteren de parkeerkencijfers van het kenniscentrum CROW. Bij het bepalen van concrete parkeerkencijfers maakt het CROW onderscheid in de volgende stedelijke zones:

- Centrum;
- Schil centrum.
- Rest bebouwde kom.
- Buitengebied.

Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. Er is onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

- Zeer sterk stedelijk (adressendichtheid van 2.500 of meer adressen per km^2).
- Sterk stedelijk (adressendichtheid van 1.500 tot 2.500 adressen per km^2).
- Matig stedelijk (adressendichtheid van 1.000 tot 1.500 adressen per km^2).
- Weinig stedelijk (adressendichtheid van 500 tot 1.000 adressen per km^2).
- Niet stedelijk (adressendichtheid van minder dan 500 adressen per km^2).

Voor het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen voor Residentie Maesland Burcht wordt uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'Weinig stedelijk' en ligging in de stedelijke zone 'Buitengebied'.

In lijn met de door het CROW gehanteerde methodiek zijn ten behoeve van de 26 zorgstudio's, 2 respijtkamers en 7 reguliere appartementen in totaal 32 parkeerplaatsen benodigd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maximale CROW-parkeerkencijfers voor de functies 'Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' en 'Verpleeg- en verzorgingstehuis', een en ander inclusief het aandeel parkeren door bezoekers (zie figuur 2.9).

Figuur 2.9: Parkeerkencijfers CROW (december 2018) t.b.v. Residentie Maesland Burcht.

Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)

Parkeerkencijfers (per woning)	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	0,5	1,3	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7
Sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8
Matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8
Weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8
Niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8

Verpleeg- en verzorgingstehuis

Parkeerkencijfers (per wooneenheid)	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.
Sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.
Matig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.
Weinig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.
Niet stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.

In de anterieure overeenkomst, afgesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Echt-Susteren, is vastgelegd dat minimaal 24 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, die beschikbaar worden gesteld aan de bewoners en bezoekers van de te realiseren appartementen en zorgstudio's.

Naast het (normatief maximaal) benodigde aantal parkeerplaatsen voor Residentie Maesland Burcht bevinden zijn in de beoogde situatie ook parkeerplaatsen nodig voor de (partiële) voortzetting van De Roosterhoeve als hotel-restaurant. Meer concreet betreft het hier een voortzetting met 26 hotelkamers en een restaurantdeel met een oppervlak van circa 125 m^2 bvo.

In lijn met de door het CROW gehanteerde methodiek zijn voor de (partiële) voortzetting van De Roosterhoeve maximaal 41 parkeerplaatsen nodig. Hiermee wordt optimaal invulling gegeven aan de maximale CROW-parkeerkencijfers voor de functies '4* Hotel' en 'Restaurant', een en ander inclusief het aandeel parkeren door bezoekers, zie figuur 2.10.

Figuur 2.10: Parkeerkencijfers CROW (december 2018) i.r.t. (partiële) voortzetting De Roosterhoeve.

4* Hotel

Parkeerkencijfers (per 10 kamers)	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	2,7	3,7	4,4	5,4	6,3	7,3	8,5	9,5
Sterk stedelijk	2,7	3,7	4,4	5,4	6,3	7,3	8,5	9,5
Matig stedelijk	2,9	3,9	4,6	5,6	6,7	7,7	8,5	9,5
Weinig stedelijk	3,0	4,0	4,8	5,8	7,0	8,0	8,5	9,5
Niet stedelijk	3,0	4,0	4,8	5,8	7,0	8,0	8,5	9,5

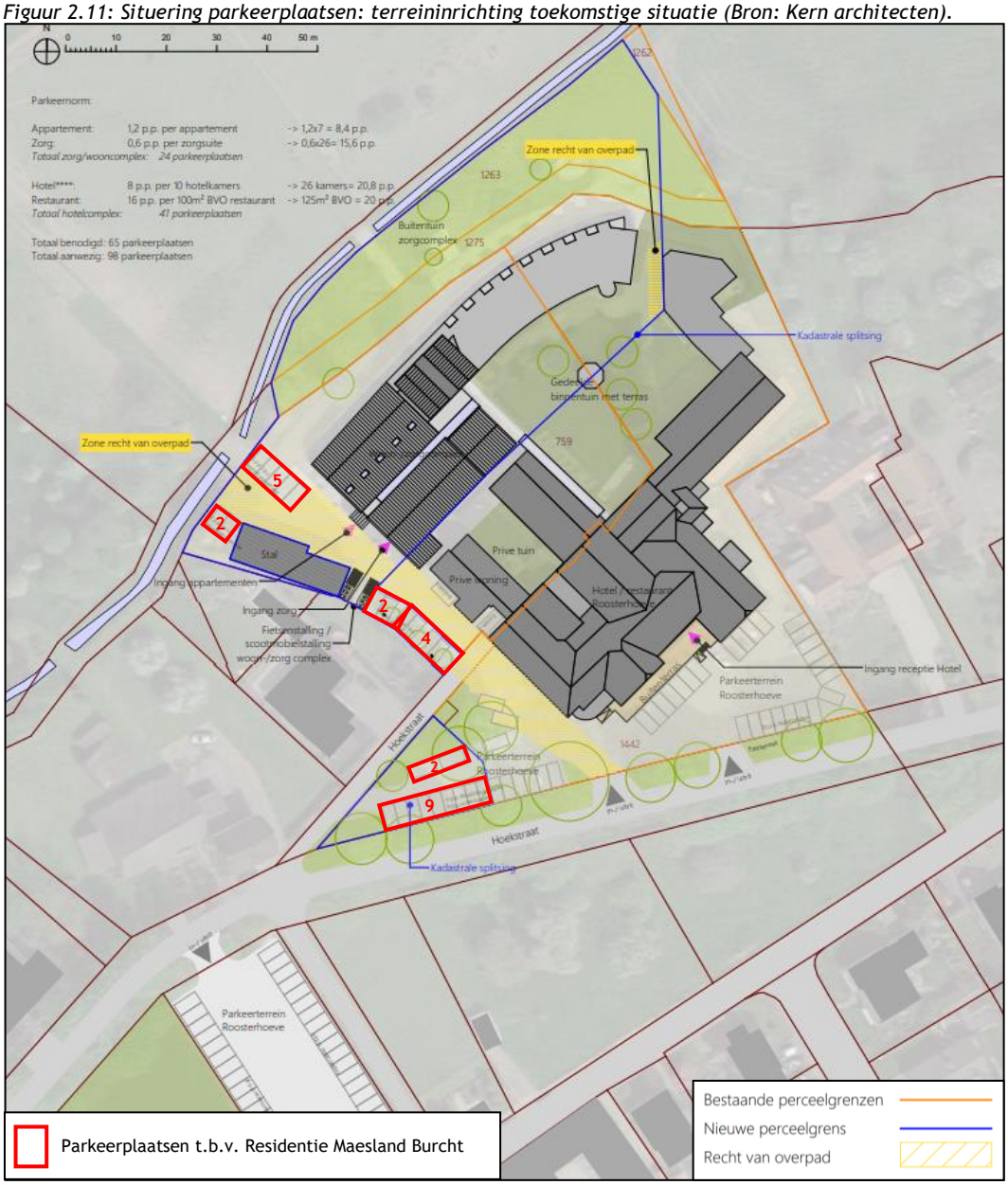
Restaurant (inclusief fastfoodrestaurant)

Parkeerkencijfers (per 100 m^2 bvo)	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0	n.v.t.	n.v.t.
Sterk stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0	n.v.t.	n.v.t.
Matig stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0	n.v.t.	n.v.t.
Weinig stedelijk	10,0	12,0	10,0	12,0	14,0	16,0	n.v.t.	n.v.t.
Niet stedelijk	10,0	12,0	10,0	12,0	14,0	16,0	n.v.t.	n.v.t.

Samengevat zijn voor Residentie Maesland Burcht en de (partiële) voortzetting van De Roosterhoeve 73 parkeerplaatsen afdoende om te voldoen aan de (maximale) parkeerkencijfers van het CROW en daarmee impliciet aan de parkeernormen van de gemeente Echt-Susteren. In fysieke zin zijn 98 parkeerplaatsen aanwezig, exclusief voor de bewoners, bezoekers, gebruikers en gasten van zowel Residentie Maesland Burcht als De Roosterhoeve. Er kan dan ook worden gesteld dat op afdoende wijze invulling wordt gegeven aan het parkeervraagstuk.

De positionering van de parkeerplaatsen in de beoogde situatie is weergegeven in figuur 2.11. De 24 parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers van de te realiseren appartementen en zorgstudio's zijn in figuur 2.11 in rood omkaderd.

Figuur 2.11: Situering parkeerplaatsen: terreininrichting toekomstige situatie (Bron: Kern architecten).



Verkeersgeneratie

De planvorming leidt (mogelijk) tot een wijziging van het aantal verkeersbewegingen van en naar de planlocatie. Ten aanzien van Residentie Maesland Burcht is de verkeersgeneratie mede bepaald aan de hand van het aantal benodigde parkeerplaatsen (het CROW heeft geen specifieke cijfers voor verkeersgeneratie bij de functie 'Verpleeg- en verzorgingstehuis'). Om de turnover, het aantal maal dat een parkeerplaats per etmaal wordt benut, te bepalen is gekeken naar de twee maatgevende groepen: het personeel en bezoekers van bewoners. Uitgangspunt is dat de 28 zorgbehoevenden (26 zorgunits en 2 respijtkamers) geen auto bezitten en dat zij gemiddeld elke dag éénmaal bezoek krijgen. Daarnaast zal gemiddeld 2x per dag zorgpersoneel (op afroep) op locatie aanwezig zijn.

Met als vertrekpunt dat alle bezoekers en zorgpersoneel met de auto komen (worst-case situatie) leidt het voorgaande tot een verkeersgeneratie van gemiddeld 30 auto's c.q. motorvoertuigen per dag (28 bezoekers + 2 zorgpersoneel).

Voor de 7 appartementen binnen Residentie Maesland Burcht kan op grond van de CROW-cijfers (zie figuur 2.12) worden herleid dat deze tot een verkeersgeneratie kunnen leiden van maximaal (afgerond) 32 auto's c.q. motorvoertuigen per dag.

Figuur 2.12: Verkeersgeneratiecijfers CROW (dec. 2018) t.b.v. appartementen Residentie Maesland Burcht.

Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)								
	Verkeersgeneratie (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	0,8	1,6	1,8	2,6	2,8	3,6	3,7	4,5
Sterk stedelijk	1,8	2,6	2,8	3,6	3,2	4,0	3,7	4,5
Matig stedelijk	2,8	3,6	3,0	3,8	3,2	4,0	3,7	4,5
Weinig stedelijk	3,7	4,5	3,7	4,5	3,7	4,5	3,7	4,5
Niet stedelijk	3,7	4,5	3,7	4,5	3,7	4,5	3,7	4,5

Samengevat kan worden gesteld dat aan Residentie Maesland Burcht een verkeersgeneratie kan worden verbonden van circa 62 auto's per dag.

Wanneer de verkeersgenererende werking van Residentie Maesland Burcht wordt vergeleken met de autonome voortzetting van de oorspronkelijke ruimten voor deze Residentie binnen hotel-restaurant De Roosterhoeve, kan worden gesteld dat de beoogde appartementen en zorgunits oorspronkelijk in gebruik waren als hotelkamer en feest-/restaurantruimte. Ten aanzien van hotelkamers in een 4* Hotel hanteert het CROW een verkeersgeneratie, zoals weergegeven in figuur 2.13. Voor de functie 'Restaurant' geeft het CROW geen concrete cijfers. Hierbij mag ervan worden uitgegaan dat dit een meervoud zal zijn van de CROW-parkeerkencijfers voor deze functie (zie eerder figuur 2.10).

Figuur 2.13: Verkeersgeneratiecijfers CROW (2018) i.r.t. (partiële) voortzetting De Roosterhoeve.

