aelmans



Hommelweg 1A Susteren

Toelichting

Gemeente Echt-Susteren

Projectgegevens:

Projectnummer: M167770

Datum: 3-7-2025

Hommelweg 1A Susteren

Toelichting

Gemeente Echt-Susteren

IDN-nummer: NL.IMRO.1711.BP20230094-VG02

Status: vastgesteld

Vestiging Baexem
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM
0475 - 45 92 60

Vestiging Ubachsberg
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL
045 - 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14091320.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontlenen aan dit rapport.

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling **7**

2.1 Ligging plangebied 7

2.2 Beoogde planontwikkeling 10

2.3 Ruimtelijke effecten 12

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie **13**

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied' 13

Hoofdstuk 4 Beleid **15**

4.1 Rijksbeleid 15

4.2 Provinciaal beleid 18

4.3 Gemeentelijk beleid 22

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten **27**

5.1 Bodem 27

5.2 Geluid 27

5.3 Milieuzonering 28

5.4 Luchtkwaliteit 29

5.5 Externe veiligheid 29

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten **33**

6.1 Archeologie en cultuurhistorie 33

6.2 Kabels en leidingen 33

6.3 Verkeer en parkeren 33

6.4 Waterhuishouding 34

6.5 Natuurbescherming 35

6.6 Duurzaamheid 36

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid **37**

7.1 Grondexploitatie 37

7.2 Planschade 37

Hoofdstuk 8 Planstukken **39**

8.1 Algemeen 39

8.2 Opbouw bestemmingsplan 39

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure **43**

9.1 Inleiding 43

9.2 Vooroverleg 43

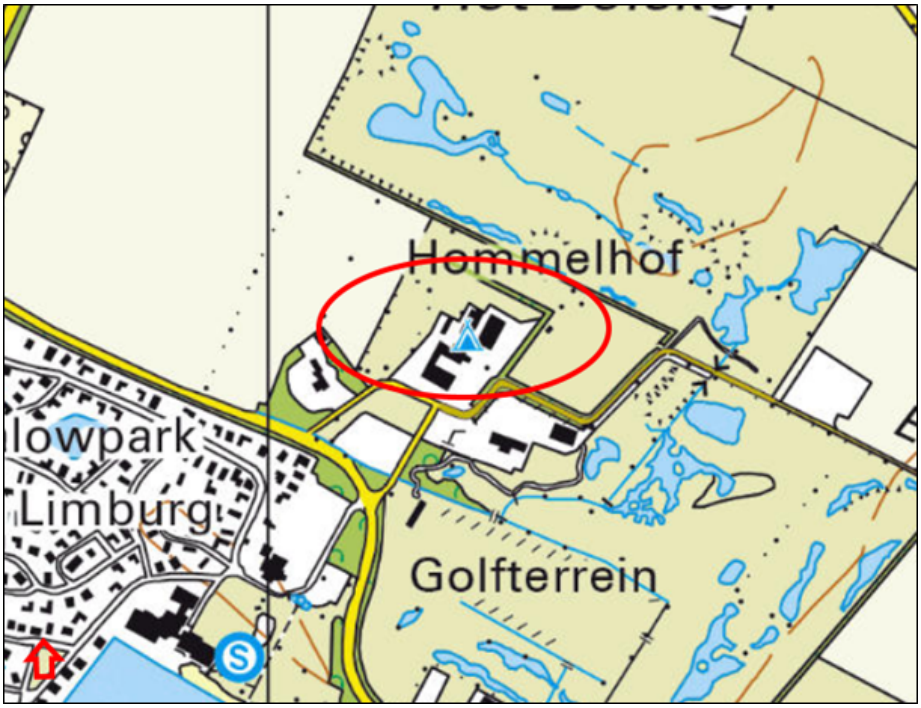
9.3 Inspraak 43
9.4 Omgevingsdialoog 43
9.5 Formele procedure 44

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op de locatie Hommelweg 1a t/m 1j te Susteren, kadastraal bekend als gemeente Susteren - sectie H - nummers 2644 en 2645, is de 'Hommelhof' gevestigd. De Hommelhof betreft een voormalige boerderij welke is verbouwd tot een recreatieve onderneming. Op dit moment bestaan de activiteiten van de Hommelhof uit de verhuur van recreatieappartementen die zich bevinden in de vroegere bedrijfsgebouwen van de boerderij. Tevens wordt een mini-camping geëxploiteerd met in het hoogseizoen maximaal 25 kampeerplaatsen.

De recreatieappartementen worden in strijd met het bestemmingsplan gebruikt voor huisvestiging van arbeidsmigranten. Gemeente Echt-Susteren heeft de Hommelhof verzocht een toekomstplan op te stellen en een keuze te maken tussen ofwel recreatieve verhuur ofwel verhuur aan arbeidsmigranten.

