



Bestemmingsplan

- Onderdeel toelichting -

Partiële herziening bestemmingsplan
Centrum Susteren wijziging vlek A1 en B
Gemeente Echt-Susteren



Bestemmingsplan

Partiële herziening bestemmingsplan Centrum Susteren;

wijziging vlek A1 en B

Gemeente Echt-Susteren

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1711.BP20220513-VG01
Projectnummer:	M186256
Status:	vastgesteld
Datum:	20-04-2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Plangebied en planontwikkeling	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Beoogde planontwikkeling	8
2.3	Ruimtelijke effecten	11
Hoofdstuk 3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4	Milieutechnische aspecten	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	23
4.3	Luchtkwaliteit en geur	24
4.4	Bedrijvigheid / Milieuzonering	25
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Kabels en leidingen	26
4.7	Explosieven	26
4.8	Waterhuishouding	26
4.9	Archeologie	28
4.10	Cultuurhistorie	29
4.11	Flora en fauna	29
4.12	Natuur en landschap	30
4.13	Verkeer en parkeren	30
4.14	Stedenbouw en duurzaam bouwen	31
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Grondexploitatie	33
5.2	Planschade	34
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	35
6.1	Algemeen	35
Hoofdstuk 7	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	37
7.1	Vooroverleg	37
7.2	Omgevingsdialoog	37
7.3	Inspraak	37
7.4	Formele procedure	37

Hoofdstuk 1 Inleiding

Al geruime tijd worden plannen uitgewerkt voor het centrum van de kern Susteren. Het geldende bestemmingsplan, 'Centrum Susteren 2016', laat een mix van detailhandel, waaronder een supermarkt, en bovenwoningen toe. Inmiddels is duidelijk dat vanuit de markt onvoldoende interesse is in een tweede supermarkt terwijl de behoefte aan woningen is toegenomen. Het geldende bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden om in te spelen op de actuele behoefte aan woningen. Vandaar dat het bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016' op onderdelen wordt aangepast. De aanpassingen hebben betrekking op de volgende ontwikkelingen:

1. Deelgebied A1

In het centrum van Susteren is recent een bouwplan opgeleverd waarbij 7 appartementen zijn gerealiseerd. Dit bouwplan, bekend als Residentie Siginand, ligt in deelgebied A1 van het Centrumplan Susteren is in afwijking van het geldende bestemmingsplan vergund. De afwijking van het geldende bestemmingsplan heeft betrekking op twee appartementen op de begane grond. Voor de ontwikkeling van vlek A1 was aanvankelijk beoogd dat twee extra woningbouwcontingenten uit het centrumplan Susteren werden gehaald. Hiertoe diende een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016' in procedure te worden gebracht, waarbij de wijziging in de woningaantallen planologisch-juridisch werden geregeld.

Als gevolg van de later beoogde wijzigingen in deelgebied B is besloten de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016' nog niet in procedure te brengen, maar één planologische procedure te voeren waarin de wijzigingen in deelgebied A1 en B worden meegenomen.

In het principestandpunt van de gemeente Echt-Susteren, bijgevoegd als Bijlage 1, wordt nader ingegaan op de ontwikkelingen in deelgebied A1.

2. Deelgebied B

Op een momenteel braakliggend terrein aan het Willibrordusplein, bekend als deelgebied B van het Centrumplan Susteren, was aanvankelijk een tweede supermarktlocatie met bovenwoningen beoogd. Voor deze tweede supermarkt is geen exploitant gevonden. Vandaar dat ook ter plekke van deelgebied B een woningbouwontwikkeling is beoogd, in lijn met de behoefte aan betaalbare woningen in Midden-Limburg. Ter plekke van de aanvankelijk beoogde supermarkt met bovenwoningen zijn 21 appartement beoogd in drie bouwlagen. Achter dit appartementencomplex worden garageboxen, bergingen en parkeerplaatsen mogelijk gemaakt.



Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van 21 appartementen in deelgebied B en het planologisch-juridisch vastleggen van de reeds vergunde en gebouwde appartementen in deelgebied A1.

Op de kop aan de Marktstraat worden commerciële ruimtes gerealiseerd (voor een winkel of dienstverlening) met vier bovenwoningen. Dit bouwplan is reeds vergund en wordt conform de verleende omgevingsvergunning gerealiseerd. Dit bouwblok is derhalve niet binnen de planbegrenzing van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Bestaande situatie

De bestaande situatie wordt gevormd door het gerealiseerde bouwplan ter plekke van deelgebied A1, bekend als 'Residentie Siginand'. Vlek B betreft nog een braakliggend bouwperceel aan het Willibrordusplein.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van onderstaande foto's.



Foto bestaande situatie deelgebied A (Residentie Siginand)



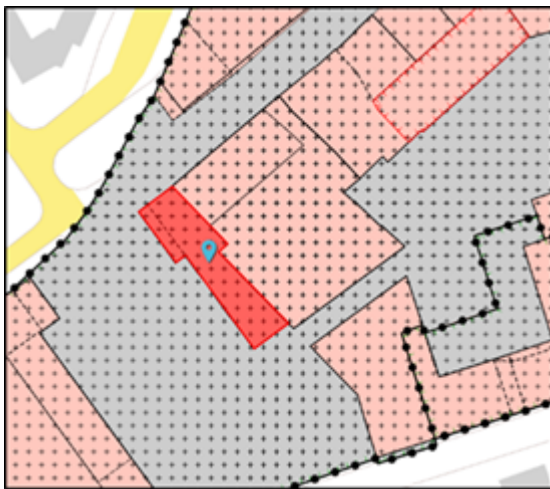
Foto bestaande situatie deelgebied B (bron: Google Streetview; mei 2019)

2.2 Beoogde planontwikkeling

2.2.1 Bouwplandeelgebied A1

Ter plekke van deelgebied A1 is in 2021 het appartementencomplex 'Residentie Siginand' gebouwd. Dit bouwplan past deels binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016'. Op basis van dit bestemmingsplan mogen ter plekke 5 wooneenheden worden gerealiseerd, evenals commerciële dienstverlening op de begane grond. Via een omgevingsvergunningprocedure voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is een bouwplan vergund dat betrekking heeft op 7 wooneenheden, zonder dienstverlening op de begane grond. Het bouwplan voor vlek A1 wijkt qua woonaantallen af van het geldende bestemmingsplan.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding opgenomen, waarop de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 5' met rode kleur inzichtelijk is gemaakt.



Uitsnede verbeelding met visualisatie aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 5' (rood)

Het bouwplan in vlek A1 is reeds gerealiseerd. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het saneren van de detailhandelsfunctie en correct planologisch regelen van de aantallen woningen.

Ter plekke van deelgebied A1 is in voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' opgenomen. Door middel van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is planologisch geregeld dat 7 wooneenheden zijn toegestaan. Op basis van de bestemming 'Wonen', die middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan aan de gronden wordt toegekend, is ter plaatse geen detailhandelsfunctie meer toegestaan.