4* Hotel								
	Verkeersgeneratie (per 10 kamers)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	7,8	10,7	12,6	15,5	18,4	21,2	24,7	27,6
Sterk stedelijk	7,8	10,7	12,6	15,5	18,4	21,2	24,7	27,6
Matig stedelijk	8,3	11,2	13,4	16,2	19,4	22,3	24,7	27,6
Weinig stedelijk	8,7	11,6	13,9	16,8	20,2	23,1	24,7	27,6
Niet stedelijk	8,7	11,6	14,0	16,9	20,3	23,1	24,7	27,6

Redenerend vanuit de situatie dat de 26 zorgunits, 2 respijtkamers en 7 appartementen het omzetten van even zoveel hotelkamers betekent, kan op grond van figuur 2.13 worden herleid dat een autonome voortzetting van het gebruik van 35 hotelkamers een verkeersgeneratie met zich meebrengt van maximaal circa 81 auto's c.q. motorvoertuigen per dag. Op grond van voornoemde cijfers kan dan ook worden gesteld dat de planvorming leidt tot een vermindering van het aantal verkeersbewegingen van en naar de planlocatie.

3 BELEIDSKADER

3.1 Het Rijk

3.1.1 Beleidsdocumenten

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
In maart 2012 is de landelijke Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het Kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot de essenties van de SVIR kunnen worden gerekend dat de Rijksoverheid zich vooral gaat richten op nationale belangen en dat meer bewegingsvrijheid geboden zal worden aan provincies en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Rijk stelt hierbij dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in hun regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Zij kunnen dan ook beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De visie van 'decentraal wat kan en centraal wat moet' vormt dan ook een essentieel beleidsaspect binnen de SVIR.

In de SVIR heeft het Rijk de volgende rijksdoelen gesteld om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):
- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De Rijksdoelen zijn in de SVIR uitgewerkt tot nationale opgaven, die regionaal neerslaan. De gemeente Echt-Susteren maakt in dit opzicht deel uit van de MIRT[3]-regio Brabant en Limburg. Opgaven van nationaal belang deze regio hebben met name betrekking op het verbeteren van het vestigingsklimaat voor bedrijven (in Limburg Greenport Venlo), het versterken van de primaire waterkeringen en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) inclusief de Natura2000-gebieden.

Toetsing Residentie Maesland Burcht
Het initiatief raakt in beginsel geen nationale belangen, zoals opgenomen in de SVIR. Ten aanzien van het NNN geldt dat deze gebieden vanaf 1 januari 2014 geen deel meer uitmaken van het rijksbeleid en zijn de provincies inmiddels verantwoordelijk voor het natuurbeleid in relatie tot het NNN. Toetsing van het initiatief aan het NNN is opgenomen in paragraaf 4.5.

Nationale Omgevingsvisie
De Rijksoverheid werkt momenteel aan een nieuwe Omgevingswet, welke alle huidige wetten over de leefomgeving bundelt. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld. Op 11 september 2020 is de NOVI naar de 2e Kamer gestuurd.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Het gaat daarbij om grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI richt zich vooral

[3] *MIRT: Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.*

op ontwikkelingen, waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes tussen die belangen in samenhang moeten worden gemaakt. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in de volgende 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Ten aanzien van de woningvoorraad (waarbij de NOVI niet expliciet ingaat op zorgwoningen) is in de NOVI als uitdaging opgenomen dat in heel Nederland deze voorraad verduurzaamd, vernieuwd en getransformeerd moet worden. Transformatie van bestaand leegstaand vastgoed in woningen heeft in het algemeen de voorkeur. Aansluitend op deze ruimtelijke ontwikkelstrategie wordt in de NOVI ook een samenhangende aanpak van de sociaaleconomische ontwikkeling van de regio voorgesteld. Door de snellere vergrijzing kunnen tekorten in passende woonvoorzieningen in (met name) de zorgsector zich hier eerder voordoen.

Toetsing Residentie Maesland Burcht
Het initiatief anticipeert op de toekomstige omgevingsvisie van het Rijk door binnen bestaand vastgoed en op een binnenstedelijke locatie op een passend antwoord te creëren op een structureel aanwezige vraag naar woonvormen met impliciete zorgverlening.

3.1.2 Rijksbeleid en wettelijke regeling

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het Barro is met name gekoppeld aan de hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het Natuurnetwerk Nederland en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Toetsing Residentie Maesland Burcht
In het verlengde van de toetsing aan het vigerende ruimtelijk beleid, vastgelegd in de SVIR, kan worden gesteld dat het initiatief geen nationale belangen raakt, die via het Barro gewaarborgd dienen te worden.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Ladder is in oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In april 2017 is het Bro gewijzigd in verband met de aanpassing van deze Ladder. Concreet is vanaf dat moment ten aanzien van de 'nieuwe' Ladder het volgende in het Bro (artikel 3.1.6) opgenomen:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt (hier: onderbouwing planologisch strijdig gebruik), bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- De eerder van toepassing zijnde «actuele regionale behoefte» wordt vervangen door «behoefte».

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel,

woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste jurisprudentie dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen, waaronder zorgwoningen, gerealiseerd worden. Voor wonen (al dan niet met zorg) is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Als de planvorming vervolgens voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder.

Toetsing Residentie Maesland Burcht

Het transformatieplan voorziet in de realisatie van 26 zorgstudio's, 2 respitkamers en 7 reguliere appartementen binnen bestaande gebouwen in bestaand c.q. aan de rand van stedelijk gebied. De planvorming vormt in dit opzicht een stedelijke ontwikkeling, die tevens 'Ladderplichtig' is. De planvorming betreft echter ook een functiewijziging zonder extra ruimtebeslag, die niet Ladderplichtig is. Desalniettemin zal het initiatief worden getoetst aan de behoefte om daarmee het initiatief te kunnen beoordelen als duurzame ontwikkeling.

In het kader van het toetsen aan de 'Ladder' wordt de behoefte bij onderhavige planvorming bepaald door de confrontatie van de demografische ontwikkelingen met de behoefte aan geschikte woningen, al dan niet met bijpassende zorgvoorzieningen. Om inzicht te geven in de behoefteraming wordt allereerst aangesloten bij het regionale Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg, met inbegrip van een focus op de gemeente Echt-Susteren, dat is uitgevoerd voorafgaand aan en ten behoeve van de herijking van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg (SWZW) in 2018. Daarbij is de herziene SWZW afgestemd op de periode tot 2030. Aansluitend volgt een nadere analyse van de Woonmonitor Limburg 2021

- *Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018*

In feite komt de herijking van de SWZW uit 2018 – en daarmee het woningmarktonderzoek - neer op een actualisatie van vraag versus aanbod, om daarmee inzicht te verkrijgen in de heersende kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Onder meer is de opgave in de woningmarkt tot 2030 scherper in beeld gebracht, waarbij effecten van trends en ontwikkelingen (demografisch, sociaal en economisch) op de regionale woningmarkt zijn meegenomen. Tevens is het huisvestingsvraagstuk van diverse specifieke doelgroepen scherp gesteld. Het navolgende vormt een resumé van voornoemd woningmarktonderzoek.

Woningbehoefte oudere huishoudens (>65 jaar): Midden-Limburg

Het aantal ouderenhuishoudens (65+) bedraagt 33.600 en zal toenemen met 10.500 huishoudens. Met name het aantal zelfstandig wonende 75-plussers neemt toe. Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep toe. De toename van het aantal oudere huishoudens met ruim 27% in de gemeente Echt-Susteren is groot te noemen.

Figuur 3.1: Woningbehoefte Midden-Limburg, oudere huishoudens (>65 jaar) 2018 – 2024 – 2030.

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Echt-Susteren	4.860	5.580	6.186	1.326	27,3%
Leudal	5.242	6.099	7.011	1.769	33,7%
Maasgouw	3.761	4.334	4.840	1.079	28,7%
Nederweert	2.359	2.756	3.169	811	34,4%
Roerdalen	3.396	3.855	4.233	837	24,7%
Roermond	7.750	9.022	10.419	2.669	34,4%
Weert	7.202	8.160	9.209	2.006	27,9%
Totaal	**34.569**	**39.807**	**45.067**	**10.498**	**30,4%**

Woningbehoefte oudere huishoudens (>65 jaar): Echt-Susteren

In Echt-Susteren is ruim een derde van het totaal aantal huishoudens dat zelfstandig woont 65 jaar en ouder; hetgeen begin 2017 gelijk is aan circa 4.750 huishoudens. Het aantal oudere huishoudens zal de komende jaren in Echt-Susteren sterk toenemen tot 6.190 in 2030; een groei van 1.330 huishoudens (+27%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep toe. Met name het aantal zelfstandig wonende 75+ers zal in de gemeente sterk toenemen; met maar liefst +49% (+1.070 huishoudens). De toename van het aantal oudere huishoudens zal naar verwachting het grootst zijn in Dieteren (+33%), Roosteren (+31%) en Susteren-Heide (+30%) en het geringst in Nieuwstadt (+22%) en Koningsbosch (+23%).

Figuur 3.2: Woningbehoefte Echt-Susteren, oudere huishoudens (>65 jaar) 2018 - 2024 - 2030.

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Dieteren	123	137	164	41	33,1%
Echt	1.179	1.350	1.500	321	27,2%
Koningsbosch	273	312	335	62	22,8%
Maria Hoop	201	237	249	47	23,5%
Nieuwstadt	485	552	593	108	22,4%
Peij-Slek	1.026	1.179	1.309	284	27,7%
Roosteren	232	264	303	71	30,7%
Sint Joost	211	248	264	53	25,1%
Susteren-Heide	1.130	1.301	1.469	339	30,0%
Totaal	**4.860**	**5.580**	**6.186**	**1.326**	**27,3%**

Verhuisgeneigdheid oudere huishoudens (>65 jaar): Midden-Limburg

Ruim 7.500 huishoudens in Midden-Limburg, waarbij de hoofdbewoner ouder is dan 65 jaar, zijn geneigd om te gaan verhuizen (22%). Een relatief groot deel van de verhuisgeneigde oudere huishoudens vraagt naar woonvormen, redelijk gelijk verdeeld over de huurprijsklassen tussen €400 en €900. Het onderzoek toont aan dat zelfstandige woningen bij woonzorgcomplexen eveneens gewild zijn binnen deze doelgroep. Een en ander duidt erop dat een substantieel deel van de senioren op zoek is naar een gelijkvloerse woning in een omgeving met 'gelijkgestemden', waar men samen op aangename wijze ouder kan worden.

Figuur 3.3: Woonwensen oudere huishoudens met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Midden-Limburg (2017).

Huurwoningen	**Tot € 417**	**€ 417 - € 597**	**€ 597 - € 640**	**€ 640 - € 710**	**€ 710 - € 900**	**€ 900 e.m.**	**Totaal**
Appartement met lift	1,8%	9,8%	7,6%	8,6%	6,1%	3,8%	**37,7%**
Appartement zonder lift	0,4%	1,2%	0,9%	0,4%	0,7%	0,0%	**3,7%**
Rij-/hoekwoning	0,5%	1,1%	0,2%	0,1%	0,0%	0,0%	**1,9%**
2-onder-1 kap / geschakelde woning	0,2%	0,6%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	**1,0%**
Vrijstaande woning	0,2%	0,2%	0,3%	0,5%	0,7%	0,0%	**1,9%**
Grondgebonden seniorenwoning	1,4%	6,5%	4,2%	3,4%	1,6%	0,2%	**17,2%**
Anders	0,3%	0,6%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	**1,5%**
Totaal huur	**4,7%**	**20,1%**	**13,3%**	**13,1%**	**9,3%**	**4,2%**	**64,8%**

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Verhuisgeneigdheid oudere huishoudens (>65 jaar): Echt-Susteren
Circa 60% van de verhuisgeneigde oudere huishoudens in Echt-Susteren woont momenteel in een koopwoning. Meer dan de helft van de verhuisgeneigde oudere huishoudens in de gemeente wenst een huurwoning. Daarbij zijn met name huurappartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen in de prijsklasse € 417 tot € 597 populair. De wens om in de eigen kern te kunnen blijven wonen is bij ouderen het grootst, waarbij het woonmilieu (centrum)dorps het meest aanspreekt.

