aelmans



Bestemmingsplan

Molenweg 108 – Kerkstraat 100/100A
te Koningsbosch

Gemeente Echt-Susteren

Bestemmingsplan

Molenweg 108 – Kerkstraat 100/100A te Koningsbosch

Gemeente Echt-Susteren

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1711.BP20200068-OW01
Rapportnummer:	M186602.008/ASA
Opdrachtgever:	de heer T. Peulen
Opsteller:	Ir. A.H.E. Sauren
Status:	ontwerp
Datum:	5 oktober 2020

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding bestemmingsplan 7

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied 8

1.2.1 Deelgebied Molenweg 108 8

1.2.2 Deelgebied Kerkstraat 100/100A 9

1.3 Bij het plan behorende stukken 10

1.4 Leeswijzer 10

2 Gebiedsbeschrijving 11

2.1 Bestaande en ruimtelijke situatie 11

2.1.1 Deelgebied Molenweg 108 11

2.1.2 Deelgebied Kerkstraat 100/100A 11

2.2 Functionele situatie 12

2.2.1 Deelgebied Molenweg 108 12

2.2.2 Deelgebied Kerkstraat 100/100A 12

3 Planbeschrijving 13

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan 13

3.2 Ruimtelijke hoofdopzet 13

3.2.1 Deelgebied Molenweg 108 13

3.2.2 Deelgebied Kerkstraat 100/100A 15

3.3 Planaspecten 15

4 Beleid 17

4.1 Rijksbeleid 17

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 17

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 18

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) 19

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid 19

4.2 Provinciaal beleid 19

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 19

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 20

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 20

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu 21

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid 21

4.3 Regionaal beleid 22

4.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 22

4.3.2 Conclusie regionaal beleid 22
4.4 Gemeentelijk beleid 23
4.4.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied' 23
4.4.2 Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' 23
4.4.3 (Facet)bestemmingsplannen 'Sport- en/of recreatieve voorzieningen', 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' en 'Deregulering (ontwerp)' 24
4.4.4 Structuurvisie Echt-Susteren 2025 24
4.4.5 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu 25
4.4.6 Conclusie gemeentelijk beleid 26

5 Milieutechnische aspecten 27

5.1 Bodem 27
5.1.1 Deelgebied Molenweg 108 27
5.1.2 Deelgebied Kerkstraat 100/100A 28
5.2 Geluid 28
5.2.1 Algemeen 28
5.2.2 Deelgebied Molenweg 108 28
5.2.3 Deelgebied Kerkstraat 100/100A 28
5.2.4 Conclusie geluid 29
5.3 Milieuzonering 29
5.3.1 Algemeen 29
5.3.2 Deelgebied Molenweg 108 29
5.3.3 Deelgebied Kerkstraat 100/100A 31
5.3.4 Conclusie milieuzonering 31
5.4 Luchtkwaliteit 31
5.4.1 Algemeen 31
5.4.2 Het besluit NIBM 32
5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen 32
5.4.4 Conclusie 32
5.5 Externe veiligheid 33

6 Overige ruimtelijke aspecten 35

6.1 Archeologie 35
6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet) 35
6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden 35
6.1.3 Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' 35
6.2 Kabels en leidingen 36
6.3 Verkeer en parkeren 36
6.3.1 Verkeersstructuur 36
6.3.2 Parkeren 36
6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren 37

6.4 Waterhuishouding 37
6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021 37
6.4.2 Provinciaal beleid 37
6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg 37
6.4.4 Conclusie 38
6.5 Natuur en landschap 38
6.5.1 Kernkwaliteiten 38
6.5.2 Soorten- en gebiedsbescherming 38
6.5.3 Natura2000 42
6.5.4 Landschappelijk inpassingsplan 44
6.5.5 Conclusie natuur en landschap 46
6.6 Duurzaamheid 46

7 Uitvoerbaarheid 49
7.1 Grondexploitatie 49
7.1.1 Algemeen 49
7.1.2 Exploitatieplan 49
7.2 Planschade 50

8 Planstukken 51
8.1 Algemeen 51
8.2 Toelichting, regels en verbeelding 51
8.2.1 Toelichting 52
8.2.2 Regels 52
8.2.3 Verbeelding 53

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure 55
9.1 Inleiding 55
9.2 Vooroverleg 55
9.3 Inspraak 55
9.4 Formele procedure 56
9.4.1 Algemeen 56
9.4.2 Zienswijzen 56

Bijlagen 57

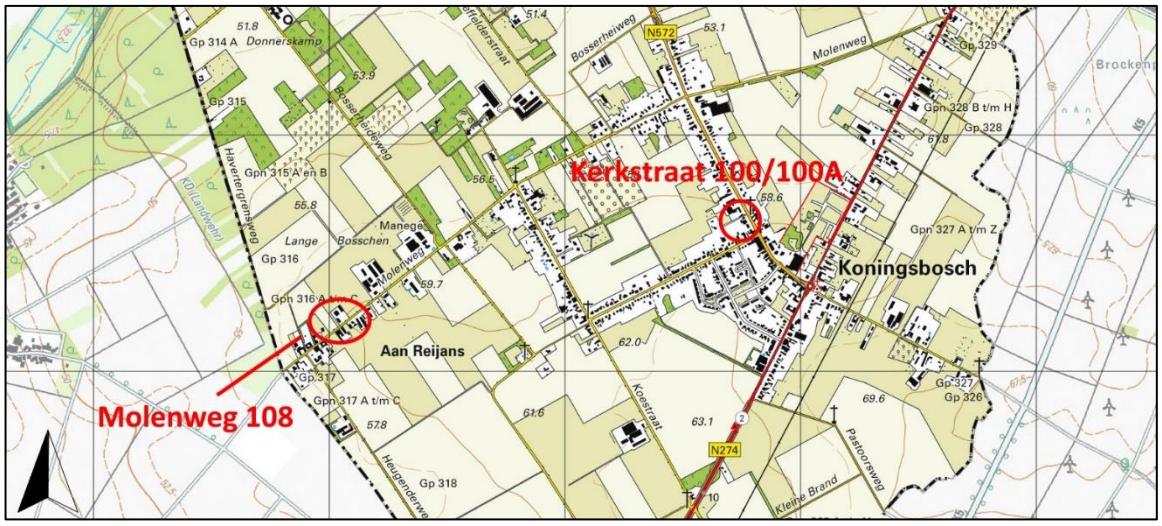
1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

De heer Peulen (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens om de bestemming op de locatie Molenweg 108 te Koningsbosch te wijzigen. De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke zijn beëindigd. In plaats van de agrarische (bedrijfs)bestemming wenst de initiatiefnemer de bestaande bedrijfswoning met opstallen te bestemmen als burgerwoning en daarnaast de bouw van een nieuwe (zorg)woning te realiseren. De initiatiefnemer wil zelf in deze nieuw te realiseren woning gaan wonen. Zijn dochter zal de bestaande woning gaan betrekken. Op deze manier kan zij in de toekomst, indien nodig, mantelzorg verlenen aan haar vader.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is de locatie bestemd als 'Agrarisch'. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan voorliggende ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Om deze reden dient voor voorliggend initiatief een postzegelbestemmingsplan te worden opgesteld.

Initiatiefnemer dient de bouw van de extra woning te compenseren en heeft hiertoe een overeenkomst gesloten met de eigenaren van de woningen aan de Kerkstraat 100 en 100A te Koningsbosch. Op deze locatie zijn twee wooneenheden aanwezig. De huidige eigenaren wensen deze panden echter te verbouwen tot één woning. Daardoor komt er één wooneenheid vrij. Deze eenheid wordt als compensatiewoning ingezet om de nieuwe woning aan de Molenweg 108 mogelijk te maken.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit d.d. 15 april 2019 haar principemedewerking toegezegd aan de beoogde bestemmingswijziging ter plekke van de Molenweg 108 (zie brief in **bijlage 1**). In dit bestemmingsplan zal ook de locatie Kerkstraat 100/100A worden opgenomen. Op deze locatie is na de bestemmingswijziging nog maar één woning toegestaan.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

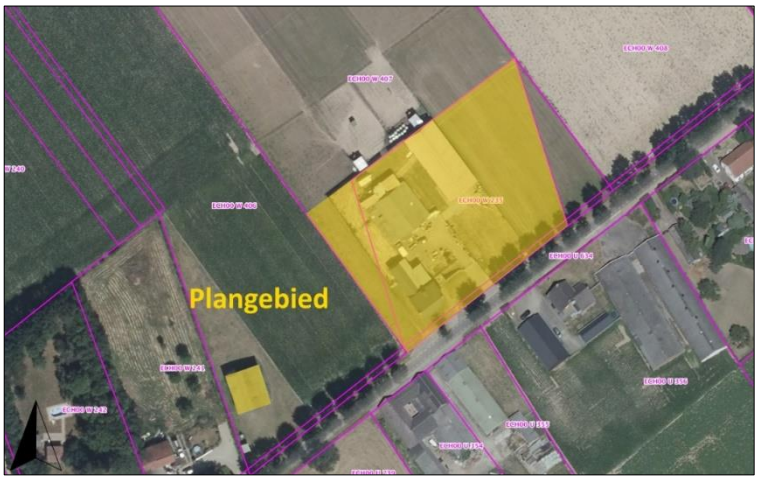
Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bestaat uit twee deelgebieden: de locatie Molenweg 108 in het buitengebied van Koningsbosch en de Kerkstraat 100/100A in de kern van Koningsbosch.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

1.2.1 Deelgebied Molenweg 108

Het deelgebied Molenweg 108 is gelegen aan de Molenweg in het buitengebied ten westen van de kern Koningsbosch. Het deelgebied is kadastraal bekend als gemeente Echt – sectie W – nummers 235, 287, 406 (gedeeltelijk) en 407 (gedeeltelijk).



Luchtfoto met aanduiding deelgebied Molenweg 108

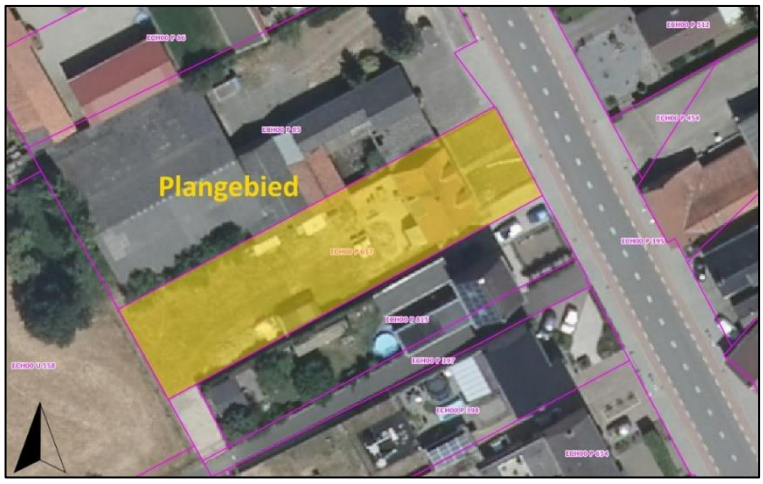


Kadastrale kaart met aanduiding deelgebied Molenweg 108

Het onderhavig deelgebied is opgenomen binnen het plangebied van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de gemeente Echt-Susteren, vastgesteld door de gemeenteraad van Echt-Susteren d.d. 14 december 2017. Het deelgebied is bestemd tot ‘Agrarisch’ met binnen het bouwvlak de aanduiding ‘intensieve veehouderij’. Het bouwvlak op het aangrenzende perceel is middels een koppelteken planologisch verbonden het agrarische bedrijf ter plekke, waardoor dit bouwvlak tevens tot het deelgebied behoort. In paragraaf 4.4.1 van voorliggende toelichting wordt nader ingegaan op het bestemmingsplan.