2.2.2 Bouwplandeelgebied B

Ter plekke van deelgebied B zijn op basis van het geldende bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016' een supermarktllocatie van 1.800 m², commerciële ruimtes op de begane grond aan de Marktstraat en 8 bovenwoningen planologisch mogelijk gemaakt. De gemeente Echt-Susteren heeft op 14 juli 2017 een omgevingsvergunning verleend waarmee deze ontwikkelingen zijn vergund.

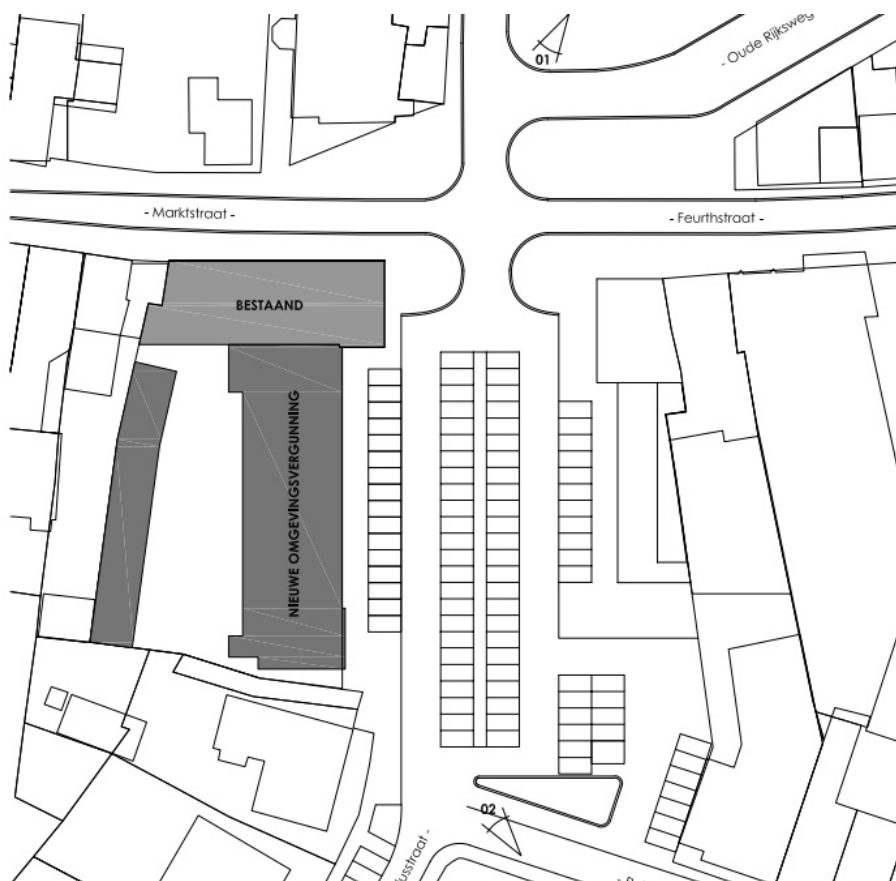
Omdat vanuit de markt geen interesse is in een tweede supermarktllocatie in het centrum van Susteren, heeft de huidige initiatiefnemer het plan opgevat om ter plekke een appartementencomplex in drie bouwlagen te realiseren. In totaal zijn 21 appartementen beoogd. Achter de appartementen komt een parkeerplaats en worden garageboxen gebouwd.

De bouwmassa aan de kop van de Marktstraat wordt gebouwd conform de verleende omgevingsvergunning van 14 juli 2017. Ter plekke zijn twee commerciële ruimtes en vier bovenwoningen beoogd. Omdat voor dit

bouwdeel geen veranderingen zijn beoogd, is dit niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan 'Centrum Susteren' maakt de bouw van de 21 appartementen en de garageboxen planologisch mogelijk. De supermarktllocatie in Vlek B is planologisch onmogelijk gemaakt door het toekennen van de bestemming 'Wonen'.

In de volgende afbeeldingen zijn de footprint van de beoogde bebouwing in deelgebied B en een impressie van het appartementencomplex opgenomen.



Aanduiding bestaand vergund bouwplan en nieuw te realiseren appartementencomplex (nieuwe omgevingsvergunning)



Plattegrond beoogd bouwplan



Impressie beoogd bouwplan

2.3 Ruimtelijke effecten

Elke ruimtelijke ontwikkeling gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn.

Het beoogde bouwplan voor de nieuwbouw van 21 appartementen in deelgebied B sluit voor wat betreft massa en verschijningsvorm aan bij het reeds vergunde bouwplan voor de bouwmassa aan de kop van de Marktstraat. Voor de openbare ruimte is relevant dat de beoogde woningbouwontwikkeling een kleinere parkeerbehoefte heeft dan een supermarktlocatie.

De garageboxen zijn beoogd achter het appartementencomplex en niet zichtbaar vanaf het Willibrordusplein. Door toepassing van bijvoorbeeld sedum als dakbedekking is aandacht voor het zicht op de garageboxen en wordt een bijdrage geleverd aan het vertraagd afvoeren van hemelwater.

De ruimtelijke effecten worden aanvaardbaar geacht.

Hoofdstuk 3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de structuurvisie Echt-Susteren 2025.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Voorsortierend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is op 11 september 2021 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI biedt het Rijk een duurzaam toekomstperspectief voor onze leefomgeving. Met ruim 17 miljoen mensen op ruim 41.000 m² is het belangrijk goede keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag, om Nederland over 30 jaar nog steeds een plek te laten zijn waar het goed wonen, werken en recreëren is.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de 21 nationale belangen die in de NOVI worden onderscheiden. De belangrijkste keuzes zijn:

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

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

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

Conclusie

Met betrekking tot het planvoornemen zijn weinig directe en concrete raakvlakken tussen deze visies en onderhavig plan, anders dan de meer algemene uitgangspunten ten aanzien van een veilige en gezonde leefomgeving, duurzaam ruimtegebruik, etc. Op deze onderwerpen wordt in navolgende paragrafen en hoofdstukken nader ingegaan. In paragraaf wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat 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.

Het eerste toetsingscriterium spitst zich toe op de vraag of de beoogde ontwikkeling moet worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van 21 appartementen in deelgebied B en het planologisch-juridisch vastleggen van de reeds vergunde en gebouwde appartementen in deelgebied A1. Op basis van het geldende planologische regime mochten in deelgebied B 8 woningen worden gebouwd en in deelgebied A1 5 woningen. Van de 8 woningen in deelgebied B worden 4 woningen aan de kop van de Marktstraat conform de reeds verleende omgevingsvergunning gebouwd. Op basis van het geldende bestemmingsplan resteerde dan ook de mogelijkheid om 9 woningen te bouwen.

Conform de omgevingsvergunning voor het bouwplan in deelgebied A1 zijn 7 woonappartementen gebouwd. Samen met de 21 nieuw te realiseren woonappartementen is sprake van 28 wooneenheden, terwijl het geldende bestemmingsplan de realisatie van 9 wooneenheden toestond. Ten opzichte van de resterende plancapaciteit worden dan ook 19 wooneenheden toegevoegd.

Omdat 12 of meer woningen worden gerealiseerd, is sprake van een stedelijke ontwikkeling. De behoefte aan deze ontwikkeling wordt onderbouwd in paragraaf 3.3 'Regionaal beleid'.