Figuur 3.4: Woonwensen oudere huishoudens met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017).

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,0%	15,6%	5,8%	7,5%	3,8%	1,6%	34,4%
Appartement zonder lift	1,2%	2,5%	0,7%	1,1%	0,0%	0,0%	5,4%
Rij-/hoekwoning	0,5%	0,6%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	1,6%
2^1 kap / geschakelde woning	0,2%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
Vrijstaande woning	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	0,7%
Grondgebonden seniorenwoning	1,1%	12,9%	2,1%	3,5%	2,3%	0,3%	22,2%
Anders	0,0%	0,8%	0,3%	0,0%	0,2%	0,0%	1,3%
Totaal huur	**3,0%**	**33,1%**	**9,4%**	**12,1%**	**6,6%**	**1,9%**	**66,1%**

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau wordt de komende jaren een structurele toename verwacht van het aantal ouderen met dementiële syndromen en een daaraan gekoppelde behoefte aan zorgwoningen. Voor de periode tot 2050 deze groep zorgbehoevenden in Echt-Susteren zijn toegenomen tot 206%, waarbij deze percentages voor Nederland en de provincie Limburg resp. 221% en 187% zijn. In algemene zin kan tevens worden gesteld dat het aantal ouderen in Midden-Limburg als enige bevolkingsgroep tot 2030 nog zal toenemen (+10.500). Dit gegeven brengt met zich mee dat de behoefte aan zowel zorg- als seniorenwoningen tot 2030 groot is en ook zal blijven. Specifiek voor Echt-Susteren gaat het dan om de vraag naar huurappartementen met lift.

Aansluitend kan worden gesteld dat het transformatieplan een binnenstedelijke herontwikkeling betreft, waarbij een bestaand gebouw aan de rand van Roosteren op passende wijze wordt omgezet in een bestemming voor een structureel aanwezige doelgroep met een eveneens structureel aanwezige vraag naar passende woningen. Per saldo beantwoordt het plan aan zowel ruimtelijke als functionele vraagstukken, zonder daarbij een claim te leggen op ruimtebeslag in het buitengebied.

Woonmonitor Limburg 2021
Ieder jaar publiceert de provincie Limburg de Woonmonitor met informatie over onder meer demografische ontwikkelingen, een en ander in relatie tot de woningvoorraad, woningbehoefte en plancapaciteiten. Het actuele beeld van de situatie op de Limburgse woningmarkt is opgenomen in de Woonmonitor 2021. Hierin geeft de provincie aan dat in Limburg momenteel met name sprake is van een kwalitatieve woonopgave, waarbij het zaak is om plannen die voorzien in een urgente behoefte (onder meer voor senioren alsmede in de sociale en middeldure huur) met voorrang te realiseren. De hoofdpunten en belangrijkste cijfers van de actuele Woonmonitor zijn:

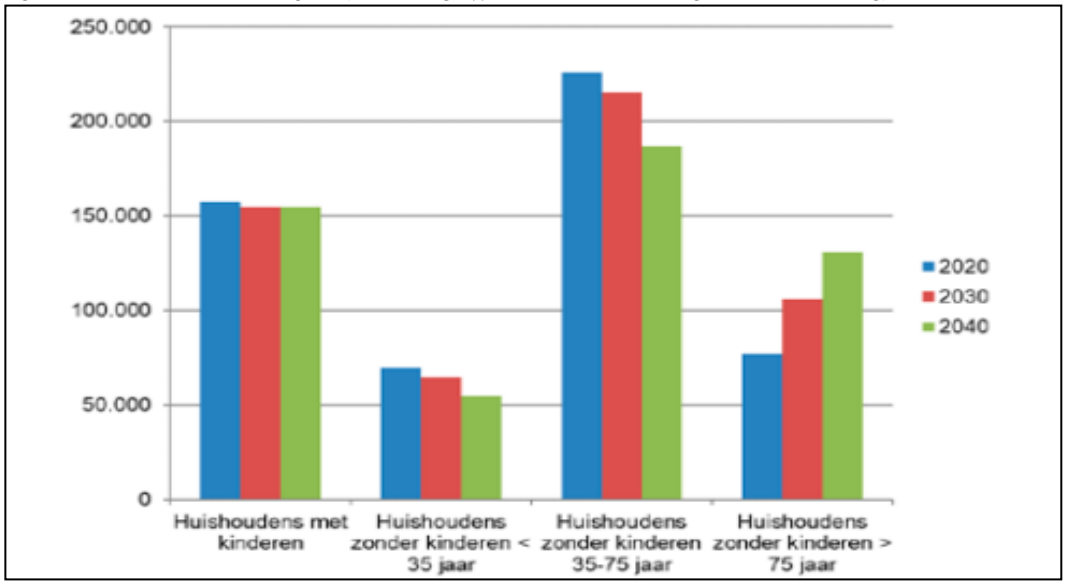
Demografie
De Limburgse bevolking telt op 1-1-2021 bijna 1.116.000 inwoners en is in 2020 (met een afname van ruim 1.000 personen) gedaald. In 2020 is sprake geweest van oversterfte en een lagere buitenlandse migratie (mede) door toedoen van Corona. De binnenlandse migratie is daarentegen gestegen. Dat is een trend die overigens al 5 jaar gaande is.

Op peildatum 1-1-2021 bedroeg het aantal Limburgse huishoudens circa 533.500. Dit is een toename van circa 1.200 huishoudens (+0,2 %). De demografische realisatiecijfers van 2020 zijn verwerkt bij het opstellen van de nieuwe regionale bevolkings- en huishoudensprognoses (Progneff 2021).

Kwantitatieve woonopgave
Voor de vraag naar woningen vormt het aantal huishoudens de belangrijkste indicator. Op peildatum 1-1-2021 bedroeg het aantal Limburgse huishoudens circa 533.500. Dit is een toename van circa 1.200 huishoudens (+0,2 %) in 1 jaar tijd. De afgelopen 10 jaar is het aantal huishoudens bijna 2.600 per jaar toegenomen. Dit kan verklaard worden door de toename van het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens. De stijging van het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens en de vergrijzing zijn trends die gelden voor heel Limburg. Op basis van de huishoudensprognoses wordt (vanwege het groeiende aantal 1- en 2-persoonshuishoudens) vooralsnog uitgegaan van een extra woningbehoefte van bijna 9.000 tot circa 11.000 extra woningen in circa 10 jaar tijd, waarna een daling van de woningbehoefte verwacht wordt.

Kwalitatieve woonopgave
Op grond van de regionale woningbehoefteonderzoeken geeft de Woonmonitor 2021 aan dat tot circa 2030 ruim 40.000 woningen nodig zijn voor specifieke doelen en doelgroepen, zoals woonconcepten voor ouderen en speciale doelgroepen, middenhuur en sociale huur. Een globaal beeld van de kwalitatieve opgave kan worden gegeven door te kijken naar de toekomstige ontwikkeling van de leeftijdsopbouw en samenstelling van de Limburgse huishoudens. Figuur 3.5 visualiseert de ontwikkeling van huishoudenstypes voor 2030 en 2040 in vergelijking tot de huishoudens van nu (2020).

Figuur 3.5: Kwalitatieve woongave (Bron: Progreff 2020, Etil, bewerking Provincie Limburg).



Uit figuur 3.5 wordt duidelijk dat alleen de huishoudens ouder dan 75 jaar de komende 20 jaar in aantal stijgen en wel met bijna 53.500 (+69%). Alle andere huishoudenstypes nemen af. Daarnaast illustreert figuur 3.5 dat het aandeel huishoudens zonder kinderen vele malen groter is dan het aandeel huishoudens met kinderen (met ook nog een afname van het aantal huishoudens

met kinderen van -2.800 / -2%). Op basis van deze gegevens kan veilig worden geconcludeerd dat de vraag naar woningen die geschikt zijn voor 1 en 2 persoonshuishoudens, in het bijzonder voor 75-plussers, groot en constant zal zijn voor de komende 20 jaar.

Resumerend wordt in de Woonmonitor 2021 de kwalitatieve woonbehoefte (tot circa 2030) als volgt indicatief samengevat (zie figuur 3.6):

Figuur 3.6: Indicatieve tekorten en overschotten (tot circa 2030).

	Tekorten	Overschotten	Saldo
Noord-Limburg	5.500	1.000	4.500
Midden-Limburg	16.500	13.500	3.000
Zuid-Limburg	20.000	24.000	-4.000
Limburg totaal	**42.000**	**38.500**	**3.500**

Bron: STEC groep, Etil-Companen, ABF Research, bewerking Provincie Limburg)

In algemene zin geeft de Woonmonitor 2021 aan dat er tekorten zijn voor (met name) de doelgroepen eenpersoonshuishoudens, starters, zorgbehoevenden en senioren. Dit vertaalt zich in tekorten aan (met name) appartementen (met lift) en levensloopbestendige woningen, zoals nultredenwoningen. Op basis van de cijfers uit figuur 3.6 kan worden gesteld dat het voorgaande geldt voor de Regio Midden-Limburg en daarmee impliciet ook voor de gemeente Echt-Susteren.

Conclusie 'Laddertoets'
Als conclusie kan worden gesteld het initiatief c.q. de partiële transformatie van Hotel Roosterhoeve ofwel de realisatie van woon-zorgcomplex Residentie Maesland Burcht voorziet in een behoefte en gerealiseerd wordt binnen bestaand stedelijk gebied en vervolgens ook binnen bestaande bebouwing. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provincie Limburg en Regio Midden-Limburg

Omgevingsvisie Limburg
Ter vervanging van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg op 1 oktober 2021 de Omgevingsvisie vastgesteld, die vervolgens op 25 oktober 2021 in werking is getreden. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn visie, waarin de provincie aangeeft hoe zij voor de periode 2021 tot 2030-2050 richting wenst te geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en hoe zij daarbij telkens de balans zoekt tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving.

Gericht op een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie constateert de provincie in de omgevingsvisie dat demografische ontwikkelingen maken dat het aantal ouderen toeneemt. Op het vlak van wonen stelt de provincie dat de grootste opgave op korte en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Onder andere is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen, waartoe zorgbehoevenden kunnen worden gerekend.

Met het oog op het voorgaande vindt de provincie het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Van belang is dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt en dat wonen (al dan niet in combinatie met zorgvoorzieningen) in beginsel alleen maar is toegestaan in bestaand bebouwd gebied. Het aspect 'Wonen' komt in de Omgevingsvisie onder meer terug in opgave 3 van deze visie: 'Werken aan een gezonde en aantrekkelijke woon- en leefomgeving voor Midden-Limburg'. Concreet is hierin benoemd dat er getalsmatig weliswaar voldoende woningen zijn en er meer dan genoeg plannen

klaar liggen, maar dat dit kwalitatief gezien niet overal de juiste woningen en de juiste plannen zijn. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Resumerend constateert de provincie in de Omgevingsvisie demografische veranderingen in Midden-Limburg, die invloed hebben op de woon- en leefomgeving. Daarop aansluitend is het voor de provincie een uitdaging om de komende jaren, passend bij de behoeften, voldoende woningen van de juiste kwaliteit toe te voegen en te zorgen voor de juiste woningen op de juiste plaats.

Toetsing Residentie Maesland Burcht
Het initiatief is in lijn met de provinciale omgevingsvisie doordat het voorziet in een structureel aanwezige zorg behoefte, waarbij voor de betreffende doelgroep voorzien wordt in een passende woonomgeving binnen bestaand stedelijk gebied en tevens binnen bestaande bebouwing. Korgt samengevat draagt het initiatief bij aan een gezonde en aantrekkelijke woon- en leefomgeving voor een primaire doelgroep in dit deel van Midden-Limburg.