1.2.2 Deelgebied Kerkstraat 100/100A

Het deelgebied Kerkstraat 100/100A is gelegen aan de Kerkstraat in de kern Koningsbosch. Het deelgebied is kadastraal bekend als de gemeente Echt – sectie P – nummer 657.



Luchtfoto met aanduiding deelgebied Kerkstraat 100/100A



Kadastrale kaart met aanduiding deelgebied Kerkstraat 100/100A

Het deelgebied is opgenomen binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied’ van de gemeente Echt-Susteren, vastgesteld door de gemeenteraad van Echt-Susteren d.d. 26 mei 2016. Het deelgebied is bestemd tot ‘Wonen’. In paragraaf 4.4.2 wordt nader ingegaan op het bestemmingsplan.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend bestemmingsplan 'Molenweg 108 – Kerkstraat 100/100A' bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden bezien. 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.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding voor onderhavig bestemmingsplan en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Verder wordt een opsomming gegeven van de bij het plan behorende stukken en wordt het vigerende bestemmingsplan genoemd waarvoor met voorliggend 'postzegelbestemmingsplan' een nieuw planologisch-juridisch regime wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 2 geeft de bestaande ruimtelijke en functionele structuur weer van het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van het plan gegeven.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid ten aanzien van de ruimtelijke en functionele structuur.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de verschillende milieutechnische aspecten. Bekeken wordt of het onderhavige plan geen belemmeringen daartoe oplevert danwel van ondervindt.
In hoofdstuk 6 worden de overige ruimtelijke aspecten beschreven, waarbij tevens wordt aangegeven of er sprake is van eventuele belemmeringen bij de planvorming.

Hoofdstuk 7 gaat kort in op de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan.

In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de diverse planstukken waaruit onderhavig bestemmingsplan bestaat.

Hoofdstuk 9 biedt duidelijkheid over het overleg en de (bestemmingsplan)procedure.

Ten slotte zijn de bijlagen opgenomen.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Bestaande en ruimtelijke situatie

2.1.1 Deelgebied Molenweg 108

Onderhavig deelgebied is gelegen aan de Molenweg in het buitengebied van Koningsbosch. Langs de Molenweg is sprake van lintbebouwing met woningen en agrarische bedrijven met daartussen agrarische percelen. Langs de Molenweg is sprake van laanbeplanting in de vorm van eiken.

Ter plekke is sprake van een bedrijfswoning met tuin en agrarische opstallen.

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



Foto bestaande situatie



Foto veldschuur (planologisch gekoppeld aan Molenweg 108)

2.1.2 Deelgebied Kerkstraat 100/100A

Het deelgebied Kerkstraat 100/100A is gelegen binnen de bebouwde kom van Koningsbosch, aan de doorgaande weg Koningsbosch – Echt (N572). Het deelgebied wordt omringd door woningen met de daarbij behorende ondergeschikte bedrijvigheid.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto (bron: Google Streetview, augustus 2016).



Foto bestaande situatie

2.2 Functionele situatie

2.2.1 Deelgebied Molenweg 108

De bedrijfswoning en opstallen maakt deel uit van een (voormalig) agrarisch bedrijf met de aanduiding ‘intensieve veehouderij’. De ten westen gelegen veldschuur is planologisch gekoppeld aan het agrarisch bedrijf. De naastgelegen percelen zijn agrarisch in gebruik.

2.2.2 Deelgebied Kerkstraat 100/100A

Ter plekke van onderhavig deelgebied is sprake van de functie ‘wonen’. Er zijn twee woningen aanwezig.

3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

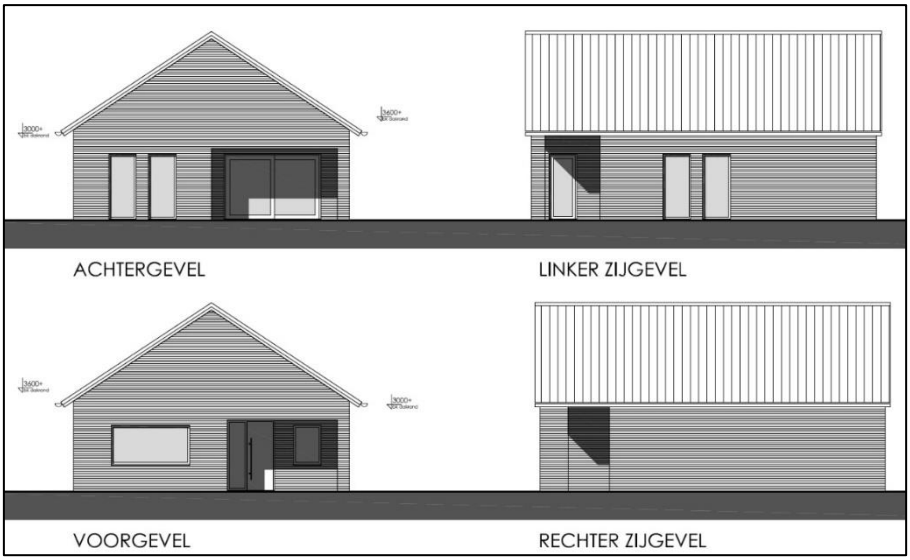
De initiatiefnemer is voornemens om de bestemming op de locatie Molenweg 108 te Koningsbosch te wijzigen. De huidige bestemming ‘Agrarisch’ wordt gewijzigd in ‘Wonen’, waardoor de bestaande bedrijfswoning met opstallen kan worden gebruikt als burgerwoning. Tevens wordt de bouw van een nieuwe burgerwoning mogelijk gemaakt. De initiatiefnemer wil zelf in deze nieuw te realiseren woning gaan wonen. Zijn dochter zal de bestaande woning gaan betrekken. Op deze manier kan zij in de toekomst, indien nodig, mantelzorg verlenen aan haar vader.

Initiatiefnemer heeft voor de bouw van de extra woning een overeenkomst gesloten met de eigenaren van de woningen aan de Kerkstraat 100 en 100A te Koningsbosch. Op die locatie worden de twee woningen samengevoegd tot één woning; initiatiefnemer kan één woning als compensatie woning overnemen om de door hem beoogde nieuwe woning aan de Molenweg 108 mogelijk te maken.

3.2 Ruimtelijke hoofdopzet

3.2.1 Deelgebied Molenweg 108

Bouw nieuwe woning
Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel met nummer een vrijstaande ‘(zorg)woning’ te bouwen, die de initiatiefnemer zelf gaat bewonen.



Bouwtekening beoogde woning

Sloop opstallen Molenweg 108

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Molenweg 108 circa 220 m² aan agrarische opstallen af te breken. Er zal ongeveer 375 m² aan gebouwen achter de als burgerwoning te handhaven bedrijfswoning resteren die als bijbehorende bouwwerken hierbij gaan dienen. De te behouden meest noordelijk gelegen loods zal als bijbehorend bouwwerk gaan functioneren bij de nieuw te bouwen woning op onderhavige locatie.

De te behouden opstallen zullen agrarisch hobbymatig in gebruik blijven. De toekomstige bewoners van Molenweg 108 willen hobbymatig paarden houden en de initiatiefnemer wil in de te behouden loods van 400 m² zijn landbouwmachines stallen, welke nodig zijn voor het onderhoud van de in eigendom zijnde landbouwgrond.

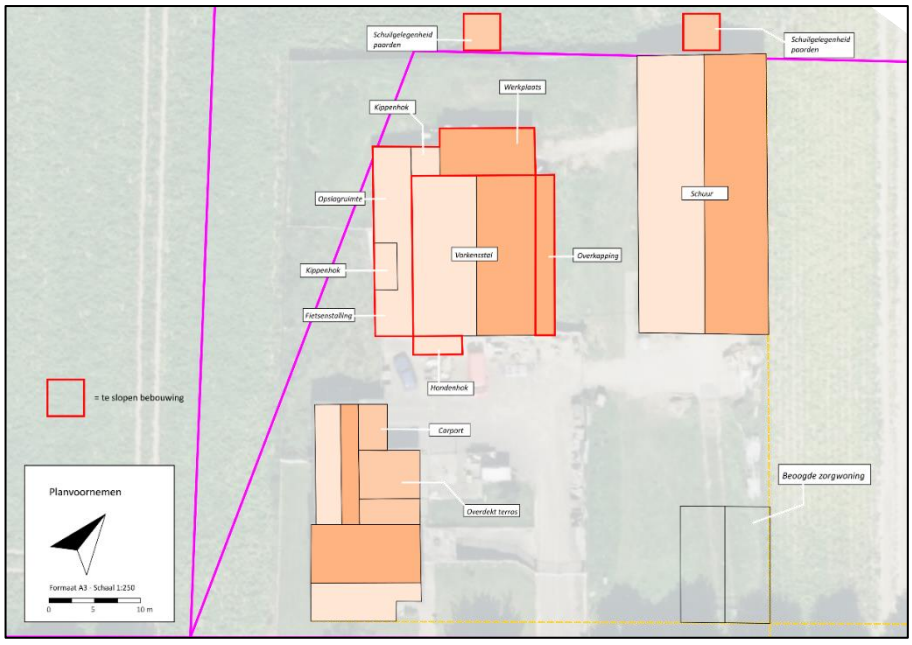
Veldschuur

Op ruim 60 meter zuidelijk van de locatie Molenweg 108 is een open veldschuur gelegen op het naastgelegen perceel (gemeente Echt – sectie W – nummer 406). Hoewel deze veldschuur niet in eigendom is van initiatiefnemer, is deze wel planologisch gekoppeld met het de locatie Molenweg 108.

