



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Louerstraat ong. te Susteren

Gemeente Echt-Susteren



Bestemmingsplan

Louerstraat ong. te Susteren

Gemeente Echt-Susteren

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1711.BP20220514-VG01
Projectnummer:	M222422
Status:	vastgesteld
Datum:	01-02-2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Plangebied en planontwikkeling	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Beoogde planontwikkeling	9
2.3	Ruimtelijke effecten	12
Hoofdstuk 3	Planologisch-juridische situatie	13
3.1	Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'	13
Hoofdstuk 4	Beleid	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Regionaal beleid	21
4.4	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 5	Milieutechnische aspecten	27
5.1	Besluit Milieueffectrapportage	27
5.2	Bodem	28
5.3	Geluid	29
5.4	Milieuzonering	30
5.5	Luchtkwaliteit	31
5.6	Externe veiligheid	32
5.7	Kabels en leidingen	33
5.8	Waterhuishouding	34
5.9	Archeologie	36
5.10	Cultuurhistorie	37
5.11	Natuurbescherming	37
5.12	Natuur en landschap	39
5.13	Verkeer en parkeren	40
5.14	Stedenbouw en duurzaam bouwen	41
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Grondexploitatie	43
6.2	Planschade	44
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	45
7.1	Algemeen	45
Hoofdstuk 8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	47
8.1	Vooroverleg	47

8.2	Omgevingsdialoog	47
8.3	Inspraak	47
8.4	Formele procedure	48

Hoofdstuk 1 Inleiding

Initiatiefnemer heeft een tweetal percelen aan de Louerstraat ong. te Susteren verworven, kadastraal bekend als gemeente Susteren - sectie F - nummers 4313 en 4315. Deze percelen zijn onbebouwd en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.243 m².

Initiatiefnemer heeft de wens om ter plaatse van onderhavige percelen een kleinschalig appartementencomplex te realiseren met vier levensloopbestendige appartementen. In dat verband kan worden gewezen op het feit dat de ligging van onderhavige locatie wordt aangemerkt als een inbreidingslocatie omdat de percelen een open plek binnen de bestaande bebouwingsstructuur van Susteren vormen.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Omdat het geldende bestemmingsplan het realiseren van een appartementencomplex met vier appartementen niet toelaat, is een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Echt-Susteren. Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek heeft het college een positief standpunt ingenomen. Dit is verwoord in de brief van 30 juni 2022 (kenmerk: Z22/117649-D-132749), bijgevoegd als Bijlage 1.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' is op onderhavige percelen de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 11' van toepassing. Met inachtneming van deze gebiedsaanduiding zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van een bouwvlak en het oprichten van één of meer nieuwe woningen. Omdat de situering van deze gebiedsaanduiding en daarmee het toekomstig bouwvlak niet optimaal is voor de realisatie van het beoogde bouwplan, heeft initiatiefnemer ervoor gekozen om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

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

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Bestaande situatie

Onderhavig plangebied ligt in de gemeente Echt-Susteren. Concreet zijn onderhavige percelen gelegen binnen de kern Susteren. De locatie kenmerkt zich als een inbreidingslocatie omdat onderhavige percelen worden omringd door woningen.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Kadastraal is onderhavige locatie bekend als gemeente Susteren - sectie F - nummers 4313 en 4315



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding percelen die behoren tot het plangebied

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





Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefnemer heeft een tweetal percelen aan de Louerstraat te Susteren verworven en wenst ter plekke een kleinschalig appartementencomplex met vier appartementen te realiseren. Gelet op de kleinschalige aard van het bouwplan past deze in maat en schaal bij de omgeving en het stedenbouwkundig beeld van de omgeving.

De levensloopbestendigheid van de appartementen drukt zich uit door het volledige programma op één verdiepingvloer uit te voeren. Dat wil zeggen dat de functies keuken, woonkamer, badkamer en slaapkamer allemaal een plek hebben op één bouwlaag.

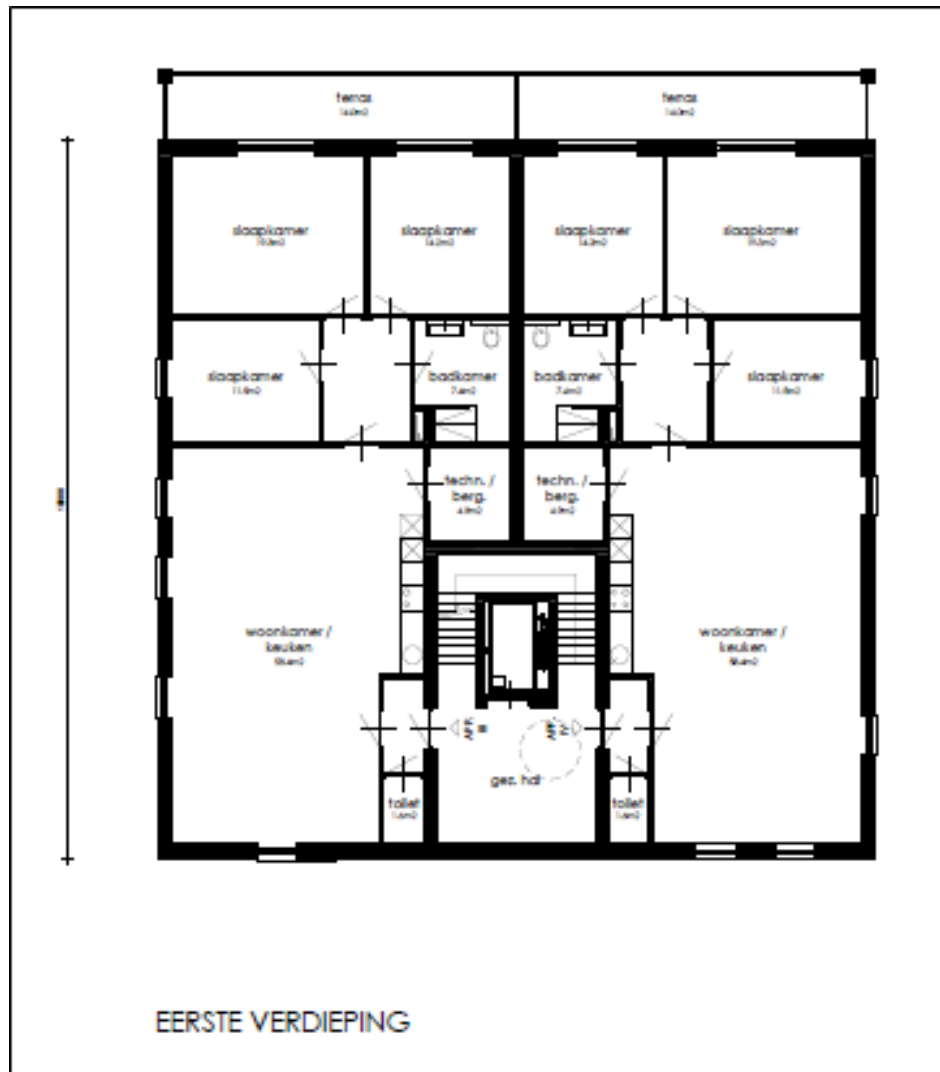
In onderstaande figuren wordt het beoogde bouwplan inzichtelijk gemaakt.