Het planvoornemen maakt een toekomstige en duurzame invulling mogelijk van een open plek binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Zoals uiteengezet in paragraaf 3.3 wordt aangesloten bij de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte binnen de gemeente Echt-Susteren. Levensloopbestendige koop- en huurwoningen in het middensegment zijn het meest gewenste en kansrijke woningsegment binnen Susteren. Onderhavig planvoornemen sluit daar goed bij aan. Overigens wordt opgemerkt dat levensloopbestendige woningen niet alleen geschikt zijn voor senioren, maar ook voor andere doelgroepen die een koop- of huurwoning zoeken.

Op basis van voorgaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat met onderhavige ontwikkeling in overeenstemming wordt gehandeld met de afwegingskaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijkswaarswegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

3.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

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

3.1.5 Besluit m.e.r.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht. In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In de uitspraak van 15 maart 2017 (zaaknummer 201601015/1/R1) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overwogen 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. Onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen daarbij een rol. Of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in onderdeel D, kolom 1, categorie 11.2, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is niet afhankelijk van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Voorliggende planontwikkeling heeft betrekking op het correct regelen van een gewenste woningbouwontwikkeling en het wegbestemmen van een aanzienlijke oppervlakte aan detailhandel, zoals toegestaan op basis van het geldende planologische regime.

Het wijzigen van een detailhandelsfunctie in een woonfunctie heeft per saldo geen of weinig milieugevolgen. Dit blijkt ook uit de milieuonderzoeken die in het kader van voorliggende planontwikkeling zijn uitgevoerd. Een dergelijke ontwikkeling kan niet worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject. Het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie is niet aan de orde.

3.1.6 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de NOVI en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg (POVI)

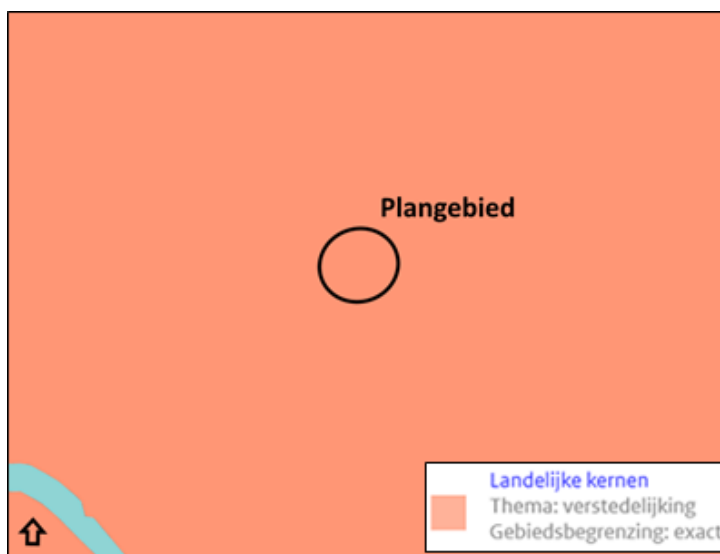
Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld, met inachtneming van de aanvaarde amendementen. De Omgevingsvisie Limburg vervangt de Omgevingsvisie POL 2014. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen.

In het POVI is het plangebied gelegen in de zone 'Landelijke kernen'. Vanuit beleidsmatig oogpunt in relatie tot voorliggende ontwikkeling is geen sprake van relevante wijzigingen. Over 'Landelijke kernen' is in het POVI het volgende opgenomen.

Landelijke kernen

De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties) De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

Onderhavig planvoornemen past, gezien de aard van de ontwikkeling, binnen deze beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg.

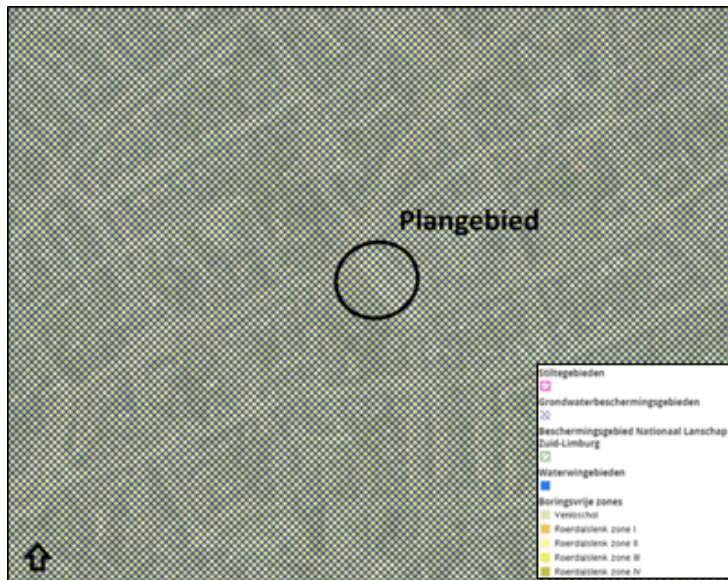


Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI met ligging plangebied

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid voor de zone 'Landelijke kernen'. Gezien de ontwikkelingen die reeds in het centrum hebben plaatsgevonden, ligt het niet meer in de rede om detailhandel toe te voegen. Ook spelen maatschappelijke ontwikkelingen in de retail hierbij een rol. Leegstand van de detailhandelslocaties vormt een reëel gevaar. Tekenend is het feit dat voor deelgebied B na circa 5 jaar nog steeds geen partij gevonden die ter plekke een supermarkt wil exploiteren. De concurrentie met het supermarktaanbod in de kern Echt is te groot. Een invulling met extra woningen vormt een beter alternatief. De vraag naar (met name betaalbare) woningen neemt immers steeds meer toe.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 en 2021

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en 2021 regels gelden.



Uitsnede kaart 'milieubeschermings-gebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Roerdalslenkzone II

De locatie is gelegen in de zone Roerdalslenk zone II op basis waarvan aanvullende regels gelden voor bescherming van de drinkwatervoorziening. Naast een verbod in de waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden is in de Omgevingsverordening een verbod opgenomen voor diepe boringen in de boringenvrije zones. Daartoe is de Roerdalslenk verdeeld in vier gebieden, waarbij per gebied de diepte van het boorverbod varieert. In de Omgevingsverordening wordt aangegeven dat boringen tot de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei zijn toegestaan en dat een melding moet worden verricht indien een boring dieper dan 30 meter beneden maaiveld plaatsvindt. Aangezien onderhavig voornemen niet gepaard gaat met dergelijke diepe boringen in de bodem, vormt de ligging in de zone 'Roerdalslenk zone II' geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Grondwaterbeschermingsgebied

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Om te voorkomen dat het grondwater wordt vervuild heeft de Provincie rondom de plaatsen waar grondwater wordt opgepompt milieubeschermingsgebieden aangewezen. Hier wordt het grondwater extra beschermd en gelden strengere regels ter bescherming van het grondwater dan in de rest van Limburg. De milieubeschermingsgebieden ter bescherming van het grondwater zijn verdeeld in zones. Rondom de putten waaruit het grondwater wordt gewonnen ligt het waterwingebied. Rondom het waterwingebied ligt het grondwaterbeschermingsgebied.