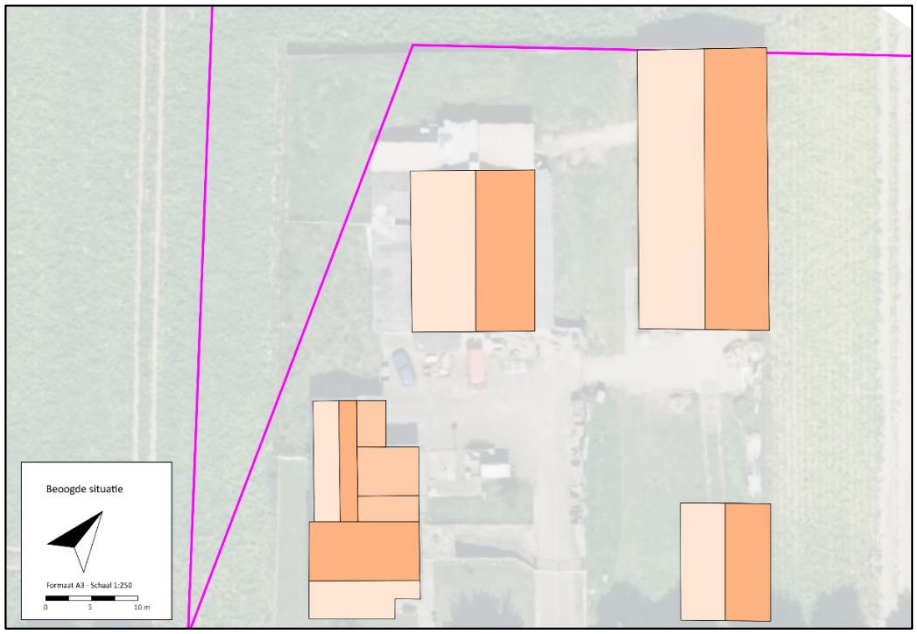
De veldschuur verkeert in slechte bouwkundige staat. In beginsel is het de wens van de gemeente om de veldschuur te saneren. Vanwege het feit dat deze schuur geen eigendom is van initiatiefnemer, is het verplichten daartoe niet mogelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt dan ook de veldschuur weg bestemd en onder het overgangsrecht geplaatst. Initiatiefnemer dient vanwege de het handhaven van de schuur een (financiële) kwaliteitsbijdrage te leveren. Middels anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer wordt weliswaar vastgelegd dat als de veldschuur voor 1 januari 2025 is gesloopt, de kwaliteitsbijdrage wordt teruggestort door de gemeente.

Visualisatie planontwikkeling

In onderstaande figuren wordt de planontwikkeling inzichtelijk gemaakt.



Te slopen opstallen Molenweg 108



Beoogde ruimtelijke invulling Molenweg 108

3.2.2 Deelgebied Kerkstraat 100/100A

Initiatiefnemer is in contact gekomen met de eigenaren van de locatie Kerkstraat 100/100A te Koningsbosch. Ter plekke van dat adres zijn momenteel twee wooneenheden aanwezig; de huidige eigenaren wensen deze twee eenheden tot één woning te verbouwen.

De gemeente Echt-Susteren heeft in de structuurvisie 'Structuurvisie Echt-Susteren 2025' haar visie neergelegd omtrent woningbouwinitiatieven in haar gemeente. Het absolute streven is gericht op het per saldo niet meer woningen aan de voorraad toevoegen; bij voorkeur vindt verdunning plaats. Binnen het deelgebied Molenweg 108 wordt één woning toegevoegd. Deze woningtoevoeging dient te worden gecompenseerd met het elders weg nemen van één woning. De vrijkomende wooneenheid binnen het deelgebied Kerkstraat 100/100A wordt als compensatiewoning ingezet voor de nieuw te bouwen woning aan de Molenweg 108.

Tussen initiatiefnemer en de eigenaren van de Kerkstraat 100/100A zijn privaatrechtelijke afspraken vastgelegd over de aan-/verkoop van de compensatiewoning. In voorliggend bestemmingsplan wordt planologisch-juridisch vastgelegd dat op de locatie Molenweg 108 maximaal twee wooneenheden zijn toegestaan en op de locatie Kerkstraat 100/100A één woning.

3.3 Planaspecten

Voorliggend planvoornemen voorziet in een bouwplan binnen het deelgebied Molenweg 108. Ieder bouwplan is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. De vraag is of de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn.

Bij de situering van de toe te voegen woning op de Molenweg is rekening gehouden met de rooilijnen van de bestaande bebouwing ter plekke. Ook qua afmetingen (grondplan, bouw- en goothoogte) zal de beoogde bebouwing passend zijn. Op deze manier wordt de beoogde woning op

een stedenbouwkundig verantwoorde wijze geplaatst tussen de reeds aanwezige bebouwing. Tevens wordt een kwaliteitsverbetering beoogd door de sloop van agrarische opstallen. De initiatiefnemer is in overleg getreden met de eigenaar van de naastgelegen veldschuur, welke bouwkundig in slechte staat verkeerd, om deze ook te slopen. Daartoe wordt voorzien in een regeling in voorliggend bestemmingsplan. Voorts zal de ontwikkeling in het kader van het GKM landschappelijk worden ingepast (zie paragraaf 4.4.5).

Binnen het deelgebied Kerkstraat 100/100A is nauwelijks sprake van ruimtelijke effecten, omdat middels een inpandige verbouwing twee wooneenheden worden samengevoegd tot één woning.

De ruimtelijke effecten worden derhalve aanvaardbaar geacht.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Stedelijk gebied', de Structuurvisie 'Echt-Susteren 2025' en het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit,

duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn. Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

4.1.2 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 rijksvaarwegen 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.

4.1.3 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.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

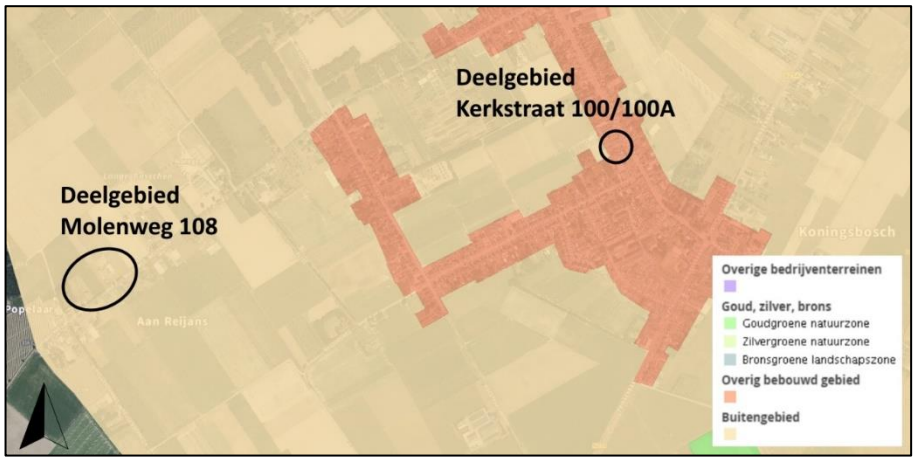
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Het deelgebied Molenweg 108 is gelegen binnen de zonering ‘Buitengebied’ en het deelgebied Kerkstraat 100/100A is gelegen binnen de zonering ‘Overig bebouwd gebied’.



Uitsnede kaart ‘zoneringen’ POL2014 met ligging plangebied

Buitengebied

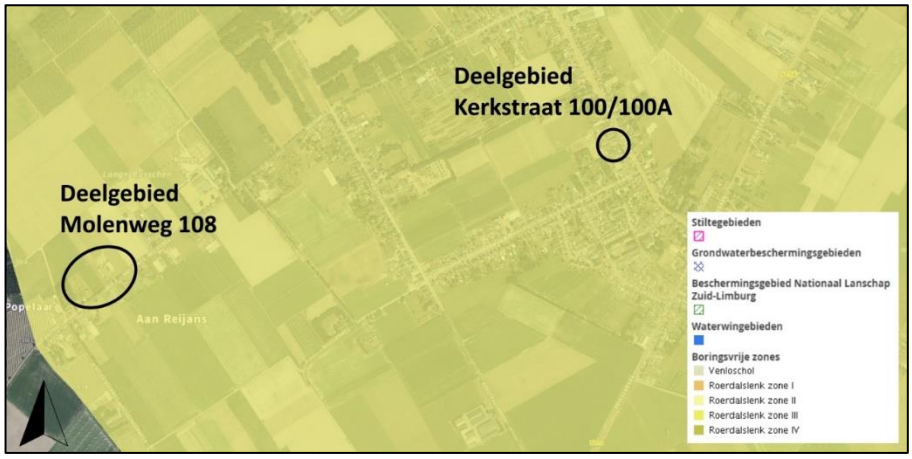
De gronden die gelegen zijn in de zone ‘Buitengebied’ betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de ‘Goudgroene natuurzone’, ‘Zilvergroene natuurzone’ en/of ‘Bronsgroene landschapszone’. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone ‘Buitengebied’ zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

Overig bebouwd gebied
Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

De zoneringen vormen geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'milieubeschermings-gebieden' Omgevings-verordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Ter plekke van de deelgebieden geldt de aanduiding 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II'. Deze aanduiding heeft geen consequenties voor voorliggend planvoornemen.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

> De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, 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 ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren,

detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Onderhavig project betreft het kunnen realiseren van één extra woning. Op basis van jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) is gebleken dat het realiseren van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggend project wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde ‘rode contouren’ is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeente Echt-Susteren heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM), waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 4.4.5.

In z’n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van ‘kwaliteitswinst’. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) ‘groenfonds’. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen ‘Buitengebied’ en ‘Overige bebouwd gebied’ impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Ook de milieubeschermingsgebieden benoemd in de Omgevingsverordening Limburg vormen geen belemmeringen. Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel ‘Limburgs Kwaliteitsmenu’ heeft de gemeente Echt-Susteren deze vertaald in de Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Daarop wordt in paragraaf 4.4.5 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021

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

Met het woningmarktonderzoek is een uitvraag gedaan naar de wensen van de inwoners. De woonbehoefte ontstaat echter niet alleen door wensen maar ook vanuit noodzaak (zorgbehoefte). Feit is dat iedereen zo lang mogelijk thuis blijft wonen. Het ontbreekt regionaal aan voldoende gegevens en prognoses over de ontwikkeling van de totale behoefte in relatie tot zorg.

De vergrijzing heeft grote invloed op het woonbeleid. Het aantal huishoudens in de regio zal tot 2029 nog toenemen. De groei van het aantal huishoudens wordt met name veroorzaakt door een toename van het aantal ouderen en eenpersoonshuishoudens. Met name het aantal zelfstandig wonende ouderen neemt toe, welke zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. In de structuurvisie wordt geconstateerd dat de behoefte aan ouderenhuishoudens (65+) in de regio zal toenemen met 10.500 huishoudens.

Voorliggende ontwikkeling voorziet, naast het omvormen van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, in de realisatie van een (zorg)woning aan de Molenweg 108. Een voorwaarde is dat ter plekke een woning dient te worden gerealiseerd waaraan in Koningsbosch behoefte is. De beoogde woning dient in ieder geval als een grondgebonden levensloopbestendige woning. In onderhavig planvoornemen wordt door de initiatiefnemer een nieuwe (zorg)woning beoogd welke hijzelf gaat bewonen. Het betreft een levensloopbestendige en gelijkvloerse woning, die daardoor mede geschikt is voor de doelgroep 65+.