Situering bouwplan



Visualisatie bouwplan



Beoogde inrichting eerste verdieping

2.3 Ruimtelijke effecten

Ieder ruimtelijk plan dat het mogelijk maakt om nieuwe bebouwing op te richten, gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. De aanvaardbaarheid van deze effecten dient te worden beschouwd.

Bij voorliggend plan worden vier levensloopbestendige appartementen mogelijk gemaakt ter plekke van twee momenteel onbebouwde percelen, gelegen in de kern Susteren. Deze percelen vormen een open plek tussen de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur binnen bebouwd gebied. Met de invulling van een open plek door middel van een kleinschalig appartementencomplex wordt deze plek ingevuld met bebouwing passend in de ruimtelijke structuur ter plaatse. Het appartementencomplex sluit voor wat betreft bouwhoogte (6,5 m) aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Op eigen terrein wordt in de parkeerbehoefte voorzien, waarbij de meeste parkeerplaatsen op het achterterrein zijn beoogd en dus niet zichtbaar zijn vanaf de Louerstraat. In combinatie met de passende aanplant van groenelementen ontstaat een hoogwaardig bouwplan met meerwaarde voor de omgeving.

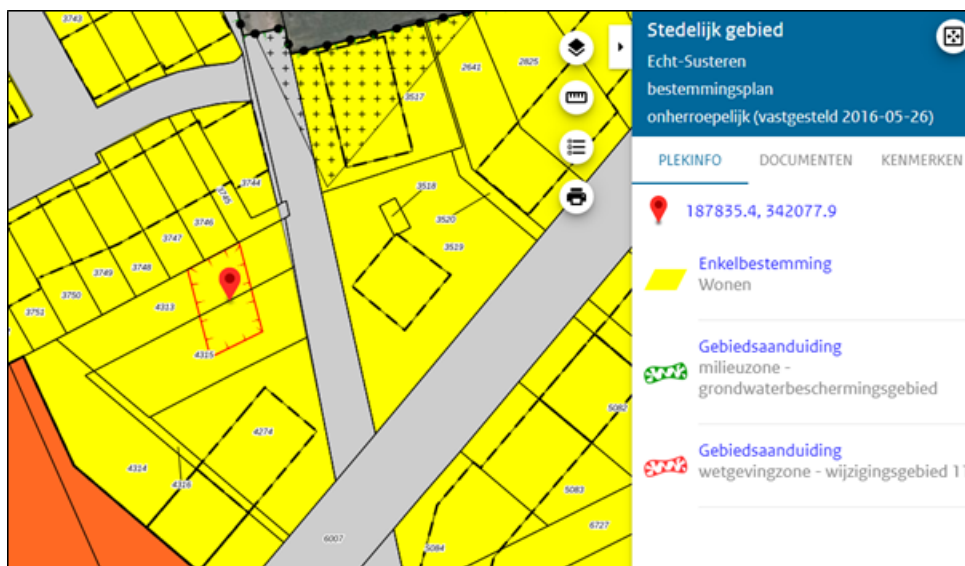
De ruimtelijke effecten worden dan ook aanvaardbaar geacht.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'

Op onderhavige locatie vigeert het onherroepelijke bestemmingsplan 'Stedelijk gebied', vastgesteld door de gemeenteraad van Echt-Susteren op 26 mei 2016. Het plangebied is op basis van het geldend planologisch-juridisch kader in bestemd tot 'Wonen'. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing.

Bovendien is op een deel van onderhavige percelen de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsbevoegdheid 11' van toepassing op basis waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van een bouwvlak en het oprichten van één of meer nieuwe woningen. Aangezien de omvang en de situering van deze gebiedsaanduiding niet optimaal is door de trapeziumvorm, wenst de initiatiefnemer een bestemmingsplanprocedure te doorlopen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied (rode cursor)

Hoofdstuk 4 Beleid

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

Conclusie

Met betrekking tot het planvoornemen zijn weinig directe en concrete raakvlakken tussen deze visies en onderhavig plan, anders dan de meer algemene uitgangspunten ten aanzien van een veilige en gezonde leefomgeving en duurzaam ruimtegebruik. Op deze onderwerpen wordt in navolgende paragrafen en hoofdstukken nader ingegaan. In paragraaf 4.1.2 wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en 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'.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 en ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953). Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake. Onderhavige planontwikkeling is namelijk gericht op het realiseren van vier appartementen. De verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde. Dat neemt niet weg dat de behoefte aan de beoogde woonappartementen wel nader moet worden onderbouwd. Deze nadere onderbouwing is opgenomen in de paragrafen 4.2, 4.3 en 4.4.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijkswaardwegen 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.

4.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

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

4.1.5 Conclusie Rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Limburg (POVI)

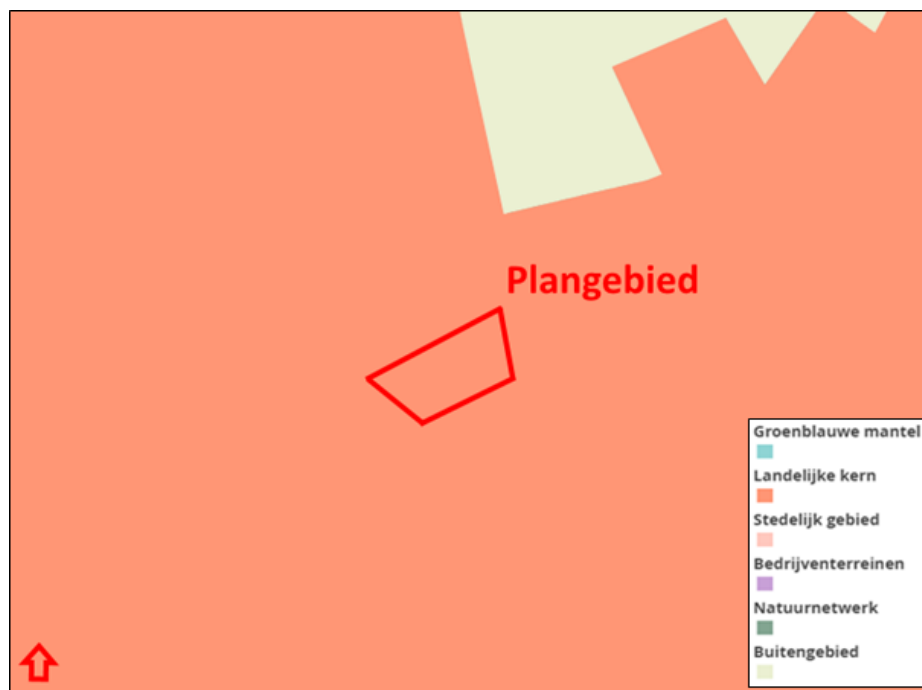
Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld, met inachtneming van de aanvaarde amendementen. De Omgevingsvisie Limburg vervangt de Omgevingsvisie POL 2014. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving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