3.2.3 Conclusie provinciaalbeleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling. De ter plekke van het plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Landelijke kernen' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het grondwaterbeschermingsgebied en 'Roerdalslenk zone II'.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Midden Limburg (19 maart 2008)

In 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de Regiovisie 2008-2028 'Het oog van Midden-Limburg'. In de Regiovisie is een visie gegeven op de gebiedsontwikkeling van de zeven gemeenten in Midden-Limburg: Echt-Susteren, Maasgouw, Roerdalen, Roermond, Leudal, Weert en Nederweert. De gebiedsvisie richt zich, in lijn met het provinciaal beleid, op het creëren van sterke steden en een vitaal platteland.

Krimp en vergrijzing zullen Midden-Limburg steeds sterker raken. Ook de concurrentie vanuit omliggende regio's wordt steeds sterker. Tegelijkertijd melden euregionale partners zich voor samenwerking. Om deze samenwerking aan te kunnen gaan en de concurrentie het hoofd te bieden, is regionale samenwerking tussen de zeven gemeenten en de provincie noodzakelijk. De regionale visie is te vertalen in drie strategische keuzes:

1. Benutten en versterken van de regionale economie: ontwikkeling van een uniek toeristisch-recreatief profiel, inrichting van regionale bedrijventerreinen, investeren in hoogwaardige landbouw en een duurzame wooneconomie.
2. Versterking van de sociale structuur: versterking van de kracht van 'oude wijken', leefbaar houden van het platteland en ontwikkelen van een duurzaam, hoogwaardig en fijnmazig zorgnetwerk.
3. Verbeteren van het vestigingsklimaat: ontwikkeling van natuur en landschap, investeren in duurzame landbouw, ontwikkeling van een fijnmazig toeristisch-recreatief netwerk, herstructurering van bedrijventerreinen, ruimte voor hoogwaardige zorgvoorzieningen en uitzonderlijke woonmilieus.

De ontwikkeling van Midden-Limburg draait in essentie om het 'maken van kwaliteit'. Om dit te bewerkstelligen, is een integrale aanpak nodig, waarvoor de regiovisie een gemeenschappelijk kader biedt. Voor Echt-Susteren worden mogelijkheden gezien dankzij de ligging van de gemeente op een 'scharnierpunt' tussen noord en zuid en tussen oost en west.

Het toevoegen van extra koop- en huurappartementen in het middeldure segment in het centrum van Susteren, op loopafstand van vele voorzieningen, levert geen strijdigheid op met de beleidsuitgangspunten van de Regiovisie Midden-Limburg.

3.3.2 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 leggen de gemeenteraden in de regio Midden-Limburg de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting vast op het gebied van wonen. De gemeenteraad van Echt-Susteren heeft de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 vastgesteld op 7 juli 2022.

Uitgangspunt is dat Midden-Limburg het verbindend hart is van Limburg, waar wonen aantrekkelijk is. De kwaliteit van de leefomgeving en daarmee van het wonen is hoog. Toch zijn er op het gebied van wonen, zeker gezien de huidige woningmarkt, uitdagingen: het (laten) bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroepen. De structuurvisie legt de nadruk op het tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Maar ook de bestaande woningen moeten duurzamer en levensloopbestendiger worden. In deze Structuurvisie wordt ruimte gemaakt om de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment te kunnen realiseren. De ambitie, zoals opgenomen in de Structuurvisie, is hoog. Daarnaast is er aandacht voor transformatie en herstructurering. Doel is het op peil houden van de leefbaarheid in steden en dorpen en een thuis te kunnen bieden aan (toekomstige) inwoners.

Voor de woningbehoefte is niet zozeer het aantal inwoners van invloed. Belangrijker zijn de veranderende bevolkingssamenstelling (ontgroening en vergrijzing) en de afname van de gemiddelde huishoudengrootte.

Het aantal 1- en 2-persoons huishoudens is in de periode 2018 tot en met 2020 toegenomen (+2.919) terwijl het aantal 3 en meer persoonshuishoudens is afgenomen (-796). Daarnaast vormen internationale werknemers economisch gezien inmiddels een onmisbare aanvulling op de afnemende beroepsbevolking. Het aantal huishoudens in de regio is met 2,1% (2.223) toegenomen. Alle gemeenten laten (nog) een groei zien. De grootste relatieve groei zit in Weert (2,8%). Daarna volgen Maasgouw (2,5%), Leudal (2,3%), Roermond (2,3%), Nederweert (2,2%), Roerdalen (1,0%) en Echt-Susteren (0,7%). In enkele gemeenten vlakt de groei langzaam af. Afspraken over bouwen naar behoefte zijn afgeleid van de recente prognoses. Daarbij bestaat een nadrukkelijke bestuurlijke wens om ambitieuzer te bouwen dan uitsluitend voor de lokale/regionale behoefte.

Het aandeel en aantal ouderen blijft de komende jaren groeien in Midden-Limburg. Het wordt steeds belangrijker om de toegankelijkheid van (bestaande) woningen te vergroten zodat onze inwoners langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Deze opgave is niet alleen via nieuwbouw (levensloopbestendig en/of zorggeschikt) te realiseren maar vraagt veelal ook aanpassing van de bestaande woningvoorraad. In de particuliere sector hebben woningeigenaren daarin een eigen verantwoordelijkheid, zoals woningcorporaties dat hebben (en nemen) voor hun bezit. De bereidheid om vooruitlopend op een concrete zorgvraag te investeren in dergelijke woningaanpassingen is (nog) beperkt.

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

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

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

Het aantal inwoners in Echt-Susteren is al enkele jaren redelijk stabiel en zal op basis van de meest recente bevolkingsprognose langzaam gaan afnemen. Regionaal gezien groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.800 personen tot 2030.

In het aantal huishoudens is wel sprake van groei. De werkelijke groei van het aantal huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van de prognose Etil 2017. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishouden verschuift naar 2029. Tot dit jaar vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van 21 appartementen in deelgebied B en het planologisch-juridisch vastleggen van de reeds vergunde en gebouwde appartementen in deelgebied A1 in het centrum van de kern Susteren. In plaats van een extra supermarkt met bovenwoningen wordt een appartementencomplex mogelijk gemaakt. De te realiseren woningen worden aangeboden in het middensegment van zowel huur als koop.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2025

Met deze (structuur)visie bepaalt de gemeente Echt-Susteren de koers en richting voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2025. De structuurvisie is vastgesteld op 12 december 2012 en vormt het afwegingskader op basis waarvan in de toekomst ruimtelijke keuzes te maken zijn en ontwikkelingen gestuurd kunnen worden. Daarbij wordt benoemd waar welke prioriteiten gelden en waarom. Daarvoor is een belangenafweging gemaakt tussen alle ruimtelijke functies en is ingezoomd op de draagkracht van de in de gemeente aanwezige landschappen. Op basis daarvan is vervolgens benoemd waar welke ontwikkelingen acceptabel dan wel wenselijk zijn. Voor alle ruimtelijke functies wordt het beleid op hoofdlijnen benoemd. Ook is aangegeven hoe tot daadwerkelijke realisatie wordt gekomen.