Doordat de initiatiefnemer een compensatiewoning inzet welke vrijkomt door het samenvoegen van de woningen op de locatie Kerkstraat 100/100A, is tevens geen sprake van het toevoegen van een extra woning.

4.3.2 Conclusie regionaal beleid

Door voorliggend planvoornemen wordt één nieuwe (zorg)woning mogelijk gemaakt. De behoefte aan woningen voor deze doelgroep stijgt. Omdat een compensatiewoning wordt ingezet, is geen sprake van het toevoegen van een extra wooneenheid. Hierdoor past voorliggend planvoornemen met het beleid van de regio en de provincie dat is gericht op dynamisch voorraadbeheer.

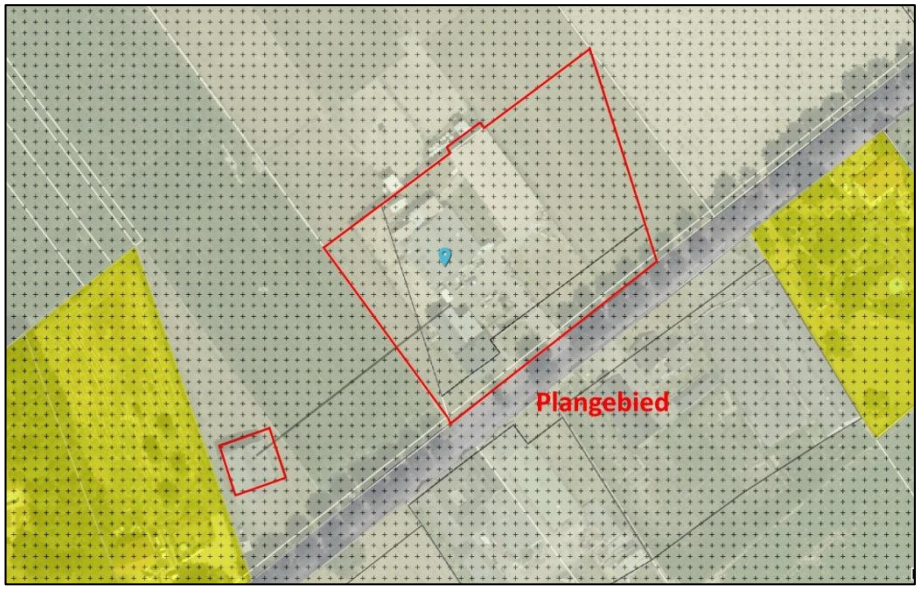
4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Ter plekke van het deelgebied Molenweg 108 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door gemeenteraad van Echt-Susteren op 14 december 2017. De locatie is bestemd tot 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden ter plekke van onderhavige locatie zijn bestemd voor de uitoefening een intensieve veehouderij met (één) bedrijfswoning.

Voorst geldt ter plekke van het deelgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Het bouwvlak waarin de veldschuur is opgericht is planologisch gekoppeld met het bouwvlak van het agrarisch bedrijf op de locatie Molenweg 108. Voor het bouwvlak van de veldschuur is geen functieaanduiding opgenomen.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' biedt geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' en/of het mogelijk maken van een extra (zorg)woning, en in totaal twee woningen toe te staan. Om voorliggend planvoornemen mogelijk te maken dient een postzegelbestemmingsplan te worden opgesteld.

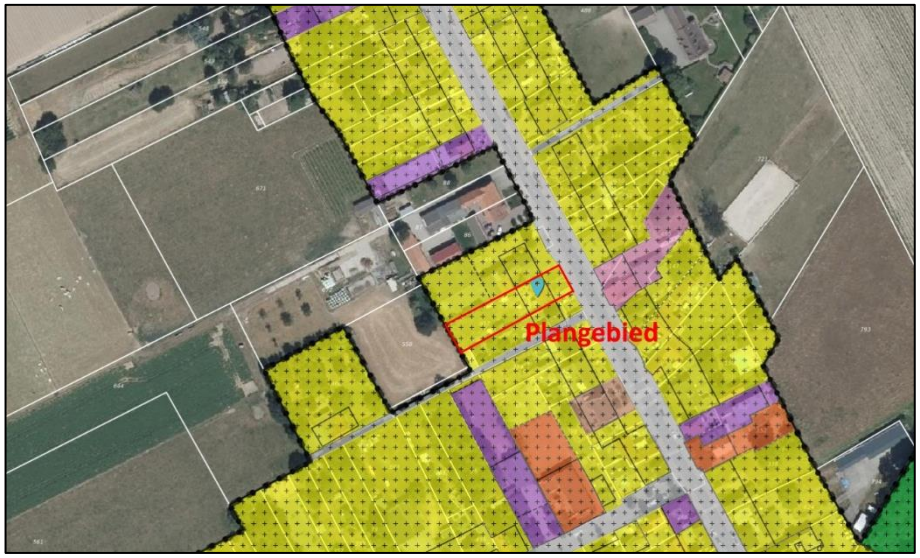
4.4.2 Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'

Ter plekke van het deelgebied Kerkstraat 100/100A geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2016. Onderhavige locatie is bestemd tot 'Wonen'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, bestaande, legaal aanwezige aan-huis-verbonden-beroepen of –bedrijven met de daarbij behorende tuinen, erven en verhardingen, bijbehorende voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Tevens geldt ter plekke de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ en de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – roerdalslenk’.

Binnen voorliggend bestemmingsplan dient planologisch te worden verankerd dat door voorliggend planvoornemen het aantal wooneenheden niet toeneemt. Derhalve dient in dit bestemmingsplan te worden vastgelegd dat op de locatie Kerkstraat 100/100A maximaal één wooneenheid is toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding Kerkstraat 100/100a

4.4.3 (Facet)bestemmingsplannen ‘Sport- en/of recreatieve voorzieningen’, ‘Cultuurhistorie Echt-Susteren’ en ‘Deregulering (ontwerp)’

De (facet)bestemmingsplannen ‘Sport- en/of recreatieve voorzieningen’, ‘Cultuurhistorie Echt-Susteren’ en ‘Deregulering (ontwerp)’ zijn niet van toepassing op onderhavige deelgebieden.

4.4.4 Structuurvisie Echt-Susteren 2025

Op 31 mei 2018 heeft de gemeenteraad van Echt-Susteren de ‘Structuurvisie Echt-Susteren 2025’ vastgesteld. Deze visie geeft koers en richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Echt-Susteren.

De belangrijkste doelstellingen die betrekking hebben op verzoeken voor woningbouwontwikkeling in de structuurvisie zijn:

- De realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
- Behoud van (be)leefbare kernen.

Ten aanzien van wonen is daarnaast aangegeven dat dit bij voorkeur plaats dient te vinden in stedelijk gebied waarbij de nadruk ligt op inbreiden, herstructureren en temporiseren. Het is daarnaast van belang dat in elke kern kwalitatief en kwantitatief gebouwd wordt voor de behoefte. Voorliggend planvoornemen past ten dele bij de ambities uit de structuurvisie ten aanzien van woningbouw. De gewenste woning sluit kwalitatief en kwantitatief aan op de vraag. Door de overheveling van het wooncontingent is geen sprake van het toevoegen van een extra woning. Daarnaast wordt een levensloopbestendige woning gebouwd.

De woning wordt echter niet gebouwd in stedelijk gebied, maar in het buitengebied. Daar is incidentele nieuwbouw van woningen slechts onder voorwaarden mogelijk. Op de planlocatie aan de Molenweg is sprak van een zogenaamd gemengd gebied. Dit is een gebied waarin functiemenging heeft plaatsgevonden. Er komen zowel burgerwoningen, overige bedrijven als agrarische bedrijven voor. Voorliggend initiatief leidt tot sanering van een intensieve veehouderijlocatie in het gemengde lint. Dit zal een positieve bijdrage leveren aan het woon- en leefklimaat voor omwonenden. Er kan immers geen intensieve veehouderij meer terugkomen op deze locatie. Daarnaast leidt voorliggend initiatief tot ontstening van het buitengebied. Dit is een van de leidende principes uit de structuurvisie.

Derhalve voldoet voorliggend planvoornemen aan de principes uit de Structuurvisie Echt-Susteren 2025.

4.4.5 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten om uitwerking te geven aan het Limburgse Kwaliteitsmenu (LKM). Het basisprincipe hiervan is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leidt tot verlies aan omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De gemeente Echt-Susteren heeft dit LKM vertaald in een Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM).

Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied is dat altijd sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Als basis voor de omvang van de gevraagde ontwikkeling geldt in dit geval ‘Basiskwaliteit’. In dit geval betekent dit dat de plek waar de functiewijziging plaatsvindt goed ingepast moet worden aan de hand van een inpassingplan. Voor onderhavig planvoornemen betekent dat de nieuwe bouwvlakken die de woonbestemming krijgen goed dienen te worden ingepast. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 3 ‘Landschapstypen en kenmerken’ van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. Tevens dienen voorzieningen te worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek.

Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat de oppervlakte ‘landschappelijke inpassing’ of ander groen/natuur overeen dient te komen met 10% van de oppervlakte van de nieuwe bestemmingsvlakken bestemd voor ‘Wonen’.

Sloopverplichting

Een burgerwoning in het buitengebied mag in beginsel 150 m² aan bijgebouwen hebben. Ter plekke van de Molenweg 108 blijft per woning na realisatie van het bouwplan 375 respectievelijk 400 m² aan bijgebouwen staan. Gelet op het voorgestelde hobbymatige gebruik van deze opstallen en de kwaliteitsverbetering die plaatsvindt wordt dit acceptabel bevonden.

Veldschuur

De veldschuur, planologisch gekoppeld aan het agrarisch bedrijf, wordt middels voorliggend bestemmingsplan weg bestemd en daarmee onder het overgangsrecht gebracht. Voor de veldschuur zal door de initiatiefnemer een (financiële) kwaliteitsbijdrage worden geleverd.

4.4.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

5 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.

5.1 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.

5.1.1 Deelgebied Molenweg 108

Conform de Nota Bodembeheer Maas & Roer dient voor een bestemmingswijziging altijd een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd te worden. Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging kan de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen. Als uit het onderzoek blijkt dat de locatie of een gedeelte daarvan verdacht is, dan dient minimaal een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 te worden uitgevoerd.

Ter plekke van de Molenweg 108 is een historisch vooronderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd. Op basis daarvan is geconcludeerd dat een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden verricht. De rapportage van het verrichte onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**. Op grond van het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- In zowel de bovengrond (tot 0,5 m/-mv) als de ondergrond (0,5 – 2,0 m/-mv) zijn geen verontreinigingen aangetroffen en kan als klasse AW2000 grond worden bestempeld;
- Zintuiglijk zijn tijdens het verrichten van het veldonderzoek geen asbestverdachte materialen in de bodem aangetroffen;
- Wel is sprake van een drupzone rondom de oude varkensstal (achter de bestaande woning) alwaar een sterk verhoogde concentratie asbest is aangetroffen in de toplaag (0,0-0,15 m-mv). Normaliter zou nader asbestonderzoek moeten worden verricht, om de omvang in beeld te brengen. Omdat echter sprake is van een drupzone (circa 1 meter breed tot een diepte van 20 à 30 cm) is dergelijk nader onderzoek niet doelmatig. Wel dient de in deze drupzone sterk met asbest verontreinigde bodemlaag tijdig verwijderd te worden alvorens deze vermengd c.q. verspreid wordt over het belendende terrein.