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

Landelijke kernen

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

Onderhavig planvoornemen past, gezien de aard van de ontwikkeling, binnen deze beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg. Er wordt immers voorzien in levensloopbestendige woningen, voor doelgroepen waarvoor een duidelijke woningbehoefte bestaat.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI met ligging plangebied

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is door de jaren heen via wijzigingsverordeningen diverse malen aangepast. De geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de actuele versie. Daarin zijn alle wijzigingen doorgevoerd. In artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn instructieregels opgenomen ten aanzien van de nieuwe planvoorraad wonen. Deze bepaling luidt als volgt:

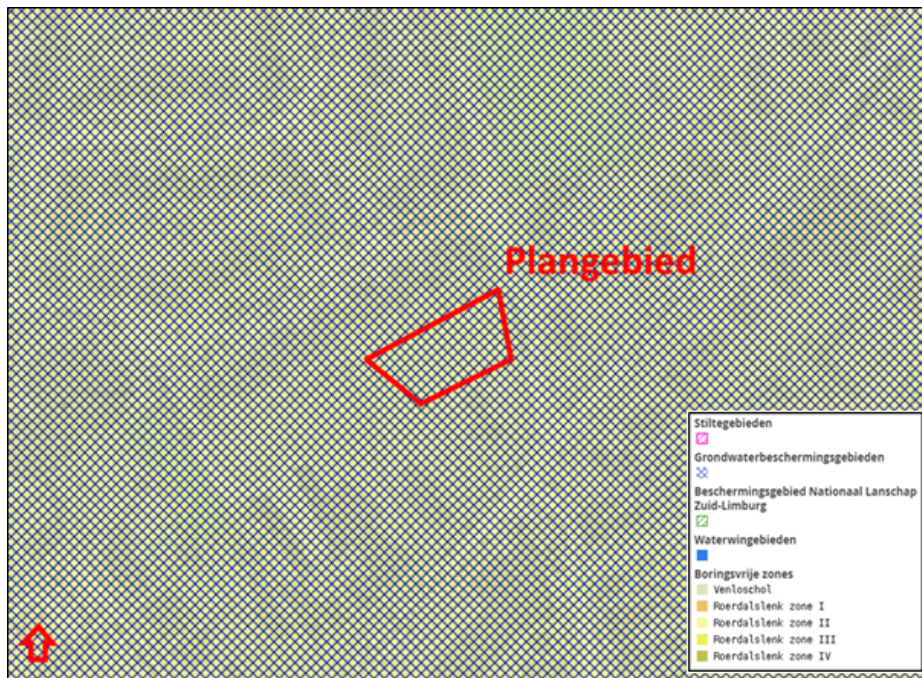
De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;*
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;*
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;*
- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.*
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.*

In casu is van belang dat onderhavig planvoornemen ziet op het realiseren van een kleinschalig appartementencomplex met vier levensloopbestendige appartementen. In paragraaf 4.4.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2025 van voorliggende toelichting wordt nader ingegaan op de wijze waarop onderhavig initiatief zich verhoudt tot de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte in de gemeente Echt Susteren. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de kwalitatieve en kwantitatieve opgave omdat wordt voorzien in de realisatie van levensloopbestendige appartementen.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 blijft gelden tot het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dan treedt ook de (nieuwe) Omgevingsverordening Limburg in werking die op 17 december 2021 is vastgesteld. Hoewel de de Omgevingsverordening Limburg een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en 2021 regels gelden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone 'Roerdalslenk zone II' en een grondwaterbeschermingsgebied.



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

Roerdalslenkzone II

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

Grondwaterbeschermingsgebied

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

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. De Omgevingsverordening Limburg 2021 treedt in werking op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt. Tot die tijd blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelden.

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 gemeenteraad van Echt-Susteren heeft op 31 mei 2018 de structuurvisie 'Ontwikkelen met kwaliteit, Structuurvisie 2012-2025' vastgesteld waarin het provinciale 'Limburgs Kwaliteitsmenu' is vertaald in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'. In paragraaf 4.4.2 wordt hier nader op ingegaan.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

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

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regiovisie Midden Limburg (19 maart 2008)

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

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

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

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

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

4.3.2 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

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

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

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

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

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

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

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

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

In het aantal huishoudens is wel sprake van groei. De werkelijke groei van het aantal huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van de prognose Etal 2017. Uit de prognose van Etal 2021 blijkt dat de top van het

aantal huishouden verschuift naar 2029. Tot dit jaar vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

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

Bovendien bestaat gezien de bevolkings- en huishoudensontwikkelingen behoefte aan levensloopbestendige en betaalbare woningen, met name voor starters, senioren en een- en tweepersoons huishoudens.

Voorliggend voornemen is gericht op het realiseren van vier levensloopbestendige appartementen in het centrum van Susteren. Daarmee past de ontwikkeling binnen de kwalitatieve en kwantitatieve opgave van de regio Midden – Limburg en is in overeenstemming met de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 – 2025.

Woningmarktonderzoek gemeente Echt-Susteren

Ten behoeve van de actualisatie van de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving heeft de gemeente Echt-Susteren een woningmarktonderzoek laten uitvoeren op lokaal en regionaal niveau. Dit onderzoek heeft inzicht gegeven in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in iedere Midden-Limburgse gemeente en in de gemeentelijke kernen.