Omgevingsverordening Limburg
Op dit moment geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014. Deze zal worden vervangen wanneer de Omgevingswet in werking is getreden. De eerste stappen voor de nieuwe Omgevingsverordening zijn reeds gezet. Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Limburg (2021) in december 2021 vastgesteld. De inwerkingtreding van deze nieuwe verordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2023. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening Limburg 2014 van kracht.

Omgevingsverordening Limburg 2014
De Omgevingsverordening Limburg 2014 is door de jaren heen via wijzigingsverordeningen diverse malen aangepast. De geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de actuele versie. Deze versie, waarin alle eerdere wijzigingen zijn doorgevoerd, blijft gelden tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet en daarmee tevens de Omgevingsverordening Limburg (2021). In de nog vigerende Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn met name de volgende artikelen van belang:

- *Bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014: artikel 2.4.2 Wonen*

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

- *Grondwaterbeschermingsgebieden: artikel 4.3.2 Verboden inrichtingen*

Het is verboden in een grondwaterbeschermingsgebied een inrichting op te richten die is opgenomen in de bijlage bij dit artikel of een inrichting waarin activiteiten worden uitgevoerd die in de bijlage zijn genoemd. De objecten ‘Hotel-restaurant’ en ‘Woonzorgcomplex’ zijn hier echter niet in benoemd, waarmee het voorliggende initiatief op voorhand geen ‘verboden inrichting’ is en dus niet strijdig is met dit artikel.

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

Toetsing Residentie Maesland Burcht

Het initiatief speelt in op de veranderende zorgbehoefte, waarbij de prognoses voor de komende jaren een sterke stijging laten zien van het aantal ouderen met onder andere dementieklachten, die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Aansluitend voorziet het initiatief op zowel kwalitatieve als kwantitatieve wijze in een structurele aanwezige behoefte aan een passende woon- en zorgomgeving (doelgroep senioren, levensloopbestendig, huursector) inclusief de benodigde zorgverlening. Het initiatief is hiermee in lijn met de Omgevingsverordening Limburg.

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving 2014 (SWZW)

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg en de provincie Limburg hebben op 18 december 2014 de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving' (SWZW) vastgesteld. De SWZW vormt voor deze gemeenten de basis voor het geven van sturing aan en het voeren van regie over het in de regio te voeren beleid op het vlak van wonen, zorg en woonomgeving. Via de SWZW geven de acht samenwerkende gemeenten, waaronder Echt-Susteren, een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen.

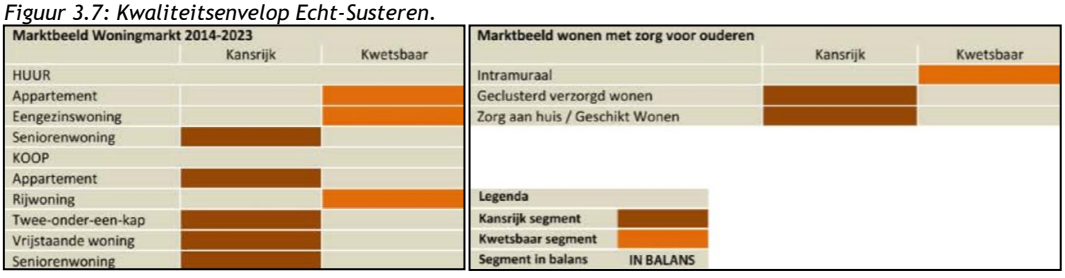
Ten aanzien van de component *'Wonen'* is de constatering in de SWZW dat de impact van de demografische ontwikkelingen groot is en steeds groter wordt. Enkele gemeenten krimpen al in bevolkingsomvang of gaan dat komend decennium doen. Belangrijker dan de verandering in bevolkingsomvang wordt de verandering van verhoudingen naar leeftijd gezien: de toenemende ontgroening en vergrijzing. Binnen het beleidsveld *'Zorg'* constateren de samenwerkende gemeenten een aantal relevante verschuivingen op het vlak van wonen met zorg. Tot deze verschuivingen behoren:

- Van intramuraal wonen naar zelfstandig wonen met zorg aan huis.
- De toenemende zorgbehoefte.
- Van formele zorg naar steeds meer informele zorg.

In vervolg op de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.2) kan ook bij de toetsing aan de SWZW worden gesteld c.q. bevestigd dat de vergrijzing tot een situatie leidt, waarbij steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg. Aanvullend heeft de ontwikkeling van het scheiden van wonen en zorg grote (beleidsmatige) gevolgen voor het gebruik van het (zorg)vastgoed in de regio. Conform de SWZW zou er in de regio een intramuraal zorgaanbod van circa 2.600 plaatsen moeten zijn. Het scheiden van wonen en zorg leidt er echter toe dat een groot aantal plaatsen moet worden af- of omgebouwd. De gemeenten zien op dit punt een belangrijke uitdaging. Deze uitdaging is mede gelegen in het feit dat een toenemend aantal mensen de komende jaren niet meer kan rekenen op toegang tot een intramurale verzorgingsplek en 'zelfstandig' moet blijven wonen. Het scheiden van wonen en zorg brengt ook met zich mee dat de markt te maken krijgt met een toenemende behoefte aan (betaalbare) zorggeschikte (huur)woningen. Aangezien iemands huidige woning niet automatisch geschikt (te maken) is voor het bieden van de gewenste dan wel noodzakelijke zorg, betekent dit dat woon-zorginitiatieven vanuit de markt een probleemoplossend effect kunnen bewerkstelligen.

In de SWZW zijn voor de verschillende regiogemeenten lokale afwegingskaders opgenomen. Deze 'Kwaliteitsenveloppen' geven een kwalitatieve sturing aan voorgenomen transformatie- en nieuwbouwplannen. Gericht op Wonen en Zorg bevat de Kwaliteitsenvelop voor de gemeente Echt-Susteren de volgende kansrijke en kwetsbare onderdelen:

Figuur 3.7: Kwaliteitsenvelop Echt-Susteren.



Geconstateerd kan worden dat zowel geclusterde zorgwoningen, (zorg)geschikte woningen als (reguliere) seniorenwoningen kansrijke segmenten vormen binnen de woningmarkt van de gemeente Echt-Susteren. In relatie tot de markt van wonen met zorg (met in beginsel indicatie-onafhankelijke zorg) voor ouderen kan eenduidig worden gesteld dat alle ter zake doende parameters binnen de gemeente kansrijk zijn.

Resumerend stellen de regiogemeenten, waaronder Echt-Susteren, in de SWZW eenduidig vast dat er op regionaal niveau sprake is van een veranderende woningbehoefte vanwege de veranderende bevolkingssamenstelling. Aanvullend kan worden gesteld dat de zorgbehoefte hiermee navenant toeneemt. Essentieel daarbij is de constatering dat de ontwikkelingen in de zorgwereld erg dynamisch zijn en grote consequenties hebben voor de invulling van wonen met zorg. Scheiden van wonen en zorg en de verdergaande vergrijzing vormen regionaal gezien de belangrijkste ontwikkelingen, waarop de gemeenten op passende wijze willen anticiperen.

Toetsing Residentie Maesland Burcht

Eenduidig kan worden geconstateerd dat het aandeel ouderen (>65 jaar) binnen de samenleving, zowel in de regio Midden-Limburg als in de gemeente Echt-Susteren toeneemt. De bevolking is onmiskenbaar aan het vergrijzen en ouderdom komt vaak met gebreken. Gelet op de doelgroep van ouderen met een (intensieve) zorgbehoefte, meer specifiek mensen met dementie, kan worden gesteld dat deze groep in de gemeente Echt-Susteren structureel en in substantiële aantallen aanwezig is. Daarnaast is er een substantiële groep ouderen met een verhuiswens naar (zorg)geschikte seniorenwoningen (nultredenwoningen) dan wel appartementen met lift. Nu en in de toekomst zal er dan ook vraag zijn en blijven naar deze woonvormen. De (directe) nabijheid van zorgvoorzieningen vormt hierbij te allen tijde een kwaliteitsverhogend aspect.

Op zowel regionaal als lokaal niveau beantwoordt het initiatief aan een structurele vraag onder de groeiende groep ‘oudere huishoudens’, met name de doelgroep van ouderen met een structurele zorgbehoefte. Bij dit alles geldt dat iemands woning niet automatisch geschikt (te maken) is voor het bieden van de noodzakelijke zorg. Woon-zorginitiatieven vanuit de markt kunnen daarmee een adequaat probleemoplossend effect bewerkstelligen. De partiële transformatie van Hotel Roosterhoeve, ofwel de realisatie van het woon-zorgcomplex ‘Residentie Maesland Burcht’, komt in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht tegemoet aan de ambities en opgaven, die de regionaal samenwerkende gemeenten – waaronder Echt-Susteren – zich hebben gesteld. Het woon-zorgcomplex geeft daarbij op passende wijze invulling aan een structurele vraag in de huidige wereld van Wonen en Zorg.

Resumerend kunnen de volgende conclusies worden gesteld:

- Het aanbod van geclusterde zorgwoningen kan op zowel regionaal als gemeentelijk niveau als onvoldoende worden gezien en is de woningmarkt voor zorgdoelgroepen op dit moment ontoereikend.
- Het beoogde woon-zorgcomplex ‘Residentie Maesland Burcht’ geeft op passende wijze invulling aan een structurele vraag in de huidige wereld van Wonen en Zorg.
- Het initiatief anticipeert specifiek op de vraag naar huurappartementen met lift, geschikt voor (intensieve) zorgverlening.
- In basis vallen de beoogde woon-zorgeenheden binnen het planconcept binnen de formele definitie van zorgwoning.

Zorgwoning
Woningen of wooneenheden bestemd voor verzorgd wonen, maar waarvan minimaal een van de bewoners vanwege de beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning - op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem - is geïndiceerd voor zorg, waarbij die zorg beschikbaar is in de directe nabijheid van de woning en welke zorg door minimaal een van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen.

Een simpeler definitie is vanuit de jurisprudentie ook toegestaan. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) bij uitspraak van 13 augustus 2014 overwogen dat de definitie *'een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte'* voldoende concreet en geobjectiveerd is om duidelijkheid te verschaffen omtrent het gebruik als 'zorgwoning'. Naar het oordeel van de ABRvS behoefde de specifieke zorgindicatie niet in het plan te worden opgenomen omdat dit niet zou leiden tot een ruimtelijk relevant onderscheid. Wel moet in de definitie zijn opgenomen dat daadwerkelijk sprake is van een zorgbehoefte en dat daadwerkelijk van deze zorg gebruik wordt gemaakt.

3.3 Gemeente Echt-Susteren

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025
In de 'Structuurvisie 2012-2025' geeft het gemeentebestuur koers en richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Echt-Susteren. Ten aanzien van het aspect 'Wonen' constateert de gemeente dat er momenteel teveel woningbouwlocaties in beeld zijn voor de vraag die er tot 2025 is. Scherpe keuzes zijn nodig om verdere leegstand te voorkomen en ervoor te zorgen dat Echt-Susteren een aantrekkelijke woongemeente blijft. Vanuit dit vertrekpunt hebben nieuwe woningen in (hoofd)kernen nadrukkelijk de voorkeur boven nieuwe woningen in het buitengebied. Verder blijft bouwen van woningen, waar kwantitatief en kwalitatief behoefte aan is, in elke kern mogelijk. Algemeen beleidsuitgangspunt in de structuurvisie is dat het toevoegen of vergroten van woningen in het buitengebied niet gewenst is. Daarnaast ligt in het stedelijk gebied de nadruk onder meer op inbreiden en herstructureren.