Voordat voorliggend bestemmingsplan wordt vastgesteld, zal sanering van de vervuilde grond hebben plaatsgevonden.

5.1.2 Deelgebied Kerkstraat 100/100A

In het deelgebied Kerkstraat worden twee woningen samengevoegd tot één woning middels een inpandige verbouwing. Er vindt geen functiewijziging plaats, waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

5.1.3 Conclusie bodem

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

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. In voorliggend planvoornemen is sprake van wegverkeerslawaai.

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).

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai 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.

5.2.2 Deelgebied Molenweg 108

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Molenweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 60 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Derhalve is met betrekking tot onderhavige planontwikkeling een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 3**.

Uit het onderzoek is gebleken dat ten gevolge van het wegverkeer op de gezoneerde weg Molenweg op geen enkele gevel van het bouwplan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai wordt overschreden. Binnen de nieuwe woning is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2.3 Deelgebied Kerkstraat 100/100A

Ter plekke van dit deelgebied wordt niet voorzien in het realiseren van een nieuwe woning. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde.

5.2.4 Conclusie geluid

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

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

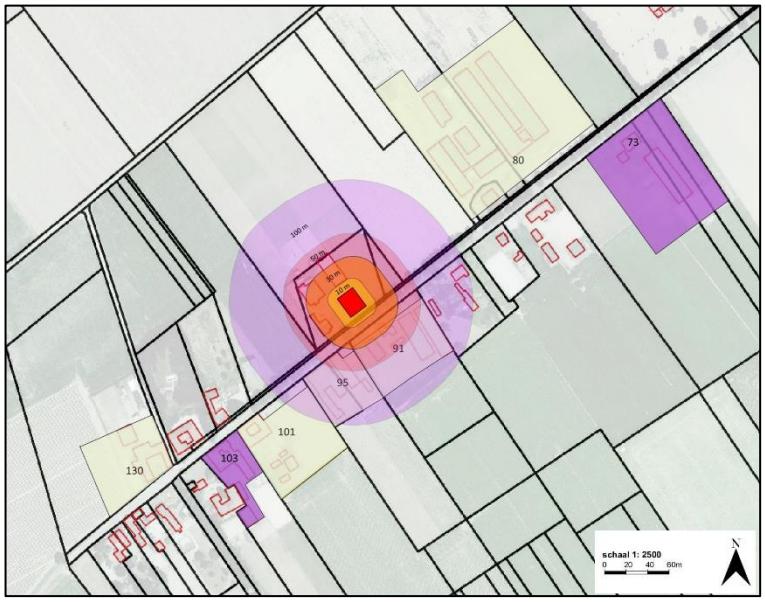
Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- 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 gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

5.3.2 Deelgebied Molenweg 108

In de directe omgeving van het plangebied is planologisch een aantal locaties bestemd tot (agrarische) bedrijven, al dan niet met de aanduiding ‘intensieve veehouderij’. Vanwege deze bestaande bedrijvigheid in de omgeving dient rekening te worden gehouden met richtafstanden, overeenkomstig de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)’. Sprake is van grondgebonden agrarische bedrijvigheid, intensieve agrarische bedrijvigheid, en bedrijfsactiviteiten (in beginsel) tot en met milieucategorie 2. In de volgende figuur is de ligging van de nieuw te realiseren woning gevisualiseerd ten opzichte van de omliggende bedrijvigheid.



Nieuw te bouwen woning t.o.v. bestaande bedrijvigheid in de omgeving

Omdat de omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als gemengd gebied, kunnen de richtafstanden met één trap worden verkleind. In de volgende tabel wordt ingegaan op de in de omgeving van het plangebied aanwezige bedrijvigheid en daarbij behorende richtafstanden.

naam	*adres*	*bestemming*	*feitelijke bedrijfsactiviteit*	*SBI-2008*	*richtafstanden gemengd gebied*				*feitelijke afstand tot bouwvlak*
					geur	*stof*	*geluid*	*gevaar*	
R.P.J. Janssen Beheer BV / Roger Janssen Veehandel BV	Molenweg 73	Bedrijf	veehandel	4623	30	0	50	0	240
W.M. Smeets	Molenweg 80	Agrarisch (iv)	intensieve veehouderij	0147	100	10	30	0	124
GCL Container Reiniging	Molenweg 91	Agrarisch	container reiniging	381	30	10	30	10	15
T.S.A. van Didden	Molenweg 95	Agrarisch (iv)	-	0147	100	10	30	0	22
Stefan Heemels	Molenweg 101	Agrarisch	bloementeelt	011, 012, 013	0	0	10	0	72
Garage Piet Heuts	Molenweg 103	Bedrijf	garagebedrijf	452	0	0	10	0	147
M.I.H. Reijans-Munnichs	Molenweg 130	Agrarisch	teelt van granen, peulvruchten, en oliehoudende zaden	011, 012, 013	0	0	10	0	200

In de laatste kolom van vorenstaande tabel is de feitelijke afstand tussen de perceelsgrens van de bedrijfslocatie met het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning aangegeven. Voor wat betreft de bedrijfsactiviteiten en aan de Molenweg 73, Molenwg 80, Molenweg 101, Molenweg 103 en Molenweg 130 wordt voldaan aan de richtafstanden. Dientengevolge kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woning. Andersom vormt de nieuwe woning geen (extra) belemmeringen voor de gebezigde bedrijfsactiviteiten.

Niet kan worden voldaan aan de richtafstanden ten aanzien van de locatie Molenweg 91 en Molenweg 95.

Molenweg 91

De locatie Molenweg 91 is bestemd tot een agrarisch bedrijf. Ter plekke is echter geen sprake (meer) van een agrarische bedrijfsvoering echter op basis van de gegevens van de Kamer van Koophandel een container reinigingsbedrijf gevestigd: GCL Container Reiniging. Op de website van het bedrijf wordt aangegeven dat het bedrijf is gevestigd in Schinveld. Het bedrijf beschikt over een auto met wasinstallatie. Deze rijdt op dezelfde dagen als de vuilniswagen en reinigt zodoende op locatie. Van overlastgevende bedrijfsactiviteiten ter plekke van de Molenweg 91, die van negatieve invloed zijn op de nieuw te realiseren woning binnen onderhavig plangebied, is geen sprake.

Voorts vormt de nieuw te realiseren woning geen maatgevende woning die leidt tot (extra) belemmeringen bij eventuele toekomstige bedrijfsontwikkelingen ter plekke van de Molenweg 91. Immers, in dat verband zijn de naastgelegen adressen Molenweg 85 en Molenweg 95 maatgevend.

Molenweg 95
De locatie Molenweg 95 is bestemd tot een agrarisch bedrijf met specifieke aanduiding 'intensieve veehouderij'. Ter plekke is echter geen sprake (meer) van een agrarische bedrijfsvoering. Dit is ook als zodanig door de gemeente geconstateerd in 2014, waaruit is gebleken dat geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvonden en slechts sprake was van het hobbymatig houden van enkele dieren.

De nieuw te realiseren woning vormt voorts geen maatgevende woning bij het eventueel in de toekomstig opnieuw oprichten van een agrarische intensieve bedrijfsvoering ter plekke van de Molenweg 95. Immers, de bestaande woning Molenweg 108 en naastgelegen adressen Molenweg 91 en Molenweg 101 zijn op kortere afstand gelegen. Bij het invullen van bedrijfsactiviteiten ter plekke van de Molenweg 95 op grond van het bestemmingsplan dient te worden voldaan aan de normen die gelden op grond de Wet milieubeheer. Op basis daarvan mag worden geconcludeerd dat in de nieuw te realiseren woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

5.3.3 Deelgebied Kerkstraat 100/100A
Voor wat betreft het deelgebied Kerkstraat 100/100A vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen vanwege het feit dat ter plekke enkel één wooneenheid wordt onttrokken.

5.3.4 Conclusie milieuzonering
Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen
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.

5.4.2 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.

In voorliggend planvoornemen wordt een agrarisch bedrijf herbestemd tot ‘Wonen’. De intensieve veehouderij ter plekke wordt opgeheven, waarna er één (zorg)woning wordt gerealiseerd. Doordat sprake is van het onttrekken van een wooneenheid in het deelgebied Kerkstraat 100/100A, is er per saldo geen sprake van het toevoegen van een woning. Omdat een intensieve veehouderij wordt opgeheven, zal dit positieve gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit ter plekke.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. 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. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.665 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Voorliggend planvoornemen zal niet leiden tot een dergelijk groot aantal verkeersbewegingen.

5.4.3 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 is niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

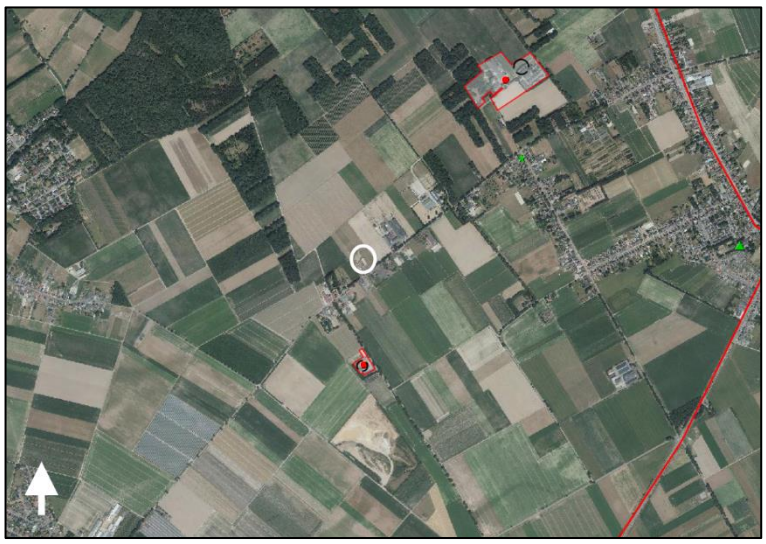
5.4.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Uit raadpleging van de Risicokaart blijkt dat in de omgeving van het deelgebied Molenweg 108 geen sprake is van risicovolle bronnen en/of transportroutes en/of buisleidingen voor gevaarlijke stoffen gelegen welke een risico vormen binnen het plangebied.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

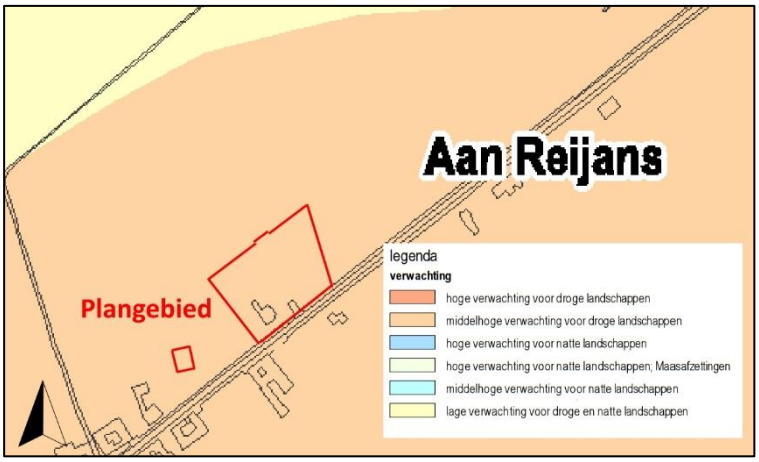
6.1 Archeologie

6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

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

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart van de gemeente Echt-Susteren geraadpleegd.