Uit dit onderzoek is gebleken dat het aantal huishoudens tot 2029 in Midden-Limburg zal toenemen. Als gevolg van deze groei zal de vraag naar woningen toenemen. De groei bestaat voornamelijk uit 1-persoonshuishoudens en ouderenshuishoudens. Wat betreft de gemeente Echt-Susteren behoren de kernen Echt, Peij en Susteren tot het favoriete woonmilieu. Deze gebieden worden tot het favoriete woonmilieu gerekend omdat zij kunnen worden aangemerkt als een overloop vanuit stedelijk gebied, er meer nieuwbouw aanwezig is, een rustige en groene woonomgeving en het is ruim opgezet. Voorts is uit onderzoek gebleken dat er een grote behoefte bestaat aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen zowel in de huur als in de koopsector.

De gemeente Echt-Susteren is voornemens haar structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving te actualiseren. Om te voorkomen dat er besluiten worden genomen die niet passen in het uit het woningmarktonderzoek naar voren komende beeld zal de gemeente, vooruitlopend op de vaststelling van de geactualiseerde structuurvisie, op de uitkomsten van het woningmarktonderzoek anticiperen.

Het bouwplan voorziet in de realisering van een kleinschalig woongebouw met vier levensloopbestendige appartementen, met name geschikt voor een- en tweepersoons huishoudens, zoals (jonge) senioren en starters. Hiermee sluit het bouwplan aan bij de huidige woonbehoefte.

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving en het door de gemeente Echt-Susteren uitgevoerde woononderzoek.

4.3.3 Conclusie regionaal beleid

Het woningbouwplan is in overeenstemming met het geldende regionale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2025

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

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

Op basis van de structuurvisie kunnen:

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

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

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

4.4.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

De Provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten uitwerking te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. Het basisprincipe van het LKM is dat bepaalde ontwikkelingen die in het buitengebied worden doorgevoerd, leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of een financiële bijdrage. In het stedelijk gebied gaat het met name om ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel toelaatbaar zijn, maar minder gewenst, omdat ze botsen met andere beleids- of projectdoelen. Om die reden wordt een kwaliteitsbijdrage gevraagd om een investering elders in het stedelijk gebied te kunnen doen ter compensatie.

Oorspronkelijk gold op basis van de 'Structuurvisie Echt-Susteren 2025' de hoofdregel dat voor het realiseren van nieuwe woningen een bijdrage op basis van het GKM aan de orde was. Per amendement is in de raadsvergadering van 18 januari 2023 besloten om de financiële bijdrage voor dergelijke ontwikkelingen in stedelijk gebied te schrappen. Op dit moment is er namelijk een tekort aan kwalitatieve woningen voor

diverse doelgroepen. De marktontwikkelingen rondom beschikbaarheid van materialen en menskracht en de daarmee samenhangende forse prijsstijgingen in de bouwwereld beïnvloeden daarmee de ambities van de gemeente Echt-Susteren op het gebied van woningbouw negatief. Door de bijdrage voor binnenstedelijke ontwikkelingen uit de structuurvisie te schrappen wordt de financiële drempel voor woningbouwinitiatieven lager en wordt de realisatie van kleinschaligere ontwikkelingen meer gestimuleerd.

4.4.3 Conclusiegemeentelijk beleid

De beoogde woningbouwontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Echt-Susteren 2025 en het door de gemeente Echt-Susteren verrichte woningmarktonderzoek.

Hoofdstuk 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 Besluit Milieueffectrapportage

Bij woningbouw kan er sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onderdeel D 11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'

Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (de drempel), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van vier levensloopbestendige appartementen.

De voorgenomen activiteit blijft hiermee ruimschoots onder de drempel en is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Met de aanpassing van het Besluit m.e.r., zoals deze 7 juli 2017 in werking is getreden, gelden deze procedurele en inhoudsvereisten ook voor activiteiten onder de drempelwaarden.

Bij elk nieuwbouwplan dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden, bestaand uit een apart besluit in een zo vroeg mogelijke planfase waarin expliciet wordt aangetoond of er sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten nadat er een afweging heeft plaatsgevonden aangaande de volgende drie criteria:

- a. de kenmerken van de projecten;
- b. de plaats van de projecten;
- c. de kenmerken van de potentiële effecten.

Ad. a. de kenmerken van het project

- De omvang van het project:

Het plangebied is 1.233 m² groot. Deze percelen zijn onbebouwd en bestemd tot 'Wonen'.

- De cumulatie met andere projecten:

In en om het plangebied zijn geen relevante activiteiten of projecten waarmee rekening moet worden gehouden in de beoordeling.

- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen:

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen verandert niet als gevolg van de realisatie van de woningbouw. Dit onderdeel geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

- De productie van afvalstoffen:

Zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase vindt er geen productie plaats van afvalstoffen, anders dan regulier bouw- en huishoudelijk afval.

- Verontreiniging en hinder:

Tijdens de realisatiefase is er wellicht enige hinder in de vorm van geluid en mogelijk trillingen. Het (aannemers)bedrijf welke verantwoordelijk is voor de uitvoering van de realisatie zal zich moeten houden aan de algemene wet en regelgeving en de geldende milieuwetgeving.

- Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

Woningen zijn geen risicobron. In paragraaf 5.6 (Externe veiligheid) hieronder is daarnaast geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit het plaatsgebonden en groepsrisico ten aanzien van inrichtingen, transportassen en buisleidingen.

Ad. b. de plaats van het project

- Het bestaand grondgebruik:

Het gebied is in gebruik als weiland. Het plangebied wordt omgeven door woningen met tuinen en een horecavoorziening.

- Natuurlijke hulpbronnen:

Ter plaatse van het plangebied zijn geen relevante natuurlijke hulpbronnen die bijdragen aan het project dan wel een effect hebben op het project.

- Opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu:

Uit de beoordeling van de planologisch relevante milieuaspecten in de volgende paragrafen komt naar voren dat het planvoornemen deze aspecten niet belemmert.

Ad. c. de kenmerken van de potentiële effecten

Beoogd wordt met het planvoornemen vier levensloopbestendige appartementen te realiseren. Bij de realisatie wordt zowel aan de geldende algemene wet- en regelgeving als aan de geldende milieuwetgeving voldaan. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het realiseren van een kleinschalig appartementencomplex met vier levensloopbestendige appartementen. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. De kenmerken en de plaats van het project zijn beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting. De kenmerken van de potentiële effecten van het project worden hieronder in hoofdstuk 5 nader beschouwd. Met alle belangen en waarden is derhalve voldoende rekening gehouden. Deze toelichting dient derhalve beschouwd te worden als 'Vormvrije aanmeldnotitie milieu-effect-rapportage'.