In de structuurvisie constateert de gemeente dat Echt-Susteren over een voortreffelijke ontsluiting naar stedelijke gebieden in binnen- en buitenland beschikt. Dit biedt niet alleen kansen voor het behoud van de huidige inwoners, maar ook voor het aantrekken van nieuwe.

Tot slot constateert de gemeente dat met het huidige woningbouwprogramma kwalitatief gezien niet de juiste doelgroepen worden bediend. Gesteld wordt dat met name in het segment duurdere eensgezinswoningen gereduceerd moet worden om ruimte te maken voor zorg- en levensloopbestendige nultredenwoningen.

Toetsing Residentie Maesland Burcht
In lijn met de toetsing aan het provinciale omgevingsbeleid kan worden gesteld dat het transformatieplan in lijn is met de koers, die de gemeente heeft aangegeven in de Structuurvisie. Kort samengevat beantwoordt het transformatieplan aan de doelstellingen voor binnenstedelijke ontwikkelingen en komt het zowel kwantitatief als kwalitatief tegemoet aan een structurele vraag naar woonvormen met bijpassende zorgverlening. Gezien de locatie aan de rand van Roosteren en de korte afstand tot Maaseik kan het initiatief tevens een 'welkom thuis' vormen voor de in België wonende oud-inwoners van Echt-Susteren.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Ruimtelijke ordening in Nederland is gericht op het creëren van zowel een aangenaam woon- en leefklimaat als een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. Een goede ruimtelijke ordening voorkomt voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende bedrijfsactiviteiten. Daarnaast biedt het bedrijven voldoende zekerheid om hun activiteiten te kunnen uitvoeren. Een en ander betekent dat er weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat over vestigingslocaties voor woningen – waaronder zorgwoningen - enerzijds en bedrijven anderzijds.

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf en de omgeving. Bij milieuzonering gaat het vooral om de vraag “Welke afstand is aanvaardbaar tussen (nieuwe) bedrijven en (nieuwe) woningen?” Voor het bepalen van de aan te houden afstanden tussen woningen en bedrijven zijn in de VNG-brochure VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ richtafstanden opgenomen. Hiermee wordt aangegeven welke afstanden acceptabel zijn tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen gevel van een milieugevoelige functie (hier: (zorg)woning), die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is c.q. wordt gemaakt. Figuur 4.1 geeft de relatie weer tussen milieucategorie bedrijvigheid, richtafstanden en omgevingstypen.

Figuur 4.1: Richtafstanden uit de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype ‘rustige woonwijk’	Richtafstand tot omgevingstype ‘gemengd gebied’
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Toetsing Residentie Maesland Burcht

Planologisch gezien bevindt de planlocatie aan de Hoekstaat 29 zich aan de rand van de bebouwde kom van Roosteren en is de locatie omgeven door met name woon- en agrarische bestemmingen (zie figuur 4.2). Vanuit de agrarische bedrijfsvoering dient ten opzichte van geurgevoelig objecten, zoals woningen, een afstand van ten minste 50 meter te worden aangehouden, indien het object is gelegen buiten de bebouwde kom.

Figuur 4.2: Gebieds- en gebruiksfuncties rondom de planlocatie (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).



Het planologisch kader geeft aan dat het hotel-restaurant Roosterhoeve direct grenst aan percelen met een woonbestemming. Er liggen geen veehouderijen in de nabijheid, die door de nieuwe (zorg)woningen in hun ontwikkelruimte wordt belemmerd. Hiermee is op voorhand het kader geschapen dat milieugevoelige bestemmingen en milieubelastende activiteiten hier in beginsel op korte afstand naast elkaar kunnen en mogen voorkomen.

Conclusie
Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor dit transformatieplan.

4.2 Geluid

Het aspect 'Geluid' is primair geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh richt zich vooral op een verantwoorde ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen ten opzichte van belangrijke geluidsbronnen, zoals (rail)verkeer en industrie. Geluidsgevoelige bestemmingen worden in beginsel beschermd tegen te hoge geluidniveaus van verkeerswegen, spoorlijnen en industrie, of tegen een toename van deze niveaus als er iets aan de situatie verandert. De Wgh ziet daarbij alleen toe op zaken die nieuw zijn of veranderen, zoals het planologisch inpassen van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals (zorg)woningen. Gericht op een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat kent de Wgh een voorkeursgrenswaarde en een maximale ontheffingswaarde. In figuur 4.3 zijn vanuit wegverkeer de normen voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen weergegeven.

Figuur 4.3: Geluidnormen Wgh.

		Voorkeursgrenswaarde	**Maximale ontheffingswaarde**
Wegverkeer	Binnenstedelijk	48 dB	63 dB
	Buitenstedelijk (rijkswegen)	48 dB	53 dB

Aansluitend is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing om voor situaties waarbij de Wgh niet van toepassing is (bijvoorbeeld 30 km/h zones) een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.

Toetsing Residentie Maesland Burcht
Het transformatieplan brengt - in planologische zin – met zich mee dat een geluid*ongevoelige* (horeca)bestemming wordt omgezet in geluid*gevoelige* (woon/zorg)bestemming. Concreet vallen woon-zorgcomplexen onder de categorie 'Andere geluidgevoelige gebouwen'. Dit betekent dat de delen van het gebouw die een andere bestemming hebben dan de verblijfsruimten voor zorg, niet aan de Wgh hoeven te worden getoetst. Aanvullend kan worden geconstateerd dat de planlocatie niet gelegen is in een wettelijke (Wgh) geluidzone met betrekking tot wegverkeer, omdat de omliggende wegen een 30 km/h zone vormen. De in bestaande bebouwing, nieuw te vestigen geluidgevoelige bestemming ligt ook niet in een geluidzone van een spoorweg of van een gezoneerd industrieterrein. De Wgh is in het voorliggende traject van besluitvorming formeel dan ook niet van toepassing.

In het kader van een akoestische afweging op grond van de Wro geldt vervolgens – en in algemene zin - dat als er geluidbronnen zijn die niet gereguleerd zijn onder de betreffende wetgeving (Wgh), zoals onder meer stemgeluid van een terras aan de openbare weg of een relatief drukke 30 km/h-weg op korte afstand van een woning, dan dient het hieraan gekoppelde geluid te worden afgewogen in het kader van een goed woon- en leefklimaat.

Ondanks dat de Wgh hier formeel niet aan de orde is, is het initiatief onderworpen aan een akoestische analyse en toetsing. De geluidgevoeligheid van Residentie Maesland Burcht richt zich daarbij specifiek op de (zorg)appartementen en de aan de zorgappartementen verbonden gemeenschappelijke ruimten.

De akoestische analyse heeft als vertrekpunt dat de feestzaal binnen De Roosterhoeve bij de partiële transformatie van het complex zijn huidige functie zal verliezen. Het omzetten van de feestzaal naar een ruimte voor wonen met zorg betekent tevens dat de meest relevante geluidsbron binnen het hotel-restaurant komt te vervallen. Na realisatie van het plan zal er binnen het resterende deel van hotel-restaurant Roosterhoeve ook geen feestruimte meer aanwezig zijn. Dit alles in lijn met het voornemen van de hoteleigenaar om de toekomstige exploitatie van de Roosterhoeve nader af te stemmen op de Residentie Maesland Burcht. In combinatie met het woonzorgcomplex is het resterende deel van de Roosterhoeve daarmee geworden tot een inrichting in de categorie 'Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra'. Deze wordt in de VNG-brochure ingedeeld als categorie-1 inrichting, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter (in een rustige woonwijk en rustig buitengebied). Bij dit alles geldt overigens dat de richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Onder bepaalde omstandigheden is het echter gerechtvaardigd om een grotere of juist een kleinere richtafstand aan te houden. Dit is echter alleen toegestaan indien ondanks de afwijking alsnog een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Bij dit alles is vergunningsvrij bouwen in beginsel mogelijk in het achtererfgebied. Gezien de huidige bebouwing is vergunningsvrij bouwen binnen het perceel van Roosterhoeve daarmee geen reële optie.

Concreet getoetst aan het voorliggende inrichtingsplan (zie eerder figuur 2.8) vormen de twee zorgunits aan de uiterste oostgrens van het woonzorgcomplex (begane grond en 1^{e} verdieping) een akoestisch aandachtspunt, evenals de gezamenlijke ruimte voor de bewoners aan de westelijke zijde van het complex. Voor de twee zorgunits geldt dat de buitengevel (aan de kopse kant van het gebouw) geen te openen ramen bevat. In akoestisch opzicht een dove gevel derhalve. De gezamenlijke ruimte aan de oostzijde is in akoestisch opzicht te vergelijken met een ruimte binnen een hotel-restaurant, waar mensen met elkaar aan een tafeltje aan het converseren zijn. De gezamenlijke ruimte is in ieder geval geen individuele 24/7-woonruimte met slaapkamer. Hetzelfde kan worden gesteld over de buitenruimte c.q. tuin op het middenterrein. In akoestisch opzicht is hier sprake van mensen die, verspreid over deze ruimte, aan tafeltjes zitten en met elkaar converseren. In algemene zin geldt ook hier: in de toekomstige situatie is er binnen de Roosterhoeve geen sprake meer van feestruimten dan wel activiteiten waarbij sprake is van geluidinstallaties.

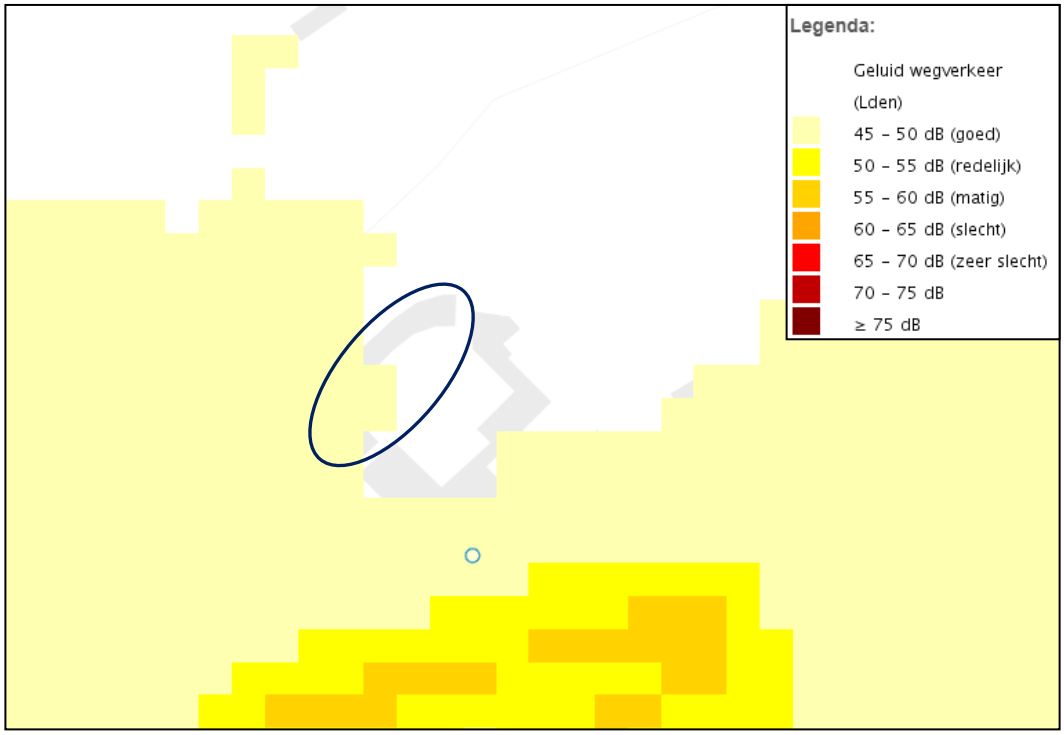
In het kader van de Wro-toetsing valt de planlocatie binnen de geluidssfeer van met name de Hoekstraat. Op voorhand kan worden gesteld dat in de huidige situatie, gezien het relatief hoge woonkarakter in deze omgeving, reeds sprake is van een akoestisch acceptabel woon- en leefmilieu. Tevens kan worden geconstateerd dat zich tussen het beoogde woon-zorgcomplex en de Hoekstaat reeds bouwdelen van het hotel-restaurant staan, die als 1^{e} lint bebouwing een akoestisch afschermende werking vormen voor het complex. Tot slot kan worden gesteld dat de verkeersintensiteiten op de Hoekstraat (met name bestemmingsverkeer) zodanig zal zijn, dat het beoogde complex in een akoestisch acceptabele omgeving is geprojecteerd.