Uitsnede Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart met aanduiding plangebied

Op grond van de bovenstaande kaart is voor onderhavig plangebied sprake van middelhoge archeologische verwachtingswaarden.

6.1.3 Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'

De middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde van het gebied heeft geleid tot het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op basis van deze dubbelbestemming is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk, indien bodemverstorende activiteiten bij een diepte groter dan 40 cm en als de oppervlakte meer bedraagt dan 500 m².

De beoogde (zorg)woning heeft een grondplan van 100 m². Daarmee blijft het onder de ondergrens en is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Binnen het deelgebied Kerkstraat 100/100A is sprake van het samenvoegen van twee woningen naar één woning middels een inpandige verbouwing. Hierbij is geen sprake van bodemverstorende werkzaamheden.

Op basis van de Erfgoedwet geldt echter de verplichting dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden aangetroffen, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Echt-Susteren.

6.2 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.

6.3 Verkeer en parkeren

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

6.3.1 Verkeersstructuur

Voorliggende planontwikkeling leidt niet tot een (benodigde) verandering in de huidige verkeersstructuur ter plaatse van de beide deelgebieden. In dit verband dient te worden opgemerkt dat het totale aantal verkeersbewegingen van een naar beide deelgebieden zullen afnemen ten opzichte van de bestaande situatie, waardoor er geen negatieve invloed is op de verkeersafwikkeling.

6.3.2 Parkeren

Deelgebied Molenweg 108

Ter plekke van de Molenweg zal een extra (vrijstaande) woning worden toegevoegd. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied is in bijlage 13 ‘Parkeerkencijfers’ van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ een parkeerbehoefte van gemiddeld 2,4 parkeerplaatsen. Op het eigen terrein behorende bij beide woningen is voldoende ruimte om aan deze parkeerbehoefte te voldoen.

Deelgebied Kerkstraat 100/100A

Ter plekke zal het aantal wooneenheden afnemen van twee naar een, wat ook een afname van parkeerbehoefte betekent. Uitgaande van een parkeerbehoefte van gemiddeld 2,2 parkeerplaatsen (uitgaande van een twee-onder-een-kap in weinig stedelijk gebied), zal de behoefte dalen van 4,4

naar 2,2 parkeerplaatsen.

6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico`s (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

6.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

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

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de ‘digitale watertoets’ ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Raadpleging van de digitale watertoets leert dat onderhavig plangebied niet is gelegen in een gebied met waterbelang. Uit de melding blijkt dat dit plan geen of weinig negatieve gevolgen voor het waterbeheer heeft. Daarmee valt het plan onder zogenaamde ondergrens voor het wateradvies en kan de korte watertoetsprocedure gevolgd worden. Dit houdt in dat het waterschap geen wateradvies geeft maar dat het waterschap vertrouwt op de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer en de gemeente om binnen het plan invulling te geven aan duurzaam waterbeheer. De betreffende stukken zijn bijgevoegd in **bijlage 4**.

In voorliggende planontwikkeling is sprake van een afname van dakverharding. In totaal wordt in het kader van kwaliteitsverbetering op het erf ongeveer 216 m² aan agrarische opstallen gesloopt. Daartegenover staat het realiseren van de nieuwe (zorg)woning met een dakoppervlakte van 125 m². In saldo is er sprake van een afname van (216 – 125 =) 91 m² aan dakverharding, waardoor er sprake is van ontstening.

In het deelgebied Kerkstraat 100/100A betreft het planvoornemen een inpandige verbouwing, waardoor hier geen sprake is van waterbelangen.

6.4.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande en de resultaten van de watertoets vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.5 Natuur en landschap

6.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart ‘Natuur’ van het POL2014 is onderhavig plangebied gelegen buiten de ‘Goudgroene natuurzone’, ‘Zilvergroene natuurzone’ en/of ‘Bronsgroene landschapszone’ en buiten eventuele belemmerende milieubeschermingsgebieden zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (zie tevens paragraaf 4.2.1 en 4.2.2).

6.5.2 Soorten- en gebiedsbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.
Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Soortenbescherming
De provincie Limburg heeft in 2011 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. Binnen het deelgebied Molenweg 108 is in 2008 een grote lijster waargenomen. Binnen het deelgebied Kerkstraat 100/100A zijn geen waarnemingen bekend. Verder zijn geen beschermde flora en fauna binnen het plangebied waargenomen. Dit betreft echter verouderde gegevens.

Op de website www.waarneming.nl zijn de meest recente waarnemingen opgenomen. Het afgelopen jaar zijn in beide deelgebieden geen waarnemingen gedaan van beschermde flora en fauna. Het is derhalve aannemelijk dat binnen het plangebied geen beschermde flora en fauna aanwezig zijn.

Beschrijving deelgebied Molenweg 108
Het deelgebied omvat een voormalige agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bebouwing. Ter plekke is onder andere de bestaande woning, een oude stal met daaraan gelegen opstallen, een nieuwere loods en op het naastgelegen perceel een veldschuur aanwezig. Binnen het deelgebied is geen opgaande beplanting aanwezig; het gebied bestaat uit erfverharding en vooral soortenarm gazon. Rond het deelgebied zijn agrarische percelen gelegen, grotendeels akkers. Langs de Molenweg is sprake van eiken in laanbeplanting.

In de toekomstige situatie wordt het deelgebied herbestemd naar ‘Wonen’ en wordt de veldschuur op het naastgelegen perceel onder het overgangsrecht geplaatst. In concreto worden binnen onderhavig deelgebied drie werkzaamheden beoogd: (1) op het gazon voor de nieuwere loods wordt een nieuwe woning gebouwd, (2) rond de oude stal wordt een aantal opstallen gesloopt, en (3) er zal in het kader van het GKM beplanting worden aangebracht ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

Bouw nieuwe woning
De locatie voor de beoogde zorgwoning bestaat in de huidige situatie uit gazon. Het betreft een gecultiveerd gazon dat regelmatig wordt gemaaid. Een open veld kan een vestigingsplaats zijn voor bepaalde weidevogels. De beschikbare natuurgegevens tonen echter aan dat geen waarnemingen bekend zijn van weidevogels op en rond voorliggende locatie. Voorliggende locatie biedt tevens geen vestigingsmogelijkheden voor andere broedvogels of andere (beschermde) flora en fauna. Voorliggende locatie zou eventueel wel als foerageergebied kunnen worden gebruikt door een aantal vogelsoorten. De in 2008 waargenomen grote lijster maakt zijn nestplaats in dichte begroeiing, maar foerageert op open grasland.

De bouwwerkzaamheden zullen effecten kunnen hebben op de aanwezige foeragerende soorten binnen het deelgebied. Rond de locatie Molenweg 108 zijn door de aanwezigheid van graslanden voldoende uitwijkmogelijkheden voor deze soorten om te foerageren. De negatieve effecten op deze soorten zullen daarmee beperkt zijn.

De bomenrij langs de Molenweg is door vleermuizen in gebruik als vliegroute. Het behouden en beschermen van deze vliegroute wordt middels voorliggend plan op meerdere wijzen beoogd. Er is ter plekke geen sprake van het kappen van een of meerdere bomen, waardoor het aaneengesloten karakter van de bomenlaan wordt behouden. Daarmee wordt geen onderbreking in de vliegroute gecreëerd. Tevens wordt bij de bouw van de woning rekening gehouden met de milieucirkels van de

omliggende agrarische bedrijven. De beoogde woning zal daarom achter de voorgevellijn van de bestaande woning zijn gelegen. Doordat de woning als levensloopbestendige woning (één bouwlaag met kap) wordt uitgevoerd, is de hoogte van de nieuwe bebouwing beperkt. Voorliggende maatregelen zorgen ervoor dat geen extra belemmering in de vliegroute voor vleermuizen wordt gecreëerd.

Door tijdens de bouwwerkzaamheden zo min mogelijk tijdelijke verlichting te gebruiken, en als dat noodzakelijk is zo op te stellen tussen de bomenrij en de (te bouwen) woning zodat de lichtbundels van de bomenrij af schijnen, wordt beoogd lichtverstoring op de vleermuizen tijdens de bouwfase zo beperkt mogelijk te houden. De bouwwerkzaamheden zullen desalniettemin grotendeels overdag plaatsvinden, waardoor lichtverstoring zoveel mogelijk wordt voorkomen. Tijdens de gebruiksfase kan lichtverstrooiing op de bomen (met verstoring van de vliegroute voor vleermuizen tot gevolg) worden tegengegaan door het toepassen van zo min mogelijk led-armaturen met een beperkte lichtsterkte. Led-armaturen hebben ten opzichte van overige lampen minder verstrooiing tot gevolg. Voorkomen dient te worden dat het licht richting de bomenrij schijnt.

Te slopen opstallen
Ten behoeve van voorliggend planvoornemen worden rond de oude stal een aantal aangebouwde opstallen gesloopt. Deze aangebouwde opstallen zijn vrij eenvoudig van constructie. De gehele stal is opgebouwd uit een enkele laag betonblokken. In de muren zijn geen spouwmuren of andere openingen aanwezig. De stal met de opstallen zijn afgedekt door (asbest) golfplaten. De openingen tussen het dak en de muren zijn afgedicht. Een aantal opstallen heeft een open front. De opstallen verkeren in een redelijke onderhoudskundige staat.



Afbeelding staat van de te slopen opstallen

Er zijn op basis van de beschikbare gegevens geen waarnemingen bekend van beschermde flora en fauna. In combinatie met de bouwtechnische staat van de bebouwing is de aanwezigheid van flora en fauna ter plekke niet te verwachten. Omdat geen spouwmuren en/of openingen in de muren aanwezig zijn, biedt de stal/opstallen geen vestigingsmogelijkheden voor grondgebonden zoogdieren als een marter. Andere grondgebonden zoogdieren als de das vestigt zich in holen en niet op een dergelijke locatie.