De structuurvisie zal moeten worden vertaald in bestemmingsplannen, waarmee het beleid uit de structuurvisie, voor zover nodig, verder wordt uitgewerkt en vastgelegd. De structuurvisie heeft dus een dubbelfunctie: enerzijds onderbouwt de visie de bestemmingsplannen en anderzijds geeft ze de mogelijkheid om nieuwe initiatieven te wegen en via een wijziging of (partiële) herziening van het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Op basis van de structuurvisie kunnen:

- ruimtelijke initiatieven in het buitengebied en het stedelijk gebied worden afgewogen en indien gewenst via een projectplan, wijzigingsbevoegdheid of partiële herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt;
- financiële bijdragen worden gevraagd ten behoeve van kwaliteitsverbeterende maatregelen in het buitengebied en het stedelijk gebied;
- 'sterfhuisconstructies' in gang worden gezet ten behoeve van het intrekken van bestaande, niet benutte bouwtitels en het wijzigen van ongewenste bestemmingen;
- voorkeursrechten worden gevestigd op grond van Wet voorkeursrecht gemeenten.

De gemeente Echt-Susteren hanteert bij het maken van ruimtelijke (locatie)keuzes een zestal leidende principes:

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

3.4.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) Echt-Susteren

Het GKM is een uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het doel van het LKM is om gemeenten een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied.

In de structuurvisie heeft de gemeente Echt-Susteren het LKM vertaald naar haar specifieke gemeentelijke situatie. Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) is van toepassing op vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt gezien niet onaanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijkingbesluit, wijziging of herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het GKM is met name van toepassing op het buitengebied. Op onderdelen is het GKM doorgetrokken naar het stedelijk gebied. Het gaat daarbij met name om ontwikkelingen die ruimtelijk functioneel toelaatbaar zijn, maar minder gewenst, omdat ze botsen met andere beleids- of projectdoelen. Om die reden wordt een kwaliteitsbijdrage gevraagd om een investering elders in het stedelijk gebied te kunnen doen ter compensatie. Zonder de kwaliteitsverbeterende maatregelen

en/of (financiële) bijdragen zal de ruimtelijke afweging niet positief uitvallen en zal de gemeente niet meewerken aan de ruimtelijke ontwikkeling.

Voorliggende planontwikkeling heeft betrekking op het correct regelen van een gewenste woningbouwontwikkeling en het wegbestemmen van detailhandel. Het realiseren van passende woningen heeft ruimtelijk gezien de voorkeur boven het realiseren van een aanzienlijke oppervlakte aan detailhandel, waaronder 1.800 m² aan supermarkt. Vandaar dat het college van burgemeester en wethouders in casu hebben afgezien van het vragen van een financiële kwaliteitsbijdrage op basis van het GKM.

3.4.3 Conclusiegemeentelijk beleid

De beoogde woningbouwontwikkeling en de daarmee gepaard gaande sanering van detailhandel in het centrum van Susteren leveren geen strijdigheid op met de Structuurvisie Echt-Susteren 2025 en het GKM.

Hoofdstuk 4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming 'Centrum – 1' toegekend. De voor 'Centrum – 1' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen. Derhalve is geen sprake van een planologische functiewijziging waardoor geen bodemonderzoek hoeft te worden verricht.

Tevens is van belang dat de kwaliteit van de bodem van het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016' is onderzocht en geschikt is voor de beoogde functies.

De conclusies van de bodemonderzoeken dateren van 2013. Omdat bodemonderzoeken een beperkte geldigheidsduur hebben, is door middel van een historisch bodemonderzoek onderzocht of de conclusies uit de eerdere onderzoeken nog geldig zijn.

Door Aelmans Eco BV is in september 2021 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het historisch bodemonderzoek is bijgevoegd in **Bijlage 2**. De conclusie is dat de gegevens van het uitgevoerde bodemonderzoek uit 2013 nog representatief zijn voor het huidige gebied en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is voor de huidige voorgenomen plannen.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai, industrielawaai en spoorweglawaaai.

Bij onderhavige planontwikkeling zal sprake zijn van geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai.

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas).

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Willibrordusstraat. Voorts grenst onderhavig projectgebied aan de Oude Rijksweg Noord waar een toegestane snelheid van 50 km/uur geldt. De te realiseren woningen aan de Willibrordusstraat zijn binnen de zone van de Oude Rijksweg Noord gelegen.

Wanneer ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een Hogere Waarde gevolgd dienen te worden.

Wegverkeerslawaaai

Door CroonenBuro5 is akoestisch onderzoek (CroonenBuro5 (voorheen Croonen Adviseurs), Rapport akoestisch onderzoek Centrumplan Susteren, RAO01-0252115-01A, 10 januari 2013) uitgevoerd naar de ligging van de geluidscontouren van de wegen die volgens de Wet geluidhinder zijn gezoneerd. Het betreft

uitsluitend de Oude Rijksweg Noord. De Oude Rijksweg Noord heeft een toegestane snelheid van 50 km/uur. Alleen in de bocht nabij het plangebied wordt de snelheid 30 km/uur. De zone van de Oude Rijksweg Noord is 200 meter aan weerszijde van de weg. De nieuw te realiseren woningen zijn binnen de zone van de weg gesitueerd waardoor deze, conform de Wet geluidhinder, akoestisch dienen te worden onderzocht. Akoestisch onderzoeksbureau Target Advies heeft de beoogde veranderingen in het Centrumplan Susteren akoestisch beschouwd. De bevindingen zijn opgenomen in een briefrapportage, bijgevoegd in **Bijlage 3** (briefrapport akoestische motivatie Centrumplan Susteren, kenmerk 202200B01). Uit de akoestische motivatie blijkt dat alle nieuw te realiseren woningen vanwege de Oude Rijksweg Noord voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

Goede ruimtelijke ordening

Vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is tevens de ligging van de te realiseren 21 appartementen nabij de parkeerplaatsen aan het Willibrordusplein beschouwd. Parkeren gaat gepaard met (piek)geluiden, zoals dichtslaande portieren. De hinder die een parkeerterrein veroorzaakt moet aanvaardbaar zijn.

Het plangebied ligt volgens de VNG-handreiking in een 'gemengd gebied'. De parkeervoorziening is zelf geen milieugevoelige functie. In dit geval moet alleen gekeken worden of een goed woon- en leefklimaat in de buurt wordt gewaarborgd.

Volgens de VNG-brochure geldt voor een autoparkeerterreinen in een gemengd gebied een grootste richtafstand van 10 meter tot geluidgevoelige functies, zoals woningen. Omdat niet aan de richtafstand wordt voldaan, is onderzocht of de planontwikkeling leidt tot een aanvaardbare akoestische situatie. De rapportage van het akoestisch onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 4.

Uit het onderzoek blijkt dat de maximale geluidniveaus bij de appartementen hoog zijn als gevolg van de parkeerplaatsen. Door middel van voldoende gevelwering kan in de appartementen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Dit dient te worden uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de bouwregels is planologisch geborgd dat in de vergunningfase door middel van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat sprake is van voldoende gevelwering.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit en geur

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate'

bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Omdat feitelijk sprake is van het toevoegen van één woning (appartement) en het saneren van detailhandel op de begane grond van vlek A1, wordt ruimschoots voldaan aan de regeling NIBM.