Figuur 4.4: Hoekstraat ter hoogte van hotel-restaurant Roosterhoeve.



De aanwezigheid van een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat binnen de planlocatie kan worden bevestigd via de Geluidbelastingskaart van de Atlas Leefomgeving, opgesteld door Rijkswaterstaat en RIVM in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (zie figuur 4.5).

Figuur 4.5: Geluidbelastingskaart Atlas Leefomgeving: uitsnede plangebied en (nabije) omgeving.



Op basis van figuur 4.5 kan worden herleid dat de planlocatie gelegen is in een omgeving met een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer lager dan 50 dB (Lden) en deels lager dan 45

dB (Lden), ofwel lager dan de voorkeursgrenswaarde. Uit de gegevens is niet eenduidig te herleiden of de aftrek ex artikel 110g Wgh[4] in de gepresenteerde akoestische waarden is verdisconteerd. Ondanks dat biedt de geluidbelastingskaart voldoende basis voor de stelling dat het gebouwencomplex zich bevindt in een akoestisch passende c.q. geluidarme omgeving.

Conclusie
Het aspect 'Geluid' vormt geen belemmering voor dit transformatieplan.

4.3 Luchtkwaliteit

De Rijksoverheid werkt samen met provincies en gemeenten om te voldoen aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit en de Wet milieubeheer. De kern van de Wet luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Zo zijn er grenswaarden voor de maximaal toegestane concentraties van onder andere fijn stof (PM10) en de fijnere fractie van fijn stof (PM2,5) in de lucht. Tevens voorziet de wet in de planmatige aanpak voor Nederland om de Europese luchtkwaliteitseisen te halen: het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat afspraken om op nationaal, provinciaal en regionaal niveau de gestelde eisen te halen. Daarbij is rekening gehouden met gewenste en geplande ruimtelijke ontwikkelingen. Kort samengevat hebben luchtkwaliteitsregels gevolgen voor het uitvoeren van (ruimtelijke) projecten. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Als er wel een overschrijding is, dan mag een project de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren.

Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)
Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM)' betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de heersende luchtkwaliteit, niet afzonderlijk getoetst hoeven te worden op de grenswaarden. Binnen wetmatig gestelde omvanggrenzen is een toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit niet noodzakelijk, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan dus worden uitgevoerd. Op Rijksniveau is de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). In deze AMvB, te zien als luchtkwaliteitseisen, is vastgelegd dat projecten die leiden tot een toename van (concentratie-)grenswaarden van een stof met meer dan 3%, in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Onder deze 3% grens is dus sprake van NIBM. Deze 3%-grens is in deze AMvB voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies op voorhand reeds gekwantificeerd. In relatie tot bijvoorbeeld woningbouw is de NIBM-grens gekoppeld aan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

Toetsing Residentie Maesland Burcht
Huidige luchtkwaliteit
Het beoordelen van de luchtkwaliteit vindt plaats volgens bepalingen, zoals die in de Wet milieubeheer zijn opgenomen. Gelet op de componenten stikstofoxide (NO2) en fijn stof (PM10 en PM 2,5) zijn de volgende grenswaarden van toepassing:

- NO2: 40 µg/m^3 als jaargemiddelde (sinds 2015).
- PM10: 40 µg/m^3 als jaargemiddelde.
- PM2.5: 25 µg/m^3 als jaargemiddelde (sinds 2015).

[4] *Bij de beoordeling van geluid afkomstig van wegen mag er volgens de Wgh rekening worden gehouden met de verwachting dat het wegverkeer in de toekomst stiller wordt. Dit is opgenomen in artikel 110g Wgh, waarin is vermeld dat de aftrek ten hoogste 5 dB mag bedragen.*

Op grond van de Atlas Leefomgeving kunnen voor de planlocatie Hoekstraat 29 en directe omgeving de volgende luchtkwaliteitsgegevens worden herleid:

- NO2: <20 µg/m^3
- PM10: <20 µg/m^3
- PM2.5: <15 µg/m^3

Op grond van de bovenstaande gegevens kan worden gesteld dat de concentraties van de componenten NO2, PM10 en PM2.5 (ruim) onder de betreffende grenswaarden liggen. De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus goed te noemen. Het is niet aannemelijk te veronderstellen dat het transformatieplan een overschrijding van deze grenswaarden tot gevolg zal hebben.

Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)
Om de bijdrage van ruimtelijke- en/of verkeersplannen op de luchtkwaliteit te kunnen vaststellen en daarmee inzicht te krijgen of deze bijdrage wel/niet als NIBM kan worden aangemerkt, heeft het ministerie van IenM in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil in 2008 de NIBM-tool ontwikkeld. Opgemerkt wordt dat de NIBM-tool een worst-case benadering hanteert bij het berekenen van de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Om de impact van het transformatieplan op de luchtkwaliteit te bepalen is deze NIBM-tool toegepast. Vertrekpunt bij toepassing van de NIBM-tool is het kennisplatform CROW, dat in relatie tot zorgappartementen, gelegen in matig stedelijk gebied en binnen het omgevingstype centrum, een verkeersgeneratie hanteert, variërend van 0,5 tot 0,7 motorvoertuigen (mvt) per zorgappartement per etmaal. Voor een regulier appartement (huur, middensegment) varieert dit getal van 3,2 tot 4,0 mvt/etmaal. Uitgaande van 26 zorgappartementen en 7 reguliere appartementen resulteert dit in (afgerond) maximaal 46 mvt/etmaal. Op basis van deze cijfers is de NIBM-tool ingevuld, zie figuur 4.6.

Figuur 4.6: Worst-case berekening bijdrage extra verkeer transformatieplan op luchtkwaliteit.

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	46
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkee	NO_2 in µg/m^3	**0,03**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Bron: NIBM-tool 2020, Rijkswaterstaat, Ministerie IenW.

De omvang alsmede de potentiële bijdrage van het transformatieplan aan de luchtkwaliteit kan als 'NIBM' worden beschouwd.

Conclusie
Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor dit transformatieplan.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gericht op het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er nabij kwetsbare bestemmingen (zoals woningen) activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat

om vestigingslocaties voor woningen enerzijds en risicovolle (bedrijfs)activiteiten anderzijds. Concreet kan het aspect externe veiligheid relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

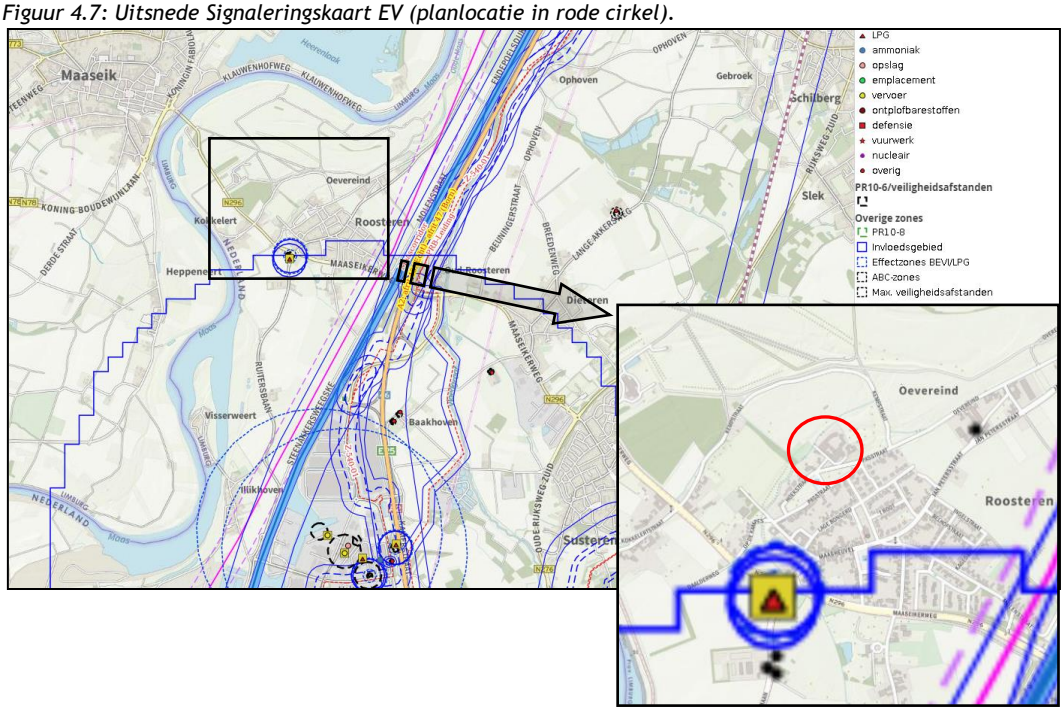
Bij de ruimtelijke afwegingen c.q. risicobenaderingen biedt de wet- en regelgeving twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Het betreft hier het persoons- c.q. plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)
Het PR is het risico op een plaats buiten een inrichting of langs een transportas voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Groepsrisico (GR)
Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat een aantal personen overlijdt vanwege hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting c.q. transportas en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij die transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het GR bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt, maar wordt het GR gerelateerd aan de oriëntatiewaarde van dit risico. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR.

Toetsing Residentie Maesland Burcht
Op grond van de algemeen door provincies en gemeenten gehanteerde Signaleringskaart EV kan worden geconstateerd dat de planlocatie zich buiten de aanwezige EV-zones bevindt (zie figuur 4.7). Dit betekent dat in de (directe) nabijheid van het plangebied geen risicovolle objecten dan wel activiteiten zijn, met een significante impact op het beoogde woon-zorgcomplex.

Figuur 4.7: Uitsnede Signaleringskaart EV (planlocatie in rode cirkel).



Conclusie
Het aspect ‘Externe Veiligheid’ vormt geen belemmering voor dit transformatieplan.