Conclusie

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

5.2 Bodem

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

De ontwikkeling is gericht op het realiseren van een nieuw appartementencomplex met vier appartementen aan de Louerstraat ong. te Susteren. Op de plek van de beoogde bebouwing geldt de bestemming 'Wonen'. Onderhavige percelen zijn echter nog nooit als zodanig in gebruik geweest. Daarnaast ziet het

woningbouwinitiatief op het realiseren van nieuwe verblijfsruimten ter plaatse. Derhalve dient in het kader van voorliggend planvoornemen een verkennend bodem- en asbestonderzoek te worden uitgevoerd.

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een historisch bodemonderzoek (vooronderzoek NEN-5725) verricht. De rapportage van het verrichte onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2. Op grond van dat onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan.

Het gedeelte van de onderzoekslocatie, waar de voorgenomen realisatie wordt beoogd, betreft momenteel een braakliggend perceel grasland.

Uit de voorhanden zijnde historische informatie, zijn aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Uit kaartmateriaal blijkt dat het perceel in het verleden als boomgaard in gebruik is geweest.

Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen gevonden, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

Naar aanleiding van het vooronderzoek is de hypothese "onverdacht" verworpen. Echter op basis van de gegevens van het uitgevoerde onderzoek van Econsultancy (rapportnr.: 11020205, d.d. 26 april 2011) wordt gesteld dat de resultaten nog representatief zijn voor het huidige gebied en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is voor de parameters die destijds voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling zijn onderzocht.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmeringen vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.3 Geluid

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

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

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidzone, 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 weg). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

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

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Louerstraat. Voorts is het plangebied op korte afstand van de Oude Rijksweg Noord gesitueerd waar een toegestane snelheid van 50 km/uur geldt. De te realiseren appartementen aan de Louerstraat zijn binnen de zone van de Oude Rijksweg Noord gelegen.

Wegverkeerslawaaï

In het kader van voorliggende ontwikkeling is door Aelmans ROM B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd, hetgeen is bijgevoegd als Bijlage 3. De resultaten en conclusies worden hieronder uiteengezet.

Wet geluidhinder

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Oude Rijksweg Noord, bedraagt 56 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'redelijk/matig' en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel. Bij toepassing standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

Karakteristieke geluidwering van de gevel

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Het is echter aannemelijk dat een gevel van een nieuwbouwwoning een grotere geluidwering heeft dan de minimale 20 dB uit het Bouwbesluit. Derhalve is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet aan de orde.

Een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel is niet aan de orde bij toepassing van HR++ glas en bijvoorbeeld balansventilatie. Bij toepassing van de juiste materialen en constructies is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Tot slot is van belang dat de 4 warmtepompen op het dak worden geplaatst, ter hoogte van de ruimten 'techniek/berging' op de eerste verdieping.

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

5.4 Milieuzonering

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

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

De 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.

Teneinde te bepalen of een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woningen aanwezig is, dient bestaande bedrijvigheid in de (directe) omgeving van onderhavig plangebied te worden beoordeeld. Daartoe kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'.

Vooropgesteld moet worden dat de nabije omgeving van onderhavig plangebied zich in hoofdzaak karakteriseert als een overwegend woongebied. Wel kan worden gewezen op het feit dat in de nabije omgeving van het plangebied een horecagelegenheid en een autogarage zijn gevestigd.

Oude Rijksweg Noord 21-25 Susteren (horeca)

Op de locatie Oude Rijksweg Noord 21-25 is een café aanwezig. Het plangebied is ten noordoosten van de locatie Oude Rijksweg Noord 21-25 gelegen. De afstand tussen beide locaties bedraagt circa 10 meter. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor 'café's, bars' (SBI-2008:563) een minimale richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Oude Rijksweg Noord 16 (autogarage)

Op de locatie Oude Rijksweg Noord 16 is een autogarage aanwezig. Het plangebied is ten noorden van de locatie Oude Rijksweg Noord 16 gelegen. De afstand tussen beide locaties bedraagt circa 60 meter. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor 'handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' (SBI-2008:451, 452, 454) een minimale richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

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

5.5 Luchtkwaliteit

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'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

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

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

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

Het besluit NIBM

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

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

Omdat in casu slechts vier woningen (appartementen) worden gerealiseerd, wordt ruimschoots voldaan aan de regeling NIBM.

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 (uitgaande van planrealisatie in 2023) tot 2.279 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Van een dergelijk aantal verkeersbewegingen is bij lange na geen sprake als gevolg van voorliggende planontwikkeling.

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.

In casu is geen sprake van het realiseren van een nieuwe gevoelige bestemming, waardoor het besluit niet van toepassing is.

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

5.6 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 ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

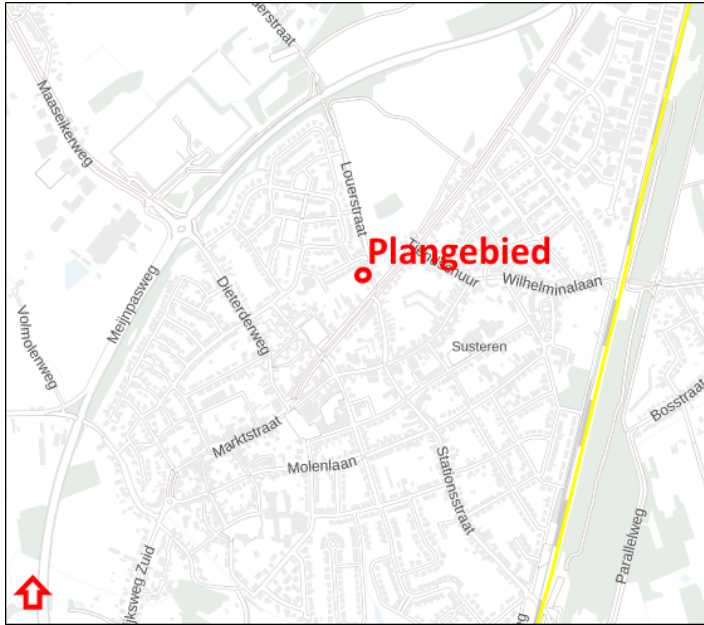
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf. Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, (vaar)wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

Risicovolle bronnen

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen, en risicovolle inrichtingen.



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Risicovolle inrichtingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen.

Transport van gevaarlijke stoffen

In of nabij het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Buisleidingen

In de omgeving van onderhavig plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van (ondergrondse) buisleidingen die van invloed zijn.

Conclusie

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavig voornemen. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de ontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.7 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.