NIBM-tool InfoMil

InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Wanneer in de NIBM-rekentool de toename van het aantal motorvoertuig- bewegingen/weekdagemaal wordt ingevoerd met een aandeel vrachtverkeer van 2%, blijkt dat de maximale toenames van de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) onder de norm van 3% van de grenswaarde blijven, waarmee is aangetoond dat het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

4.4 Bedrijvigheid / Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

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

De bedrijven die zich in de directe omgeving van de projectlocatie willen vestigen, moeten voldoen aan de regels van de bestemming 'Centrum-1'. Binnen deze bestemming zijn een selectie aan bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2. In het algemeen geldt dat bedrijvigheid in deze categorieën goed inpasbaar is in de woonomgeving en dat hinder naar omringende woningen relatief eenvoudig is te voorkomen.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Beleid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen.

Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Risicovolle inrichtingen

In of nabij de projectlocatie bevinden zich geen risicovolle inrichtingen.

Transport van gevaarlijk stoffen

In of nabij de projectlocatie vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Conclusie

De afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan hebben geen gevolgen voor het plaatsgebonden risico of groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

4.7 Explosieven

In 2010 heeft het explosieven opsporingsbedrijf Bodac BV (BODAC, Vooronderzoek Conventionele explosieven, 26 juli 2010) een vooronderzoek naar conventionele explosieven in de kern Susteren uitgevoerd. Het grote aantal ruiming van conventionele explosieven dat in en rond de omgeving van Susteren is uitgevoerd, alsmede de artilleriebeschietingen en grondgevechten tijdens de periode september 1944 en januari 1945 maken dat het gebied waarop dit vooronderzoek zich richt, plaatselijk verdacht is van de aanwezigheid van conventionele explosieven. De projectlocatie maakte onderdeel uit van het vooronderzoek. In de rapportage is aangegeven dat in de lijst met MORA's (Melding Opdracht Ruimrapportage Afdoening) valt op te maken dat er in het verleden diverse ruiming van conventionele explosieven in of in de nabijheid van deze straat zijn gevonden. Geconcludeerd wordt dat het gebied verdacht is.

Bodac B.V. adviseert vóór aanvang van de voorgenomen grondwerkzaamheden de verdachte gebieden te laten onderzoeken op de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven en deze te laten verwijderen.

4.8 Waterhuishouding

4.8.1 Nationaal Waterprogramma 2022-2027

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterprogramma voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

4.8.2 Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende planperiode samen met haar partners willen bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Het is de uitdaging om een watersysteem te realiseren dat water kan vasthouden om Limburg door droge perioden heen te helpen, met tegelijkertijd voldoende ruimte om de piekbuien op te vangen, dat zo veel mogelijk aansluit bij natuurlijke processen en dat ecologisch goed functioneert.

De ambitie is om de doelstelling van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem in 2050 gerealiseerd te hebben. De focus ligt in deze planperiode op de kwaliteit. Kwaliteit door aan de slag te gaan met de gebiedsgerichte aanpak, waarbij het nemen van (water) maatregelen bijdraagt aan de kwaliteit van het watersysteem, de kwaliteit van de Natura 2000-gebieden en de landbouw.

In het Provinciaal Waterprogramma ligt de focus op kwaliteit. Verbetering van de kwaliteit van ons grond- en drinkwater is noodzakelijk om in de toekomst over voldoende water van een goede kwaliteit te kunnen beschikken; voor de natuur, menselijke consumptie, landbouw en industrie. Tevens wordt gewerkt aan actief grondwaterbeheer: water vasthouden, het verbruik verminderen en bij schaarste zorgen voor verdeling. Tenslotte betekent de keuze voor kwaliteit ook de focus op de kwaliteit van de leefomgeving en daarmee op het voorkomen van wateroverlast en schade als gevolg van overstromingen.

4.8.3 Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

Het nieuwe waterbeheerprogramma 2022-2027: 'Limburgs water in een veranderend klimaat' is door het algemeen bestuur van waterschap Limburg op 8 december 2021 vastgesteld.

In het waterbeheerprogramma ligt de focus op de aanpak van wateroverlast, verbetering van de waterkwaliteit en de realisatie van hoogwaterbescherming voor alle Limburgers.

De beoogde planontwikkeling betreft een wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016' en een in 2017 op basis van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning voor de bouw van een supermarkt, commerciële ruimtes en 8 bovenwoningen. Naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016' zijn de wateraspecten beoordeeld en is met Waterschap Roer en Overmaas afgesproken dat het hemelwater dat afstroomt van daken van de nieuwbouw volledig zal worden afgekoppeld. Dit in verband met de lage infiltratiewaarde en de hoge bebouwingsdichtheid in het plangebied. Het hemelwater kon buiten het plangebied worden afgevoerd omdat ter plekke een gescheiden rioolstelsel aanwezig is (afvalwater en hemelwater). Bij de dimensionering van het hemelwaterriool is destijds reeds rekening gehouden met een volledig verhard terrein in deelgebied B en dus met volledige afkoppeling.

Helaas moet met de wetenschap van nu worden geconcludeerd dat de inzichten uit 2016 niet meer gelden. Het veranderende klimaat uit zich onder andere in een toename van neerslag extremen. Hoosbuien komen vaker voor dan op basis van het verleden werd ingeschat. Het is inmiddels bekend dat het hemelwaterriool bij zeer extreme buien niet voldoende capaciteit heeft, met wateroverlast tot gevolg. Er bestaat dan ook aanleiding om de afspraken uit het verleden te heroverwegen.

Er is een nieuwe afweging gemaakt of infiltratie van hemelwater mogelijk is. Anders dan onder het oude planologische regime, waarbij sprake was van een volledig bebouwd deelgebied B, is ter plekke van de parkeerplaatsen tussen het appartementencomplex en de bergingen ruimte om water te bergen. Dit dient plaats te vinden in een groenstrook of onder de bestrating, door het toepassen van infiltratiekratten.

Het appartementencomplex krijgt een dakoppervlak van circa 875 m² en de bergingen een dakoppervlak van 380 m². De totale oppervlakte aan dakverharding bedraagt derhalve 1.255 m².

Tevens wordt circa 450 m² aan oppervlakte verharding (bestrating) gerealiseerd. De totale oppervlakte aan

verharding (dak- en oppervlakteverharding) bedraagt 1.705 m².

In de vergadering van 14 december 2022 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk rioleringsprogramma Echt-Susteren 2022-2026 vastgesteld. Hierin is voor nieuwbouw bepaald dat op eigen terrein tenminste 45 mm/m² hemelwater dient te worden geborgen in 24 uur.