4.5 Ecologie

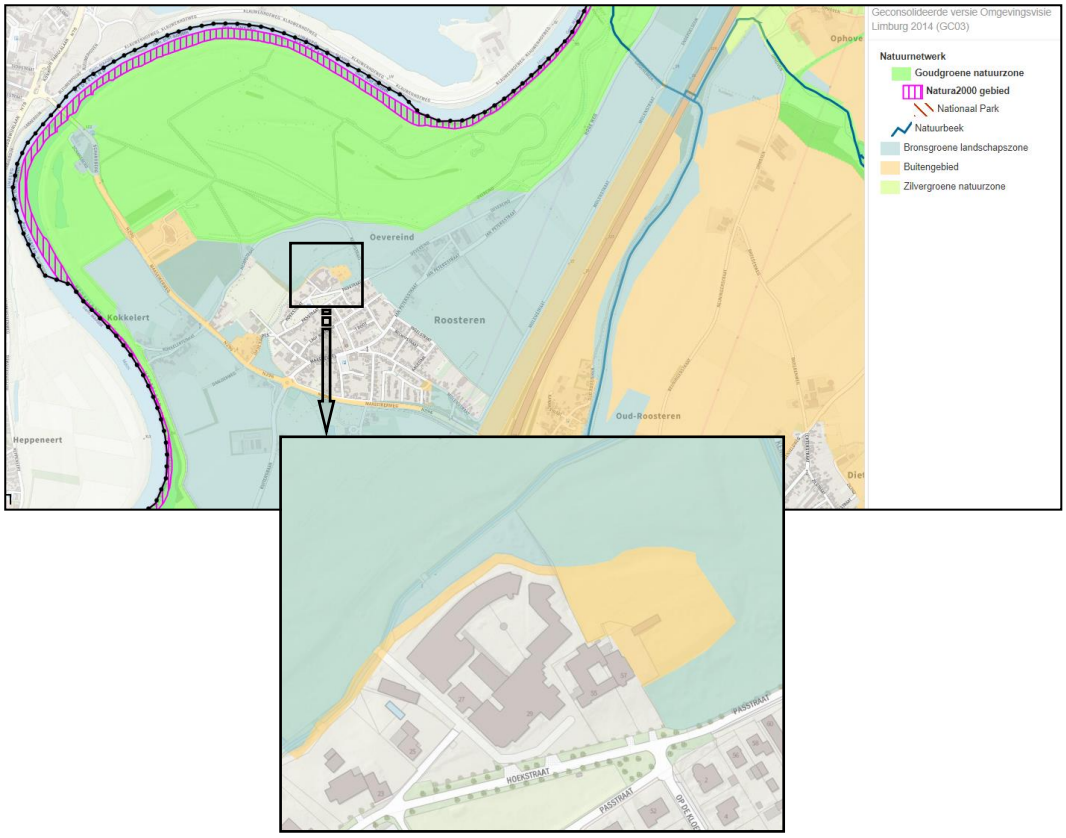
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. In de Wnb is nog steeds sprake van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebieden die bescherming genieten zijn Natura2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijn) en gebieden binnen het NNN. Als het gaat om soortenbescherming kent de Wnb een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogel- en de Habitatrichtlijn voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

Toetsing Residentie Maesland Burcht

Gebiedsbescherming

De planlocatie voor Residentie Maesland Burcht is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura2000-gebied is Grensmaas, dat zich op circa 900 meter van de locatie (zie figuur 4.8). Tevens maakt de planlocatie geen deel uit van het NNN, waarbij de provincie Limburg onderscheid maakt tussen de goudgroene-, zilvergroene- of bronsgroene zone[5]. Het meest nabijgelegen gebied, grenzend aan de planlocatie, betreft een bronsgroene landschapszone. De dichtstbijzijnde goudgroene natuurzone bevindt zich op circa 300 meter ten noorden van de planlocatie. In figuur 4.8 is tevens de ligging van de planlocatie ten opzichte van de goudgroene-, zilvergroene- en bronsgroene zone weergegeven.

Figuur 4.8: Ligging planlocatie t.o.v. beschermde natuurgebieden (Bron: Omgevingsverordening Limburg).



[5] *In het provinciaal natuurbeleid (POL 2014) zijn drie groene natuurzones onderscheiden: de goudgroene-, zilvergroene- en bronsgroene zone. De goudgroene natuurzone en zilvergroene natuurzone vormen het NNN. De bronsgroene zone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden.*

Natura2000 versus stikstofdepositie
De Wnb vormt de juridische basis voor vergunningverlening met betrekking tot te beschermen natuurgebieden. In het kader van een toets aan de Wnb wordt bepaald of (bedrijfs)activiteiten (mogelijke) negatieve effecten veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Bouwplannen voor (zorg)woningen kunnen in dit verband leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura2000-gebied. Behalve in de (tijdelijke) fase van realisatie kunnen de verschillende gebouwen ook in de (permanente) gebruiksfase leiden tot een toename van de stikstofdepositie, bijvoorbeeld vanwege het gebruik van gas als energievoorziening.

Op 1 juli 2015 verscheen het Programma Aanpak Stikstof (PAS), als zodanig vastgesteld om economische ontwikkelingen te kunnen verbinden met het op termijn realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de voor stikstof gevoelige habitattypen en (leefgebieden van) soorten voor Natura 2000-gebieden die zijn opgenomen in dit programma. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State echter beslist dat het PAS niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een toename van stikstof ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Nu het ecologisch onderzoek (de ‘passende beoordeling’) van het PAS niet meer als basis voor toestemmingverlening kan worden gebruikt, is voor veel ruimtelijke ontwikkelingen nodig dat zij op een andere manier gaan aantonen, dat het project of plan op voorhand geen significant schadelijke effecten heeft op de Natura 2000-gebieden.
Op 9 oktober 2019 verscheen vanuit BIJ12, de uitvoeringsorganisatie voor de 12 provincies, de publicatie dat de 12 provincies nieuwe beleidsregels hebben vastgesteld voor het verlenen van vergunningen op grond van de Wnb. Concreet kunnen er vanaf oktober 2019 weer vergunningen verleend worden. Toestemming voor stikstofgerelateerde activiteiten wordt weer mogelijk, zolang de activiteiten niet leiden tot een stijging van stikstofbelasting.

Om inzicht te krijgen in het vraagstuk van stikstofemissie en -depositie ten gevolge van de voorgenomen (partiële) transformatie van hotel-restaurant Roosterhoeve zijn met behulp van de AERIUS Calculator de benodigde berekeningen uitgevoerd. Berekeningen en bijbehorende rapportage, uitgevoerd door Ad Fontem BV, zijn als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Kort samengevat komt er bij de (partiële) transformatie van hotel-restaurant Roosterhoeve stikstof (NOx) vrij, maar tonen de berekeningen aan dat deze emissie van NOx niet leidt tot een meetbare depositie van NOx in een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof. De stikstofemissie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling ligt nergens hoger dan 0,00 mol/ha/j. Conclusie is dan ook dat het voorliggende transformatieplan niet leidt tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura2000-gebieden, waarmee de Wnb voor het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

Soortenbescherming
De partiële transformatie van de Roosterhoeve betreft een inpandige (her)ontwikkeling, die beperkt blijft tot de bestaande bebouwing. Ingrepen aan deze bebouwing zijn in hoofdzaak dan ook interne/inpandige verbouwingen. Aanvullend is voorzien in een renovatie van het bestaande dak (schuur). Met name de renovatie van het bestaande dak vormde de aanleiding om een quickscan Flora & Fauna uit te laten voeren, waarbij het plangebied onderzocht is op de (potentiële) aanwezigheid van (habitats van) beschermde soorten. De quickscan Flora & Fauna, in juli-augustus 2020 uitgevoerd door EcoTierra BV (zie bijlage) toont aan dat er binnen het plangebied geen beschermde planten, jaarrond beschermde nesten van vogels of beschermde verblijfplaatsen van Habitatrichtlijnsoorten of niet vrijgestelde soorten voorkomen.

Op grond van de in 2021 door de gemeente Echt-Susteren verleende omgevingsvergunning hebben de benodigde verbouwactiviteiten inmiddels plaatsgevonden, een en ander met inachtname van

de zorgplicht (art 1.11 Wnb). Deze zorgplicht, die voor alle soorten geldt, houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. De zorgplicht brengt met zich mee dat passende maatregelen worden genomen om schade aan soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden, zoals winterslaap, voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Conclusie
Het aspect 'Ecologie' vormt geen belemmering voor dit tansformatieplan.

4.6 Water

Het aspect Water betreft de waterhuishouding van het plangebied en omgeving, waarbij het vooral gaat om de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Het kan dan gaan om de kringloop van het water in de natuur of om het afwateringssysteem. Waterhuishouding omvat tevens de (technische) organisatie van afvoer van regen- en afvalwater alsmede de zuivering ervan. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om aan te geven óf en in welke mate een ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde 'vasthouden – bergen – afvoeren' (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en inlaat gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits 'schoonhouden – scheiden – zuiveren' centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

Om het aspect 'Water' volwaardig mee te nemen in het proces van ruimtelijke plan- en besluitvorming is de 'Watertoets' in het leven geroepen. Het doel van deze toets is het bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen. De watertoets is onder meer van toepassing bij ruimtelijke plannen, waarbij het verhard oppervlak substantieel toeneemt en een versnelde afvoer van (hemel)water daardoor het gevolg is.

Toetsing Residentie Maesland Burcht
De partiële transformatie van hotel-restaurant Roosterhoeve betreft een inpandige (her)ontwikkeling, die beperkt blijft tot de oppervlakte van bestaande bebouwing. Er is daardoor geen sprake van een toename van het verhard oppervlak, leidend tot een versnelde afvoer van hemelwater. Tevens zullen de beoogde (zorg)appartementen, gelijk aan de huidige situatie, worden aangesloten op de reeds aanwezige toe- en –afvoervoorzieningen met betrekking tot het gebruik van water. Het transformatieplan heeft zodoende geen impact op de waterhuishouding.

Conclusie
Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor dit transformatieplan.

4.7 Bodem

Het bodembeleid in Nederland heeft als doel te voorkomen dat als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De

Wet bodembescherming stelt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt daarbij als het ware de benodigde bodemkwaliteit.

Op regionaal niveau geeft de Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029 aan hoe de betreffende gemeenten, waaronder Echt-Susteren, omgaan met bodemverontreiniging en welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen en hergebruiken van grond. De Nota geeft regels en richtlijnen voor iedereen die bij het voorbereiden van projecten of het uitvoeren van bodemwerken rekening moet houden met de kwaliteit van de bodem. De Nota is dan ook onlosmakelijk verbonden met de bodemkwaliteitskaart (BKK).

Toetsing Residentie Maesland Burcht
De partiële transformatie van hotel-restaurant Roosterhoeve betreft een inpandige (her)ontwikkeling, die beperkt blijft tot de oppervlakte van bestaande bebouwing. Voor wat betreft het aspect 'Bodem' betekent dit in feite geen verandering, waarvoor bodemonderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

Conform de Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029 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 BKK in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen. Echter in onderhavige situatie blijft de bodem haar gevoeligste gebruiksfunctie (Wonen) behouden. Ook zijn er geen aanwijzingen dat op de locatie een bodemverontreiniging aanwezig is, of dat er een calamiteit heeft plaatsgevonden. De bodemtoets is daarmee niet noodzakelijk.

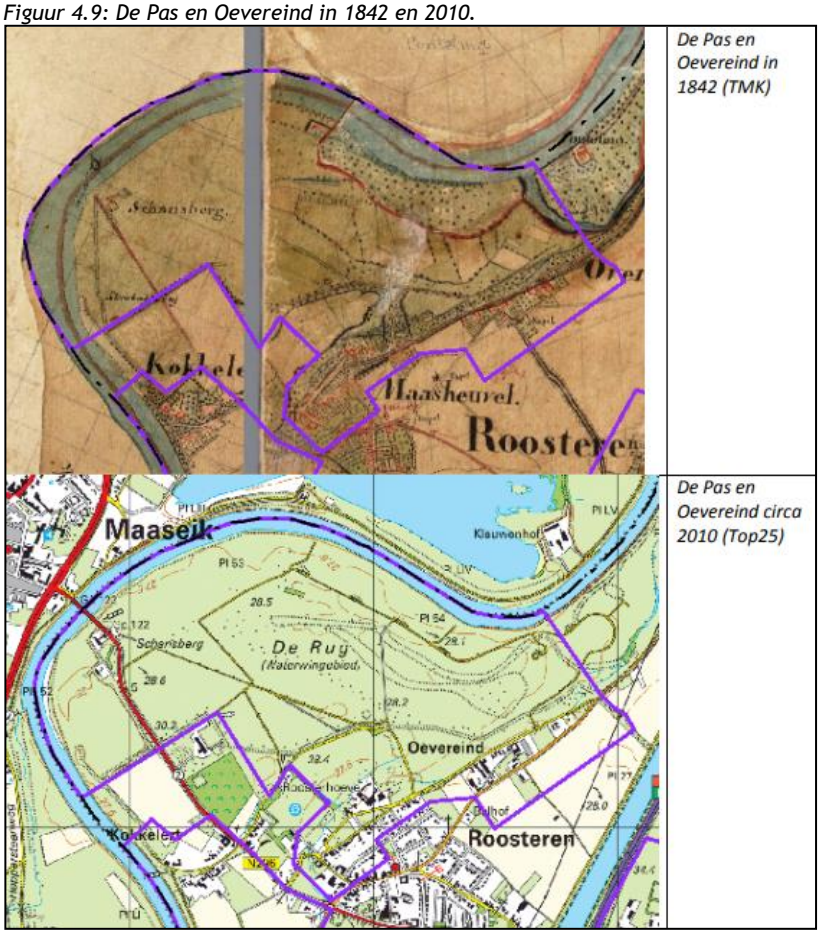
Conclusie
Het aspect 'Bodem' vormt geen belemmering voor dit transformatieplan.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie
Binnen het (paraplu)bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' is de planlocatie Roosterhoeve gelegen binnen een gebied met als dubbelbestemming *'Waarde – Cultuurhistorie'* en is aan de planlocatie als zodanig de functieaanduiding *'Specifieke vorm van waarde - cultuurhistorische ensemble De Pas en Oevereind'* toegekend. Op de voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden mag worden gebouwd overeenkomstig de onderliggende bestemmingen en rekening houdend met de waarden, behorend bij het cultuurhistorisch ensemble De Pas en Oevereind.