5.8 Waterhuishouding

5.8.1 Nationaal Waterprogramma 2022-2027

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

5.8.2 Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

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

Het is de uitdaging om een watersysteem te realiseren dat water kan vasthouden om Limburg door droge perioden heen te helpen, met tegelijkertijd voldoende ruimte om de piekbuien op te vangen, dat zo veel mogelijk aansluit bij natuurlijke processen en dat ecologisch goed functioneert. De ambitie is om de doelstelling van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem in 2050 gerealiseerd te hebben. De focus ligt in deze planperiode op de kwaliteit. Kwaliteit door aan de slag te gaan met de gebiedsgerichte aanpak, waarbij het nemen van (water) maatregelen bijdraagt aan de kwaliteit van het watersysteem, de kwaliteit van de Natura 2000-gebieden en de landbouw

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

5.8.3 Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

Het nieuwe waterbeheerprogramma 2022-2027: 'Limburgs water in een veranderend klimaat' is door het algemeen bestuur van waterschap Limburg op 8 december 2021 vastgesteld. In het waterbeheerprogramma ligt de focus op de aanpak van wateroverlast, verbetering van de waterkwaliteit en de realisatie van hoogwaterbescherming voor alle Limburgers.

5.8.4 Afvalwater en hemelwater

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Echt-Susteren en in het beheergebied van Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor de waterhuishouding en waterveiligheid binnen haar beheergebied. Sinds 1 april 2019 is de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg van kracht.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen onderhavig plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige ontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Echt-Susteren. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater op basis van het 'Handboek Openbare Ruimte Echt-Susteren' te worden gedimensioneerd op een extreme bui van $t=100$ (45 millimeter in 30 minuten).

Het bouwvlak laat de bouw van een hoofdgebouw toe met een oppervlakte van 320 m². Tevens wordt 35 m² aan bijgebouwen mogelijk gemaakt en dient op eigen terrein voldoende verharding voor parkeren en manoeuvreren aanwezig te zijn. Worst case wordt met 200 m² extra erfverharding gerekend, waardoor in totaal 555 m² aan dak-en erfverharding aanwezig zal zijn. Uitgaande van de maatgevende bui van 45 mm water in 30 minuten, dient een hemelwatervoorziening aanwezig te zijn met een capaciteit van minimaal 25 m³.

Uitwerking hemelwatervoorziening

Ten behoeve van het bufferen van hemelwater op eigen terrein kan worden gedacht aan het opvangen van hemelwater op eigen terrein zodat het hemelwater langzaam kan infiltreren in de bodem of eventueel het aansluiten van de hemelwaterafvoer op het gescheiden rioolstelsel indien aanwezig. Vooropgesteld moet worden dat op eigen terrein voldoende mogelijkheden aanwezig zijn om het hemelwater op eigen terrein op te vangen. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' zal nader worden geconcretiseerd op welke wijze initiatiefnemer voornemens is om het hemelwater op eigen terrein op te vangen.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een onderzoek naar de waterdoorlatendheid van de ondergrond uitgevoerd, hetgeen is bijgevoegd als Bijlage 4. Uit de gemeten doorlatendheden blijkt dat infiltratie van neerslagwater tot de mogelijkheden behoort ter hoogte van de Louerstraat ong. te Susteren. De doorlatendheid van de ondergrond is matig tot goed. Het infiltreren kan dus direct in de ondiepe ondergrond plaatsvinden.

Opvang schoon hemelwater

In een eventuele hemelwatervoorziening dient enkel schoon hemelwater te worden opgevangen, waaraan geen verontreinigde stoffen worden toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. Een infiltratievoorziening kan in dat opzicht tevens dienst doen als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn.

Conclusie

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

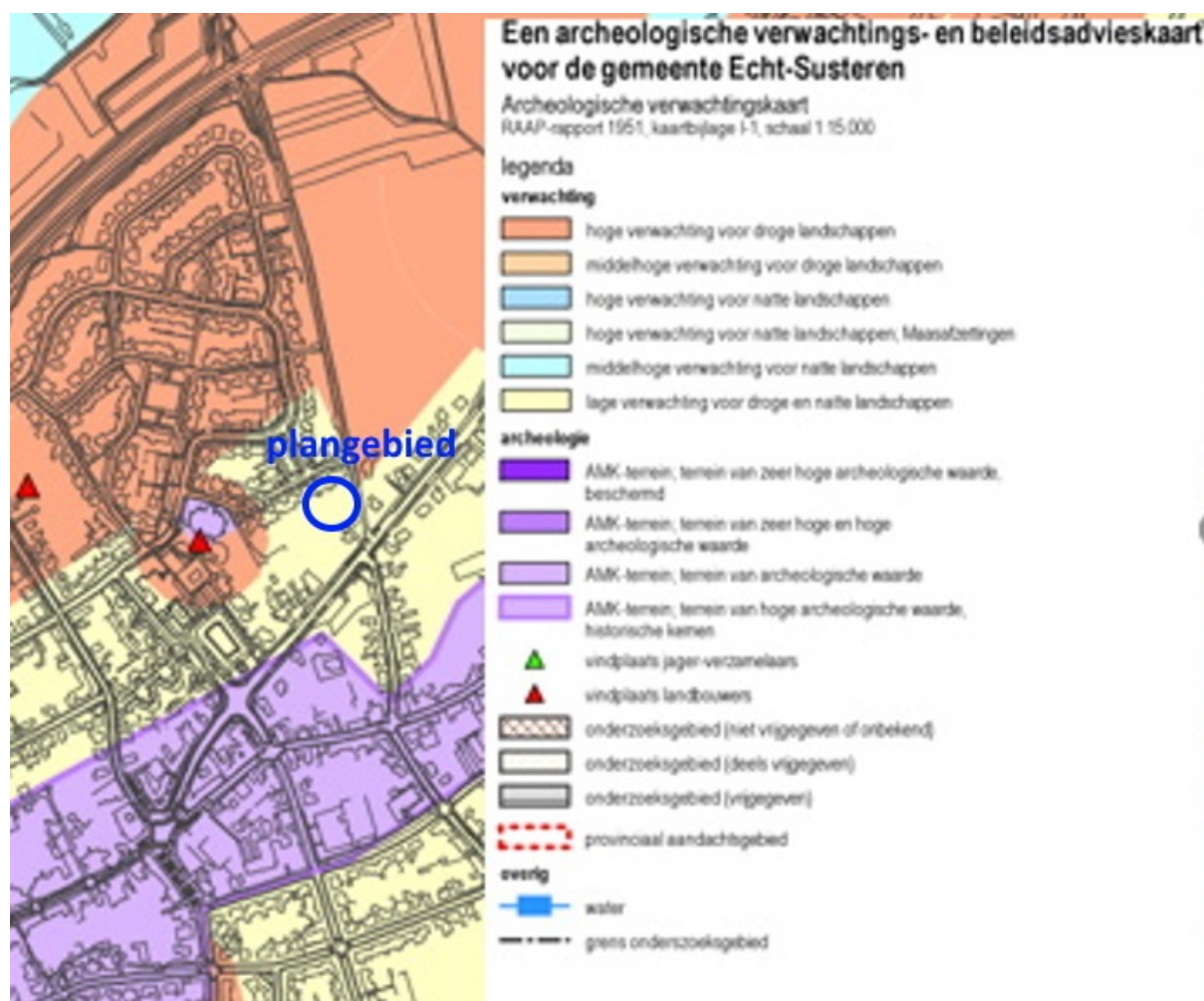
5.9 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn. Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningenstelsel worden opgenomen. De aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kan langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