Uitgaande van 1.705 m² aan dakverharding, betekent dit een te bergen hoeveelheid hemelwater van 76,7 m³. Afhankelijk van de infiltratiecapaciteit (K-waarde van de bodem) is een grotere inhoud nodig, zodat de voorziening binnen 24 uur een volgende bui kan bergen. Voor extreme neerslaggebeurtenissen is een overloop op het gemeentelijk hemelwaterriool toegeestaan

Het onderzoek naar de waterdoorlatendheid en vervolgens dimensioneren en technisch uitwerken van de hemelwatervoorziening komen in de vergunningprocedure aan de orde. Tussen het appartementencomplex en de bergingen is voldoende ruimte voor het realiseren van een infiltratievoorziening van een dergelijke omvang.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Archeologie

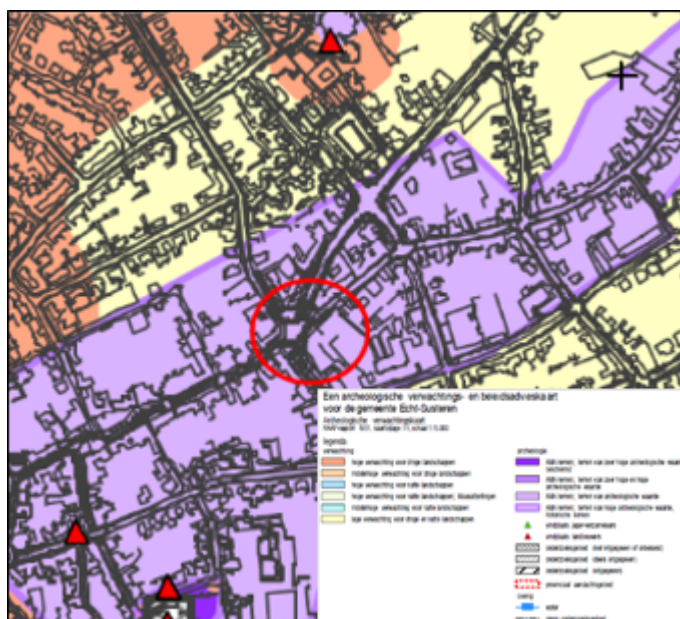
4.9.1 Archeologischemonumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Erfgoedwet onder hoofdstuk vijf bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

4.9.2 Archeologischeverwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de gemeentelijke archeologische verwachtings-en beleidsadvieskaart geraadpleegd. Deze kaart is vastgesteld 24 februari 2012.

Op de verwachtingskaart is per zone vastgelegd welke archeologische verwachting een gebied heeft. De projectlocatie is gelegen binnen een AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen. Voor deze waarde geldt een onderzoeksverplichting bij werkzaamheden dieper dan 40 cm en groter dan 100 m².



Voorliggende planontwikkeling heeft betrekking op het correct regelen van een gewenste woningbouwontwikkeling en het wegbestemmen van detailhandel, daar waar deze niet meer is beoogd. Deze wijzigingen gaan niet gepaard met bodemingrepen waardoor geen archeologisch onderzoek hoeft te worden verricht. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.10 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle panden of bestratingspatronen aanwezig. De planontwikkeling tast de historisch waardevolle bebouwing in de omgeving, bijvoorbeeld in de Feurthstraat en in de Marktstraat, niet aan.

4.11 Flora en fauna

4.11.1 Soortenbescherming

Bij het uitvoeren van een bouwproject dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten op de projectlocatie. Dit betekent concreet dat een omgevingsvergunning niet mag worden verleend als op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Wet Natuurbescherming geen ontheffing zal worden verleend.

Ter plekke van deelgebied A1 is sprake van een reeds gerealiseerd bouwplan. Ter plekke van deelgebied B is momenteel sprake van een braakliggend bouwterrein in het centrum van de kern Susteren. Gelet op de ligging te midden van bebouwing wordt de aanwezigheid van beschermde flora en fauna uitgesloten.

4.11.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet natuurbescherming'.

Op een afstand van circa 3,5 kilometer ligt het Natura 2000-gebied Grensmaas. Het Natura2000-gebied 'klooster Mariahoop/ Lilbosch' bevindt zich op een afstand van circa 4,5 kilometer. Voorliggende planontwikkeling heeft betrekking op het correct regelen van mutaties met betrekking tot het aantal wooneenheden en het wegbestemmen van detailhandel, daar waar deze niet meer is beoogd. Deze ontwikkelingen hebben geen gevolgen voor beschermde natuurgebieden.

Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is op provinciaal niveau begrensd in het POL. Het plangebied is niet gelegen in een gebied dat tot het Natuurnetwerk behoort. Voorliggende planontwikkeling heeft betrekking op het correct regelen van mutaties met betrekking tot het aantal wooneenheden en het wegbestemmen van detailhandel, daar waar deze niet meer is beoogd. Deze ontwikkelingen hebben geen gevolgen voor het Natuurnetwerk. Er is dan ook geen noodzaak voor een compensatieplan of een voortoets (Nb-wet).

Stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden

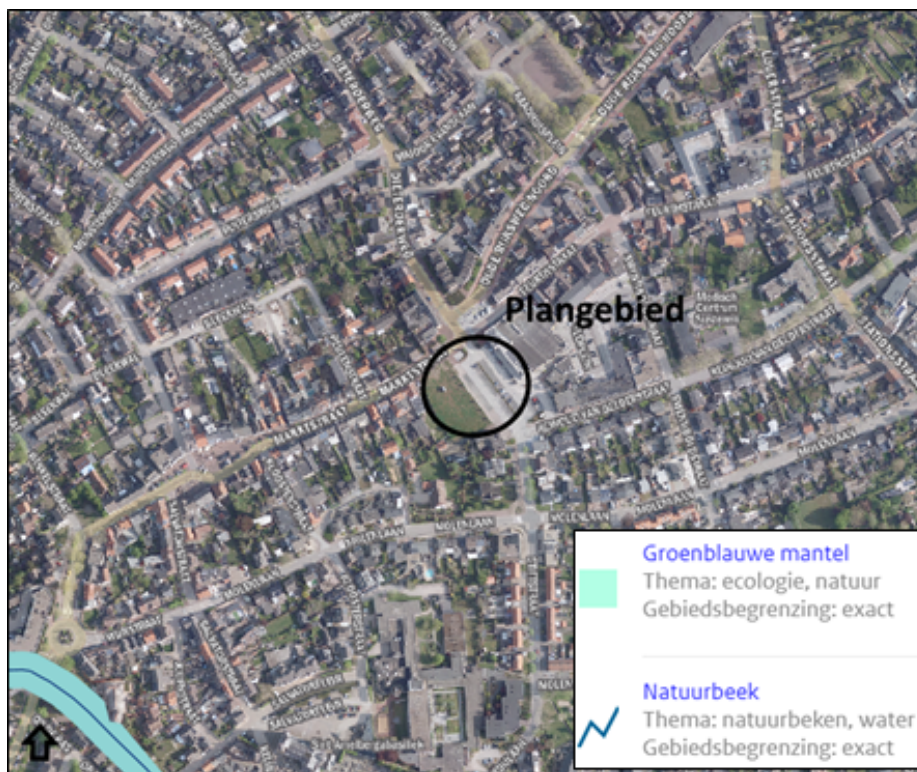
In veel Natura 2000-gebieden is een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is voor veel projecten waarbij stikstof vrij komt een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming nodig. Deze vergunning is ook nodig voor woningbouwprojecten waarbij stikstof vrij komt. Tot 29 mei 2019 was toestemming hiervoor gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het PAS ongeldig verklaard. Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) mag niet als basis voor toestemming voor activiteiten worden gebruikt.