Door de eenvoudige constructie van het dak (golfplaten) zonder verdere openingen, zijn geen holle ruimtes in de muren en in het dak aanwezig. De aanwezigheid van nestplaatsen voor broedvogels en vleermuizen is derhalve niet aannemelijk. Vogels en vleermuizen vestigen zich en schuilen namelijk vooral in de holle ruimtes van muren en onder dakpannen. De vliegroutes voor vleermuizen zal door de sloop van de opstallen niet worden aangetast. De aangebouwde opstallen worden gesloopt, de stal zelf blijft aanwezig.
De aanwezigheid van overige beschermde fauna (reptielen, salamanders en ongewervelden) is op basis van de karakteristieken van het plangebied, bijvoorbeeld door het ontbreken van oppervlaktewater, zeer onwaarschijnlijk.

Op de muren van de te slopen opstallen is geen beschermde plantensoorten aanwezig. Vochtige muren zouden eventueel een mogelijke plaats zijn voor beschermde varens.

De sloop van de opstallen zullen derhalve geen negatieve gevolgen hebben voor de beschermde flora en fauna ter plekke. Om de gevolgen voor de mogelijke flora en fauna verder te beperken, kunnen de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen (medio maart tot medio juli) worden uitgevoerd.

Landschappelijke inpassing
Daarnaast zal in het kader van de landschappelijke inpassing groen worden aangeplant. Voorliggend plangebied is gelegen aan de Molenweg, waarlangs sprake is van laanbeplanting in de vorm van eiken. Om het plangebied als vierkant te benaderen, is ervoor gekozen het plangebied te omzomen met verschillende vormen van beplanting, passend bij de afmeting en functie van de gebouwen. Rond de woningen zal de beplanting kleiner van vorm zijn; aan de achterzijde wordt rond de stal en schuur robuustere vormen van beplanting toegepast. Aan de oost- en achterzijde van het perceel wordt struweel met enkele overstaanders aangeplant. Rond de woningen worden fijnere vormen van beplanting in de vorm van hagen beoogd. Tevens zullen twee winterlindes worden aangeplant.

Naast het inpassen van de bebouwing, zal de landschappelijke inpassing een versterking vormen voor de flora en fauna ter plekke. Door het toepassen van lage hagen aan de voorzijde van het perceel, wordt getracht de vliegroutes voor vleermuizen niet te belemmeren. De robuustere beplantingsvormen worden beoogd rond de grotere bebouwingmassa's, waardoor geen aantasting plaatsvindt van vliegroutes. Het toevoegen van beplanting zorgt er tevens voor dat voor broedvogels aanvullende nestmogelijkheden worden gecreëerd. Tevens kunnen kleine grondgebonden zoogdieren schuilmogelijkheden vinden in de beoogde beplanting.

Beschrijving deelgebied Kerkstraat 100/100A
Onderhavig deelgebied omvat het pand met de woningen Kerkstraat 100 en 100A en de bijbehorende tuinen. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Koningsbosch. Binnen de eigen tuin is sprake van een gazon zonder verder opgaande beplanting. In de directe omgeving is sprake van een gemengd gebied met woningen, tuinen waarvan enkele opgaande beplanting in struik- en boomvorm hebben. Rond de loods (Kerkstraat 96) op het naastgelegen perceel zijn enkele bomen aanwezig. Deze locaties zijn beter geschikt als vestigingsplaats voor plant- en diersoorten. Ook de staat van de bebouwing biedt weinig perspectief voor de vestiging van plant- en diersoorten. De woning ter plekke verkeert in een goede staat, waarbij geen sprake is van gevelopeningen of

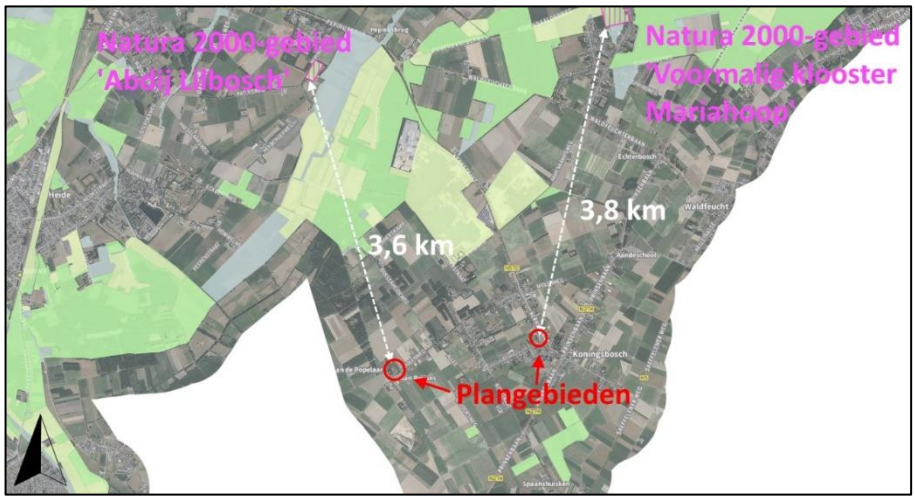
verval waardoor diersoorten als vleermuizen en broedvogels zich toegang kunnen verschaffen tot de woning. De aanwezigheid van deze diersoorten is dan ook niet te verwachten.

Ter plekke blijft de bestaande woonfunctie gehandhaafd. Er vindt ter plekke een inpandige verbouwing plaats waarbij twee wooneenheden worden samengevoegd tot één woning. Eventuele aanwezige diersoorten kunnen worden verstoort door deze werkzaamheden. Voor deze soorten is in de nabijheid van het plangebied voldoende uitwijkingsmogelijkheden. Overige flora en fauna worden door inpandige werkzaamheden niet verstoord.

6.5.3 Natura2000

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'.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op 3,6 kilometer van het deelgebied Molenweg 108 gelegen 'Abdij Lilbosch'.



Kaart 'Natura2000' OvL2014 met aanduiding plangebied

Stikstof

De gevolgen op de nabijgelegen Natura2000-gebieden wordt beschreven middels een onderbouwing met betrekking tot stikstofdepositie en de milieueffectenindicator.

Vanwege de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het Programma Aanpak Stikstof niet meer worden gebruikt als basis om toestemming te verlenen voor de activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura2000 gebieden. Derhalve dient te worden gekeken naar mogelijke bouw- en sloopwerkzaamheden en veranderingen ten opzichte van het huidige gebruik.

De Rijksoverheid heeft een 'Handreiking woningbouw en AERIUS' opgesteld. Uit deze handreiking blijkt dat onder bepaalde omstandigheden de stikstofdepositie in de bouwfase minder bedraagt dan de geldende norm. Hiervoor is een stikstofberekening niet nodig. Deze omstandigheden zijn:

- als sprake is van maximaal 50 laagbouwwoningen;

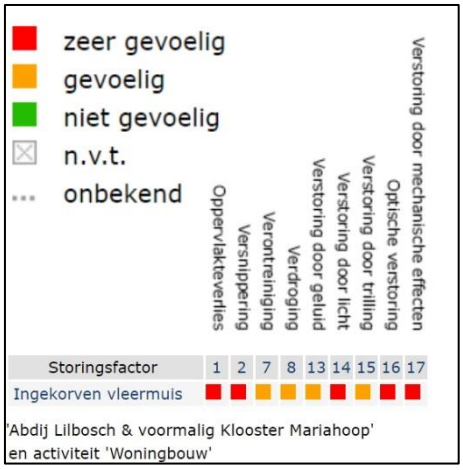
- als wordt gebouwd op zandgrond;
- én op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied.

Bij voorliggende ontwikkeling is sprake van sloop van een beperkte oppervlakte van opstallen, de bouw van één grondgebonden (laagbouw)woning en een inpandige verbouwing. De beoogde ontwikkeling valt derhalve ver onder de genoemde 50 te bouwen woningen. Voorliggende locatie ligt tevens op zandgrond. Echter, de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebied bedraagt 3,6 km. Echter, door de kleinschaligheid van voornemen (bouw van één woning en beperkte sloop), is geen sprake van de hoeveelheid stikstofuitstoot die vrijkomt bij de bouw van 50 woningen. Derhalve wordt geconcludeerd dat tijdens de bouwfase de depositie 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar bedraagt.

In de handreiking zijn tevens kencijfers opgenomen voor de indicatieve stikstofdepositie in de gebruiksfase. Hierin is opgenomen dat als de woningen meer dan 3 kilometer van een Natura 2000-gebied is gelegen, een aantal van 100 woningen een indicatieve depositie van 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar bedraagt. Omdat door onderhavig voornemen per saldo géén extra woning wordt toegevoegd, worden deze kencijfers bij lange na niet gehaald.

Ook moet worden aangetekend dat door voorliggend voornemen een agrarische locatie met de aanduiding intensieve veehouderij wordt wegbestemd. De stikstofdepositie van het beoogde gebruik (Wonen) zal significant lager zijn dan een de depositie van een intensieve veehouderij. Al met al zorgt voorliggende ontwikkeling voor minder depositie.

Milieueffectenindicator
Om de effecten van voorliggend voornemen op flora en fauna te toetsen, is de milieueffectenindicator ingevuld. Daarbij is gekozen voor de activiteit woningbouw.



Resultaten milieueffectenindicator

Door voorliggend planvoornemen is geen sprake van verlies aan oppervlakte, gezien de flinke afstand tot het Natura2000-gebieden en de ligging van beide deelgebieden. Het deelgebied Molenweg 108 ligt in agrarisch gebied, het deelgebied Kerkstraat 100/100A in bebouwd gebied. Door voorliggend planvoornemen vindt geen versnippering van natuurgebieden plaats, vanwege de ligging buiten de natuurgebieden. Door het landschappelijk inpassingsplan wordt in het deelgebied Molenweg 108 extra groen toegevoegd, waardoor voor met name vogelsoorten extra

vestigingsplaatsen wordt gecreëerd.

Van extra verontreiniging is door voorliggend voornemen geen sprake. Ter plekke van het deelgebied Kerkstraat 100/100A is reeds sprake van de functie 'Wonen' en worden planologisch geen functies met negatieve milieueffecten toegelaten. Op de locatie Molenweg 108 wordt een agrarische functie met de aanduiding intensieve veehouderij herbestemd tot 'Wonen'. De emissie van fijnstof, ammoniak en andere schadelijke stoffen neemt door onderhavig voornemen af, waardoor minder verontreiniging is te verwachten. Op beide locaties is geen verdroging van natuurgebieden te verwachten, omdat geen sprake is van ontwatering.

Door de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een toename van verstoring door geluid, licht, trilling en mechanische effecten te verwachten. Binnen het deelgebied Molenweg 108 zal door de herbestemming de negatieve milieueffecten op de omgeving en nabijgelegen natuurgebieden afnemen, waardoor minder sprake zal zijn van mogelijke verstoringen voor plant- en diersoorten. Binnen het deelgebied Kerkstraat 100/100A vindt geen verandering plaats van functie of een uitbreiding van bebouwing, waardoor geen extra verstoring optreedt.