Oevereind is een lintvormig gehucht op de rand van het lage Maasterras naar het Maasdal. Ter hoogte van beide gehuchten bevindt zich een meander van de Maas, die een groot, grotendeels onbebouwd gebied omsluit: de Rug. Andere gehuchten zijn Maasheuvel en De Berg. Binnen dit ensemble liggen de oude gehuchten Oevereind en Maasheuvel. Roosteren ligt er net buiten. De ligging van De Pas en Oevereind anno 1842 en 2010 is weergegeven in figuur 4.9.

Figuur 4.9: De Pas en Oevereind in 1842 en 2010.



Bron: bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren'.

Belangrijke cultuurhistorische waarden van dit ensemble zijn de wegenstructuur langs de rand van het Maasterras, de bebouwingslinten, de relatie met het agrarisch gebied aan de zuidzijde (alleen voor Oevereind) en noordzijde (voor Maasheuvel en Oevereind), het groene landschap tussen lint en kade, het solitair gelegen erf aan de Hoekstraat, de bekading met zijn specifieke verloop om de gehuchten en de grotendeels nog open uiterwaarden.

Toetsing Residentie Maesland Burcht

De partiële transformatie van de Roosterhoeve betreft een inpandige (her)ontwikkeling, die daarmee beperkt blijft tot de bestaande bebouwing. Voor het (gebieds)ensemble De Pas en Oevereind kan dit niet worden gezien als een ingreep waardoor de aanwezige cultuurhistorische waarden nadelig worden beïnvloed.

Archeologie

Op grond van het door Nederland ondertekende Verdrag van Valletta (1992) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. In navolging van het Verdrag is het Nederlandse beleid inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed gericht op het zoveel mogelijk in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf. Het Verdrag is in 2008 geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem alsmede de inpassing ervan in ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Verdrag van Valletta geeft aan dat het belangrijk is dat in de ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met het belang van de archeologie. In de Wamz is daarom vastgelegd dat

gemeenten bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij vrijstellingen op bestaande plannen, aan moeten geven welke archeologische waarden er in de bodem zitten en hoe de gemeente daarmee denkt om te gaan.

Toetsing Residentie Maesland Burcht
De partiële transformatie van de Roosterhoeve betreft een inpandige (her)ontwikkeling, die daarmee beperkt blijft tot de bestaande bebouwing. Voor het aspect 'Archeologie' betekent dit in feite geen verandering, waarvoor archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

Conclusie
Het aspect 'Cultuurhistorie en archeologie' vormt geen belemmering voor dit transformatieplan.

4.9 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

In de Wet milieubeheer en het hieraan verbonden Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijke plan, dat voorziet in een (grootschalige) ontwikkeling met (belangrijke) nadelige milieugevolgen, een milieueffectrapprt (MER) moet worden opgesteld. De activiteiten waarvoor een MER moet worden opgesteld zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.. Conform het Besluit m.e.r. kan een plan/project m.e.r.-(beoordelings)plichtig kan zijn op (met name) de volgende manieren:

- Een plan/project is m.e.r.-plichtig als er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 van deze onderdelen.
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Ten aanzien van woningbouw (waartoe ook zorgwoningen worden gerekend) is in het Besluit m.e.r. een koppeling gelegd met de omschrijving onder D-11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (drempelwaarde), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

- Oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- Bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vormvrije m.e.r.-beoordeling[6] genoemd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt uitgevoerd middels een zogenoemde 'Aanmeldingsnotitie', waarin aandacht moet worden besteed aan twee onderdelen:

- Een beschrijving van de voorgenomen activiteit c.q. ontwikkeling, met name een beschrijving van de fysieke kenmerken van de activiteit en een beschrijving van de locatie hiervan, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn.
- Een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijkste gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, voor zover er informatie over deze gevolgen beschikbaar is.

---

[6] *De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat m.e.r. altijd noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.*

Toetsing Residentie Maesland Burcht

Het transformatieplan betreft de omvorming van een feestzaal/voormalige schuur tot een woon-zorgcomplex, met daarbinnen 26 zorgsuites met gemeenschappelijke voorzieningen en 7 zelfstandige seniorenappartementen. Binnen het voorliggende besluitvormingstraject kan dit kan leiden tot een m.e.r.-(beoordelings)plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Onderhavig transformatieplan komt niet als activiteit in lijst C van de bijlage van het Besluit m.er. voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Ook in voorkomende situatie zou gelden dat het transformatieplan ver onder de drempelwaarde ligt die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Daarnaast is er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is er ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie paragraaf 4.5 en 4.8). Resumerend kan dan ook worden gesteld dat hier geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het voorgaande wordt mede bevestigd door navolgende jurisprudentie.

Jurisprudentie

ECLI:NL:RVS:2020:729,11 maart 2020. Uit de jurisprudentie volgt dat of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard, omvang en locatie van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Hieronder wordt ingegaan op deze aspecten. Onder verwijzing naar haar uitspraken van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253, overweegt de Afdeling dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Uit deze uitspraken volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Naar het oordeel van de Afdeling kan hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en omvang ervan, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar is sprake van een geringe toename van de bebouwingsmogelijkheden en weliswaar verandert het gebruik van het perceel door de realisatie van 12 woningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 15 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:100). Dat op elk bouwperceel maximaal 75 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan, leidt niet tot een ander oordeel. Nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, behoefde er geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

ECLI:NL:RVS:2019:1253: “Daarbij is het van belang dat het ruimtebeslag van de bestaande bebouwing beperkt is en dat de functiewijziging niet gepaard gaat met een uitbreiding van de bebouwing op het perceel. Verder wordt op het perceel slechts voorzien in een beperkt aantal parkeerplaatsen. Gelet hierop acht de Afdeling - op grond van wat [appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben aangevoerd - niet aannemelijk dat de wijziging van het gebruik een dusdanige verkeersaantrekkende werking heeft dat daarmee milieugevolgen gepaard gaan die ertoe moeten leiden dat de ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in bovenbedoelde zin”.

Conclusie

Het initiatief c.q. het transformatieplan heeft een relatief beperkte omvang en wordt mogelijk gemaakt binnen de kern in een overwegend woongebied. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Planopzet en systematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd.

5.2 Toelichting op de regels

Opbouw

Inleidende regels
Begrippen
In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels
Bestemmingsomschrijving
De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels
In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Nadere eisen
Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels
Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken.

Specifieke gebruiksregels
In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies.

Afwijken van de gebruiksregels
Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen;

Wijzigingsregels
In dit onderdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden gekoppeld aan de desbetreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene regels
Anti-dubbeltelregel
Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels
In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen.

Algemene gebruiksregels
Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin.

Algemene aanduidingsregels
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven.

Algemene afwijkingsregels
In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels
In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

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.

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.

Overgangs- en slotregels
Overgangsrecht
Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

Slotregel
Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Bestemmingen
Daar waar mogelijk is aangesloten bij het moederplan 'Stedelijk gebied'. Daarnaast zijn de regels van de bestemmingsplannen 'Facetbestemmingsplan Deregulering' en 'Cultuurhistorie Echt Susteren' verwerkt in onderhavig bestemmingsplan. Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en proceduregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

Horeca (Artikel 3)
In artikel 3 is de hoofdbestemming 'Horeca' opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor horeca in de categorie 1, 2 en 4 met de bijbehorende terrassen en diverse voorzieningen. Binnen deze bestemming is tevens een bedrijfswoning toegestaan. In de bouwregels zijn de voor alle bouwwerken van toepassing zijnde bouwregels opgenomen. In de regels is onderscheid gemaakt in de bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, de bedrijfswoning en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Deze bestemming voorziet tevens in de benodigde parkeervoorziening van de aangrenzende bestemming 'maatschappelijk'.

Maatschappelijk (Artikel 4)
In artikel 4 is de hoofdbestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor een zorginstelling met zorgwoningen en tevens reguliere woningen met bijbehorende tuinen en erven, een aan huis verbonden bedrijf of beroep en voorzieningen voor de waterhuishouding. Binnen deze bestemming zijn zeven reguliere woningen, zesentwintig zorgwoningen en twee respijtkamers toegestaan. Beschermd wonen wordt binnen het plangebied mogelijk gemaakt en wordt middels de aanduiding 'zorgwoning' geborgd in de planregels en op de verbeelding. In de bouwregels zijn de voor alle bouwwerken van toepassing zijnde bouwregels opgenomen. In de regels is onderscheid gemaakt in de bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Waarde - Archeologie 1 en 3 (Artikel 5 en 6)
In artikel 5 en 6 worden (mogelijk) in de bodem aanwezige cultuurhistorische of archeologische waarden beschermd en regels gesteld ingeval er omvangrijke grondroeringen zijn voorzien.

Waarde - Cultuurhistorie (Artikel 7)
In artikel 7 worden de aanwezige cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden beschermd.

Waterstaat – Waterlopen (Artikel 8)
De voor 'Waterstaat – Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aan de grond gegeven bestemmingen, primair bestemd voor het beheer en onderhoud van de binnen of aangrenzend aan het plangebied gelegen waterlopen.

Waterstaat – Bergend rivierbed (Artikel 9)
De voor 'Waterstaat - Bergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de berging en afvoer van oppervlaktewater.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan te worden aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn. Met het oog op artikel 6.12 Wro is er geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn middels een tussen de gemeente en de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst.

Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar en wordt geconcludeerd dat het kostenverhaal verzekerd is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooruitlopend op deze partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan heeft de gemeente Echt-Susteren op 24 februari 2021 een omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voor de realisatie van Residentie Maesland Burcht verleend. Met deze omgevingsvergunning, verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo, heeft de gemeente gebruik gemaakt van haar de bevoegdheid om gemotiveerd af te wijken van het bestemmingsplan. Op deze omgevingsvergunning is geen bezwaar door omwonenden en/of andere belanghebbenden ingesteld.

Aansluitend op voornoemde omgevingsvergunning doorloopt deze partiële herziening van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat het College van B&W het ontwerpbestemmingsplan voorbereidt en dit plan voor een periode van 6 weken ter visie legt, waarna de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt. Aansluitend wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom voor een periode van 6 weken ter visie gelegd.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 17 juni t/m 28 juli 2022. In deze periode zijn op dit ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. De provincie Limburg heeft aangegeven dat het voorliggende plan geen betrekking heeft op provinciale belangen en dat zij dan ook geen aanleiding ziet om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Het voorgaande brengt met zich mee dat het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied, Partiële herziening Hoekstraat 29 Roosteren' ongewijzigd aan de Raad is voorgelegd ter vaststelling.

Middels uitvoering van de procedurele vereisten uit de Wro is de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen gewaarborgd.