5.9.1 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de archeologische beleidskaart van de gemeente Echt-Susteren geraadpleegd. Volgens deze kaart ligt het plangebied in een zone met een lage archeologische waarde.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart Echt-Susteren met aanduiding plangebied

Gelet op de lage archeologische verwachtingswaarde en het ontbreken van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' bestaat geen noodzaak voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

5.10 Cultuurhistorie

Het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' is van toepassing op het hele grondgebied van de gemeente Echt-Susteren. Ter plaatse van onderhavig plangebied is echter geen dubbelbestemming of nadere gebiedsaanduiding van toepassing die aanvullende bescherming biedt voor aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.11 Natuurbescherming

5.11.1 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 circa 3,7 kilometer ten westen van onderhavig plangebied gelegen en betreft het gebied 'Grensmaas'. Ter plaatse van onderhavig plangebied zelf is geen Natura2000-gebied aanwezig.

Ten behoeve van onderhavige woningbouwontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd naar de realisatiefase en de gebruiksfase van onderhavige ontwikkeling. Dit stikstofonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5.

Realisatiefase

Bij de bouw van de nieuwe appartementen wordt gebruik gemaakt van machines met verbrandingsmotoren. Bij dit gebruik komt NOx vrij. Naast het gebruik van de machines vindt er NOx-emissie plaats door verkeersbewegingen die horen bij de aan- en afvoer van bouwmaterialen en de verkeersbewegingen van het bouwpersoneel.

Gebruiksfase

De NOx-emissie van het gebruik van de vier appartementen wordt berekend in de gebruiksfase. De appartementen worden voorzien van een warmtepomp en zijn als zodanig Emissie-loos. Alleen de verkeersbewegingen behorende bij het gebruik van de appartementen veroorzaken NOx-emissie.

Uit de berekeningen met Aerius blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op stikstof gevoelige natuurgebieden. De depositie bedraagt 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Derhalve kunnen negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof met zekerheid worden uitgesloten.

Bovendien is met inachtneming van onderhavige planontwikkeling de effectenindicator geraadpleegd. Momenteel is ter plekke van onderhavig plangebied geen bebouwing aanwezig. Het voornemen is om ter plekke van het plangebied een kleinschalig appartementencomplex op te richten.

Storingsfactor	Verstoring door mechanische effecten																
	1	2	7	8	13	14	15	16	17	Optische verstoring							
Beken en rivieren met waterplanten										Verstoring door trilling	Verstoring door licht	Verstoring door geluid	Verdroging	Verontreiniging	Versnippering	Oppervlakteverlies	
Slikkige rivieroever																	
Ruigten en zomen																	
*Vochtige alluviale bossen																	
Bever																	
Rivierdonderpad																	
Rivierprik																	
Zalm																	

Uitsnede effectenindicator

Onderstaand is per storingseffect beschreven of dit effect aan de orde is als gevolg van de activiteiten van de initiatiefnemer in het plangebied:

- Oppervlakteverlies: Het project ligt buiten het Natura 2000-gebied 'Grensmaas'. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten zijn er geen effecten op dit Natura 2000-gebied. Er is geen sprake van oppervlakteverlies of versnippering van habitat- of foerageergebied;
- Verontreiniging: Verontreiniging kan plaatsvinden via bodem, water of lucht. De beoogde ontwikkeling leidt tot een beperkte toename van verkeersbewegingen ter plaatse. Bovendien is uit het stikstofonderzoek gebleken dat onderhavige ontwikkeling geen invloed heeft op nabijgelegen Natura2000-gebieden.
- Verstoring door geluid: Ter plaatse van het plangebied is momenteel in hoofdzaak reeds de bestemming 'Wonen' van kracht. De locatie is echter nog nooit ten behoeve van woondoeleinden in gebruik geweest. Met inachtneming van de ligging van het plangebied leidt onderhavige ontwikkeling niet tot een extra verstoring van geluid.
- Verstoring door licht: Gelet op de ligging, het gebruik en de afstand van de woning tot de Natura 2000 gebieden, hebben de activiteiten in en bij de woning geen verstoring tot gevolg op Natura 2000 gebieden voor wat betreft dit aspect.
- Optische verstoring: Optische verstoring betreft verstoring door de aanwezigheid en/of beweging van mensen dan wel voorwerpen die niet thuishoren in het natuurlijke systeem. Dit leidt vooral tot vluchtgedrag van dieren. Onderhavig plangebied bevindt zich op circa 3,7 kilometer afstand van het Natura-2000 gebied en op een dergelijke afstand worden beschermde dieren niet verstoord.
- Verstoring door mechanische effecten: Er is geen sprake van mechanische effecten in de vorm van

5.11.2 Flora en fauna

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.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is de website www.waarneming.nl geraadpleegd welke recente data bevat met waarnemingen over flora en fauna. Uitgaande van [waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) zijn tot voor kort geen beschermde flora en fauna aangetroffen ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied.

In onderstaande figuur wordt een en ander nader gevisualiseerd.