Voorliggende planontwikkeling heeft betrekking op het correct regelen van mutaties met betrekking tot het aantal wooneenheden en het wegbestemmen van detailhandel, daar waar deze niet meer is beoogd. De omgevingsvergunning voor het realiseren van drie appartementen op de benedenverdieping van Vlek A1, waar oorspronkelijk commerciële ruimten waren vergund, is reeds verleend.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een berekening gemaakt van de stikstofdepositie in rekenprogramma Acrius. Deze stikstoftoets spitst zich toe op de realisatiefase en de gebruiksfase. In Bijlage 5, genaamd 'Stikstoftoets centrumplan Susteren', is de berekening opgenomen en toegelicht. Uit de berekening volgt dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden. Een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

4.12 Natuur en landschap

Gelet op de kaart 'Natuur' van de Omgevingsverordening Limburg blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden. Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling.



Uitsnede kaart 'Natuur' met aanduiding plangebied

4.13 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige ontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

4.13.1 Verkeersstructuur

Voor een berekening van het aantal verkeersbewegingen maakt de gemeente Echt-Susteren gebruik van de CROW publicatie 317 'Kencijfersparkeren en verkeersgeneratie'. In deze CROW-publicatie worden cijfers omtrent verkeersgeneratie onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad. Bij iedere functie wordt een maximum en minimum genoemd. Dit is de bandbreedte. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie gaat de gemeente Echt-Susteren in eerste instantie uit van de 'maximale' verkeersgeneratie.

Voorliggende planontwikkeling heeft betrekking op het planologisch regelen van gewenste woningbouw en het wegbestemmen van detailhandel, daar waar deze niet meer is beoogd. In totaal wordt 1980 m² detailhandel wegbestemd (1800 m² supermarktllocatie in deelgebied B en 180 m² commerciële ruimtes in deelgebied A1). Het aantal verkeersbewegingen bedraagt, conform de vuistregels van de CROW uitgave 'Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering', per nieuwe woning circa 5,5 per werkdagemaal. Als gevolg van het wegbestemmen van detailhandel zal per saldo sprake zijn van een afname van verkeer. De ontsluiting van de woningen zal geschieden via het Willibrordusplein. De wegcapaciteit van bestaande wegen is niet in het geding.

4.13.2 Parkeren

Voor een berekening van het aantal parkeerplaatsen maakt de gemeente Echt-Susteren gebruik van de CROW publicatie 317 'Kencijfersparkeren en verkeersgeneratie'. In deze CROW-publicatie worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad. Bij iedere functie wordt een maximum en minimum genoemd. Dit is de bandbreedte. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte gaat de gemeente Echt-Susteren in eerste instantie uit van de 'maximale' parkeerbehoefte. Casusafhankelijk kan hiervan afgeweken worden indien die afwijking gedragen kan worden door een motivering.

Voorliggende planontwikkeling heeft betrekking op het planologisch regelen van gewenste woningbouw en het wegbestemmen van detailhandel, daar waar deze niet meer is beoogd. Het plangebied is gelegen in het centrum en wordt aangemerkt als matig stedelijk gebied. Daarbij geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. De parkeerbehoefte van woningen is aanzienlijk minder dan de parkeerbehoefte van een supermarktllocatie in Vlek B en commerciële ruimtes in Vlek A1 van het Centrumplan Susteren.

Ten behoeve van de appartementen in deelgebied B worden 10 parkeerplaatsen op het achterterrein gerealiseerd, waarvan minimaal 2 invalidenparkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen op het achterterrein zijn enkel bedoeld voor bewoners en worden voorbereid voor het kunnen laden van elektrische auto's. Tevens zijn 10 garageboxen beoogd, welke ook een deel van de parkeerbehoefte kunnen opvangen. De resterende parkeerbehoefte wordt in het centrumgebied opgevangen. Gelet op de ruime parkeermogelijkheden aan het Willibrordusplein, aangelegd met het oog op de tweede supermarktllocatie, zal geen sprake zijn van parkeeroverlast in de openbare ruimte.

Het bouwplan voorziet op de begane grond in ruime bergingen, onder andere geschikt voor het stallen van (elektrische) fietsen. Op deze wijze wordt ook het gebruik van de fiets gestimuleerd.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.14 Stedenbouw en duurzaam bouwen

De voormalige gemeente Echt heeft op 29 januari 1998 het convenant "Duurzaam Bouwen Gewest Midden-Limburg" getekend. Het convenant heeft tot doel afspraken te maken tussen samenwerkende gemeenten, woningcorporaties en het bedrijfsleven over de invoering van duurzaam bouwen bij (ver)bouwprojecten, zowel op het niveau van het gebouw als op het stedenbouwkundig niveau. Daarnaast verplicht het de betrokken partijen om maatregelen te nemen die de uitvoering van het gestelde in het convenant bevorderen en gezamenlijk de milieubelasting als gevolg van bouwactiviteiten zoveel mogelijk beperken.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

5.1 Grondexploitatie

5.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

5.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofddregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Het college van burgemeester en wethouders heeft een anterieure (exploitatie)overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van voorliggend bestemmingsplan. Het verhaal van kosten is dan ook anderszins verzekerd.

5.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Echt-Susteren sluit een planschade-verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele voor vergoeding in aanmerking komende tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Echt-Susteren.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

Het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Centrum Susteren, Wijziging vlek A1 en B' van de gemeente Echt-Susteren bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

6.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, zijn met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings-, wijzigings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

6.1.1 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het plan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan is niet juridisch bindend, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het plan.

Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 1. Begrippen

2. Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 1. Bestemmingen
 2. Voorlopige bestemmingen
 3. Uit te werken bestemmingen
 4. Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 1. Anti-dubbeltelregel
 2. Algemene bouwregels
 3. Algemene gebruiksregels
 4. Algemene aanduidingsregels
 5. Algemene afwijkingssregels
 6. Algemene wijzigingsregels
 7. Verwerkelijking in de naaste toekomst
 8. Algemene procedureregels
 9. Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 1. Overangsrecht
 2. Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

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

In onderhavig geval zijn de regels gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'.

Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/ maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:500 en digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

Hoofdstuk 7 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties.

7.2 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer van voorliggende ontwikkeling heeft de direct belanghebbenden van het beoogde bouwplan voor 21 appartementen aan het Willibrordusplein persoonlijk benaderd en een toelichting gegeven op de bouwplannen. De reacties van de direct belanghebbenden waren positief. Eén belanghebbende heeft aangegeven te vrezen voor zijn privacy. In overleg met deze belanghebbende wordt de balustrade van de galerij op de eerste en tweede verdieping van het appartementencomplex uitgevoerd in melkglas. Deze afspraak wordt meegenomen in de omgevingsvergunningprocedure en in de bouwfase gerealiseerd.

7.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Echt-Susteren heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen.

7.4 Formele procedure

7.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken.

Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.

3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 16 december 2022 gedurende 6 weken voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ingekomen.

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een Nota van zienswijzennota. De Nota van zienswijzen is toegevoegd aan het raadsvoorstel.

Deze zienswijzennota wordt samen met het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

Agro

Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw

Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering



Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com