Derhalve is in deelgebied Kerkstraat 100/100A geen sprake van optisch verstoring. Binnen het deelgebied Molenweg 108 wordt bebouwing toegevoegd. Deze is echter op dusdanige manier gesitueerd tussen de bestaande bebouwing dat geen extra optische verstoring plaatsvindt.

De effecten op de omliggende natuurgebieden zijn blijkens de milieueffectenindicator en bovenstaande uiteenzetting minimaal.

6.5.4 Landschappelijk inpassingsplan

De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten om uitwerking te geven aan het Limburgse Kwaliteitsmenu (LKM). Het basisprincipe hiervan is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leidt tot verlies aan omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De gemeente Echt-Susteren heeft dit LKM vertaald in een Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM).

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

Onderhavig plangebied is blijkens bijlage 3 (Landschapstypen en Kenmerken) van het bestemmingsplan 'Buitengebied' gelegen binnen het landschapstype 'Hoogterras' waarbij de kenmerken 'versterken beeld van steilrand en erosiedalen', 'behouden open ruimtes op plateau', 'behouden en versterken doorzichten', 'nieuw bos aansluiten op bestaande blokken' en 'inpassen kernen' als speerpunten worden benoemd.

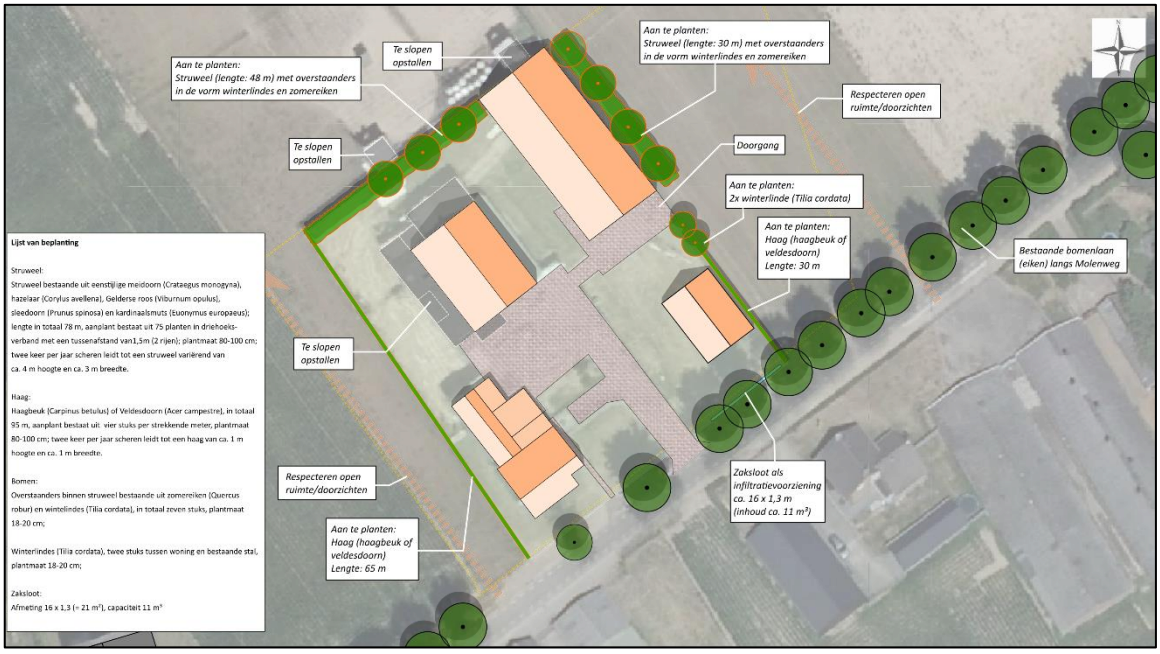
Voor onderhavige gebiedseigen ontwikkeling is de categorie 'Basiskwaliteit' van toepassing. Basiskwaliteit wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding (of de plek waar de functiewijziging plaatsvindt) goed ingepast moet worden. Dit betekent dat er ook voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe bebouwing en verharding. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat de oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bestemmingsvlak 'Wonen'. In voorliggend planvoornemen wordt de locatie Molenweg 108 herbestemd van 'Agrarisch'

naar ‘Wonen’ om naast de bestaande woning een (zorg)woning mogelijk te maken. De oppervlakte van het bestemmingsvlak ‘Wonen’ zal circa 3.330 m² bedragen. Derhalve dient de landschappelijke inpassing/nieuw groen een oppervlakte van circa 330 m² te omvatten.

Landschapskader Noord- en Midden-Limburg
Het plangebied is volgens het Landschapskader gelegen in het landschapstype ‘velden’. Een typisch veld wordt gekenmerkt door een relatief grote maat van openheid zonder enige bebouwing welke in groot contrast staat met de kleinschaligere verdichte rand, waarin wel beplantingselementen en gebouwen staan. Het contrast in schaal en maat tussen dit open landschap en de omringende bebouwing en dorpen in de directe nabijheid maakt deze gebieden bijzonder waardevol. Nabij bebouwing moet uiterst zorgvuldig met de doorzichten naar het (open) achterland te worden omgegaan.

Op aansluitende gronden is blijkens het landschapskader sprake van plateau-ontginningen. Het behoud van de weidsheid van de plateau-ontginningen staat voorop. Deze moet in voorliggend inpassingsplan worden gerespecteerd.

Ontwerp landschappelijke inpassing
De mogelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen op onderhavige locatie zijn onder meer de toepassing van erfbeplanting, het verwijderen van overtollige (agrarische) gebouwen en opstallen en het respecteren van de open ruimte en de doorzichten op van het hoogterras. Tevens wordt als een van de bouwstenen bij kavelinpassing gegeven om de kavel als vierkant te benaderen. Het landschappelijk inpassingsplan is in zijn geheel bijgevoegd in **bijlage 5**.



Landschappelijk inpassingsplan Molenweg 108 te Koningsbosch

Voorliggend plangebied is gelegen aan de Molenweg, waarlangs sprake is van laanbeplanting in de vorm van eiken. Om het plangebied als vierkant te benaderen, is ervoor gekozen het plangebied te omzomen met verschillende vormen van beplanting, passend bij de afmeting en functie van de

gebouwen. Rond de woningen zal de beplanting kleiner van vorm zijn; aan de achterzijde wordt rond de stal en schuur robuustere vormen van beplanting toegepast.

Aan de westzijde van de schuur wordt een struweel aangeplant welke het zicht op de bestaande schuur ontneemt. Om het aanzicht op het dak te breken, zullen binnen dit struweel een aantal overstaanders in de vorm van zomereiken en winterlindes worden aangeplant. Ook aan de achterzijde van het perceel is gekozen voor een robuustere vorm van beplanting. Ook hier is gekozen voor struweel met enkele overstaanders, om het zicht op de varkensstal en de schuur te verminderen. Voor de beide struwelen is gekozen voor een combinatie van inheemse struiksoorten met een beoogde eindbreedte van het struweel van 3 meter.

Rond de woningen worden fijnere vormen van beplanting beoogd. Om het plangebied toch als één landschappelijke eenheid te benadrukken zal langs de zijdelingse perceelsgrenzen hagen worden aangeplant. Langs de beoogde zorgwoning wordt een haag van circa 30 meter aangeplant. Aan de andere zijde van het plangebied wordt een haag aangeplant met een lengte van 65 meter. De hagen wordt aangeplant in de soort haagbeuk of veldesdoorn, omdat het groen van deze soorten niet schadelijk zijn de paarden die de initiatiefnemer wenst te houden. Als aanvulling zullen tussen de beoogde woning en de bestaande stal twee winterlindes worden aangeplant. Daarmee worden de twee losstaande ‘landschappelijke’ massa’s visueel gekoppeld tot één erf, waarmee wordt beoogd om samen met de bestaande bebouwing één vierkante kavel met bijbehorende massa te creëren.

Als aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregel zullen een aantal agrarische opstallen worden gesaneerd. Initiatiefnemer is voornemens om rond de bestaande varkensstal circa 220 m² aan opstallen af te breken.
In voorliggend planvoornemen wordt 125 m² aan nieuwe (dak)verharding toegevoegd. De capaciteit van de infiltratievoorzieningen dient in onderhavig geval 125 x 0,084 = 10,5 m³ te bedragen. Aan de voorzijde van het perceel wordt als infiltratievoorziening een zaksloot aangelegd met een capaciteit van 11 m³.

6.5.5 Conclusie natuur en landschap

De locatie, waaronder de bebouwing, veldschuur en omliggende percelen, waren tot voor kort in gebruik als een intensive veehouderij, waarbij door het intensieve gebruik van bebouwing en omgeving de aanwezigheid van beschermde flora en fauna klein te achten is. De meest recente beschikbare gegevens ondersteunen dit dat op onderhavige locatie geen beschermde flora en fauna te verwachten zijn. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.6 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning/bouwvergunning.

7 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.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 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.

7.1.2 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.

Hoofdregel 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.

De gemeente Echt-Susteren sluit een anterieure (exploitatie)overeenkomst met de initiatiefnemer van voorliggend plan. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

7.2 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.

In de met de gemeente Echt-Susteren te sluiten anterieure (exploitatie)overeenkomst worden tevens afspraken aangaande planschade vastgelegd.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan ‘Molenweg 108 – Kerkstraat 100/100A’ van de gemeente Echt-Susteren bestaat uit voorliggende toelichting, regels en verbeelding.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe 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- 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 gedoeld 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.

8.2 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 bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden bezien. 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.

8.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, 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 bestemmingsplan.

8.2.2 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
  - Begrippen
  - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
  - Bestemmingen
  - Voorlopige bestemmingen
  - Uit te werken bestemmingen
  - Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
  - Anti-dubbeltelregel
  - Algemene bouwregels
  - Algemene gebruiksregels
  - Algemene aanduidingsregels
  - Algemene afwijkingssregels
  - Algemene wijzigingsregels
  - Verwezelijking in de naaste toekomst
  - Algemene procedureregels
  - Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
  - Overgangsrecht
  - 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 een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

8.2.3 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 1:1000.

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.

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen 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.

9.3 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 beschikt over in inspraakverordening. Uitgaande van deze verordening behoeft geen inspraak te worden gehouden en kan direct overgegaan worden tot de formele bestemmingsplanprocedure.

9.4 Formele procedure

9.4.1 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.

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf …-…-2019 tot en met …-…-2019 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.

Bijlagen

1. Brief principemedewerking d.d. 9 april 2019 (kenmerk: Z19/005187-D-11792);
2. Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek Molenweg 108 Koningsbosch d.d. 4 oktober 2019 (Aelmans ECO B.V., rapportnummer: E198430.008/HWO);
3. Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Molenweg 108 Koningsbosch d.d. 22 mei 2019 (Aelmans ROM B.V., rapportnummer: M186602.001.001/GGO);
4. Stukken digitale melding watertoets d.d. 6 mei 2019;
5. Landschappelijk inpassingplan d.d. 2 september 2019 (documentnummer: M186602.009/ASA).