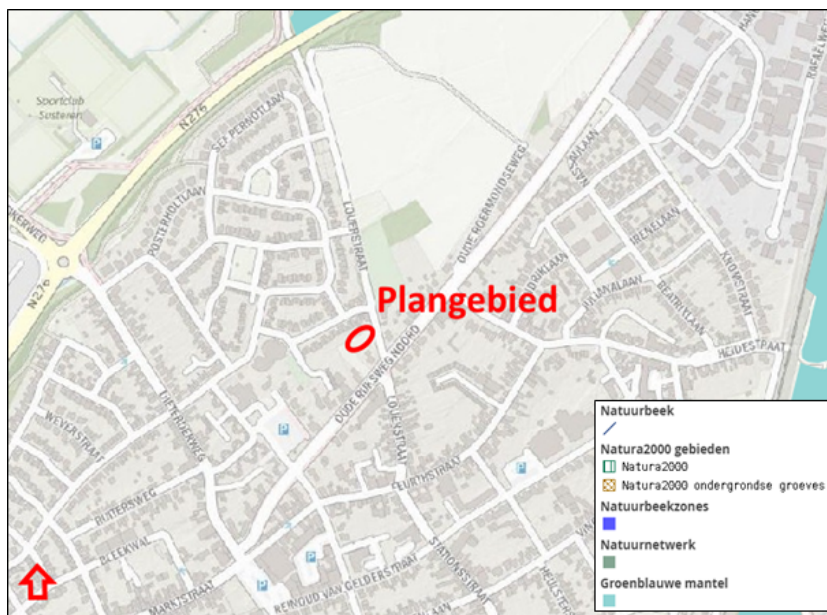
Uitsnede kaart www.waarneming.nl

Daar komt bij dat onderhavig perceel agrarisch in gebruik is als weiland, hetgeen regelmatig wordt gemaaid. Derhalve is het niet te verwachten dat ter plaatse van het plangebied beschermde flora en fauna voorkomen. Op basis van de bovenstaande gegevens is derhalve niet te verwachten dat voorliggend voornemen inbreuk heeft op de ecologische situatie binnen het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot het aspect natuurbescherming geen belemmeringen aanwezig zijn ten behoeve van onderhavige ontwikkeling.

5.12 Natuur en landschap

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



Uitsnede kaart 'Natuur' met aanduiding plangebied

5.13 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt. In dat verband mag de verkeersgeneratie vanwege een ruimtelijke ontwikkeling niet leiden tot verkeersproblemen, alsook dient de extra parkeerbehoefte op eigen terrein te kunnen worden opgevangen.

5.13.1 Verkeersstructuur

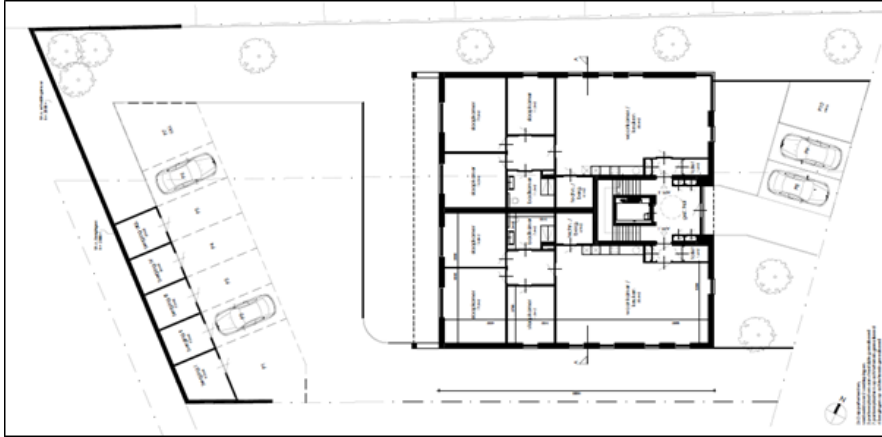
Het voornemen is om aan de Louterstraat te Susteren een kleinschalig appartementencomplex te realiseren met vier appartementen. Onderhavige locatie is aan de noordzijde van de kern Susteren gelegen. De Louterstraat vormt een noordelijke aftakking van de Oude Rijksweg Noord. Het bestaande wegennet is zodanig dat het de verkeersstromen als gevolg van de nieuwe appartementen probleemloos kan opvangen.

5.13.2 Parkeren

Voor een berekening van het aantal parkeerplaatsen maakt de gemeente Echt-Susteren gebruik van de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In deze CROW-publicatie worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

De CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' voorziet in parkeerkencijfers voor middeldure koopappartementen. Onderhavige locatie is gelegen in 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. Daarbij zijn minimaal 1,5 en maximaal 2,3 parkeerplaatsen benodigd. Aan de westzijde van de locatie wordt voorzien in 6 reguliere parkeerplaatsen en één mindervalideparkeerplaats. Aan de straatzijde worden 2 parkeerplaatsen en één mindervalidenparkeerplaats gerealiseerd. Daarmee wordt de parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen waardoor zich parkeerproblemen in de openbare ruimte ten gevolge van onderhavige ontwikkeling niet voordoen.

In onderstaande figuur wordt de situering van de parkeerplaatsen gevisualiseerd.



Situering parkeergelegenheid aan westzijde van locatie

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

5.14 Stedenbouw en duurzaam bouwen

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

Hoofdstuk 6 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.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 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.

6.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

De gemeente Echt-Susteren sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van het project. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

6.2 Planschade

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

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

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

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

Het bestemmingsplan 'Louerstraat ong. te Susteren' van de gemeente Echt-Susteren bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

7.1 Algemeen

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

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

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

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

7.1.1 Toelichting, regels en verbeelding

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

Toelichting

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

Regels

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

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 1. Begrippen

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

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

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

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

Verbeelding

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

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

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

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

Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Vooroverleg

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

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

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

8.2 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer van voorliggende ontwikkeling heeft de direct belanghebbenden van het beoogde bouwplan aan de Louerstraat ong. te Susteren persoonlijk benaderd en een toelichting gegeven op het bouwplan.

Het bouwplan is door de initiatiefnemer toegelicht aan de bewoners van de Poorterslaan, welke met hun tuinen grenzen aan de projectlocatie. De bewoners waren positief, mits een passende erfafscheiding werd gerealiseerd. Afgesproken is dat een nieuwe groene haag langs de erfafscheiding wordt aangeplant. Tevens worden groenblijvende leibomen aangeplant.

De oprit naar de parkeerplaatsen en achterzijde van het beoogde bouwplan is zodanig gesitueerd, dat bewoners hier geen last van hebben.

Tevens is het bouwplan besproken met de direct omwonenden aan de Oude Rijksweg Noord en de Louerstraat.

Naar aanleiding van meerdere overlegmomenten is het bouwplan bijgesteld van aanvankelijk zes appartementen verdeeld over drie bouwlagen naar vier appartementen in twee bouwlagen. Tevens zijn afspraken gemaakt over het zicht vanuit de ramen aan de straatzijde en over de totale bouwhoogte. De ramen aan de straatzijde worden ofwel voorzien van shutters ofwel van stroken folie die directe inkijk belemmeren. Het peil komt lager te liggen dan het huidige maaiveld, waardoor de totale bouwhoogte iets lager wordt.

8.3 Inspraak

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

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

8.4 Formele procedure

8.4.1 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.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 17 november 2023 gedurende zes weken voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

Agro

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

Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

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

www.aelmans.com