Initiatiefnemer is voornemens om onderhavige locatie aan de Hommelweg 1a t/m 1j te Susteren om te vormen tot een huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten. Dit sluit aan bij het bestaand gebruik ter plaatse; de recreatieappartementen worden namelijk al als zodanig gebruikt. In de beoogde situatie kunnen op onderhavige locatie maximaal 120 arbeidsmigranten worden gehuisvest.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Op de locatie Hommelweg 1 te Susteren is het bestemmingsplan 'Buitengebied Echt-Susteren' van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 14 december 2017 door de gemeenteraad van Echt-Susteren. Op basis van dit bestemmingsplan is de locatie bestemd tot 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Op de locatie is een bouwvlak opgenomen met daarin een specifieke functieaanduiding voor de aanwezige bedrijfswoning.

De wens van initiatiefnemer ziet op het inzetten van de bestaande recreatieve bebouwing ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit is niet in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Derhalve is een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Echt-Susteren.

Bij brief d.d. 23 november 2022, bijgevoegd als Bijlage 1, heeft de gemeente Echt-Susteren aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek. Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden waarmee medewerking kan worden verleend aan

het principeverzoek. Hierdoor is een buitenplanse ruimtelijke procedure noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan 'Hommelweg 1a Susteren ' is op 26 september 2024 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Echt-Susteren. Tegen het bestemmingsplan 'Hommelweg 1a Susteren' is beroep ingesteld door een belanghebbende. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 5 maart 2025 een tussenuitspraak gedaan (De Afdeling 5 maart 2025, uitspraak 202406943/1/R1). In de tussenuitspraak wordt geconcludeerd dat de planregeling op onderdelen rechtsonzeker is. Zo is geen maximum aantal toegelaten appartementen opgenomen, ontbreekt de parkeernorm in de regels en een begripsbepaling van 'onzelfstandige wooneenheid'. Tevens dient te worden voorzien in een regeling na ommekomst van de periode van 10 jaar waarin bewoning door arbeidsmigranten plaatsvindt. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hommelweg 1a Susteren" is hierdoor in strijd met artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb, en artikel 3.1, eerste lid, van de Wro is vastgesteld.

Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de bestuurlijke lus toegepast en de gemeenteraad van de gemeente Echt-Susteren een opdracht gegeven:

1. De raad dient binnen 26 weken na verzending van de tussenuitspraak de geconstateerde gebreken te herstellen;
2. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de andere partijen de uitkomst van de opdracht mede te delen en het gewijzigde besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Voor het herstellen van de geconstateerde gebreken is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan 'Hommelweg 1a Susteren' wordt aangepast en opnieuw door de raad vastgesteld (gewijzigd) gaat worden. Omdat dit bestemmingsplan als gevolg van de tussenuitspraak geen rechtskracht heeft gekregen, wordt een aangepast bestemmingsplan met dezelfde plannaam in procedure gebracht. Voor de leesbaarheid is ervoor gekozen de wijzigingen in de toelichting en regels van het bestemmingsplan met een gele markering aan te geven en de te vervallen tekst door te halen.

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

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hommelweg te Susteren, in het buitengebied van Susteren. Aan de oostzijde van de locatie is een golfbaan gelegen en aan de zuidzijde een recreatiepark.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Kadastraal is onderhavig plangebied bekend als gemeente Susteren - sectie H - nummers 2644 en 2645. In onderstaande figuur worden de contouren van het plangebied weergegeven.



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

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









Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

De Hommelhof betreft een voormalige boerderij welke is verbouwd tot een recreatieve onderneming. Op dit moment bestaan de activiteiten van de Hommelhof uit de verhuur van recreatieappartementen die zich bevinden in de vroegere bedrijfsgebouwen van de boerderij. Tevens wordt een mini-camping geëxploiteerd met in het hoogseizoen maximaal 25 kampeerplaatsen.

Daar waar de seizoenscamping op een blijvende belangstelling en veel terugkerende recreanten mag rekenen, ligt dit anders voor de vakantieappartementen. De vakantieappartementen voldoen niet meer aan verwachting van recreanten. De uitstraling en het afwerkingsniveau zijn gedateerd. Een forse renovatie is noodzakelijk, maar dit kan niet verhullen dat in feite sprake is van verbouwde agrarische opstallen. De moderne recreant wil beleving, luxe en comfort. Omdat een mismatch bestaat tussen de vraag vanuit de markt en het recreatieve aanbod heeft de initiatiefnemer de keuze gemaakt om de appartementen te verhuren aan arbeidsmigranten.

De verhuur aan arbeidsmigranten is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De grote behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten maakt dat gemeente Echt-Susteren medewerking wil verlenen aan een functieverandering van de Hommelhof, mits sprake is van goede ruimtelijke ordening.

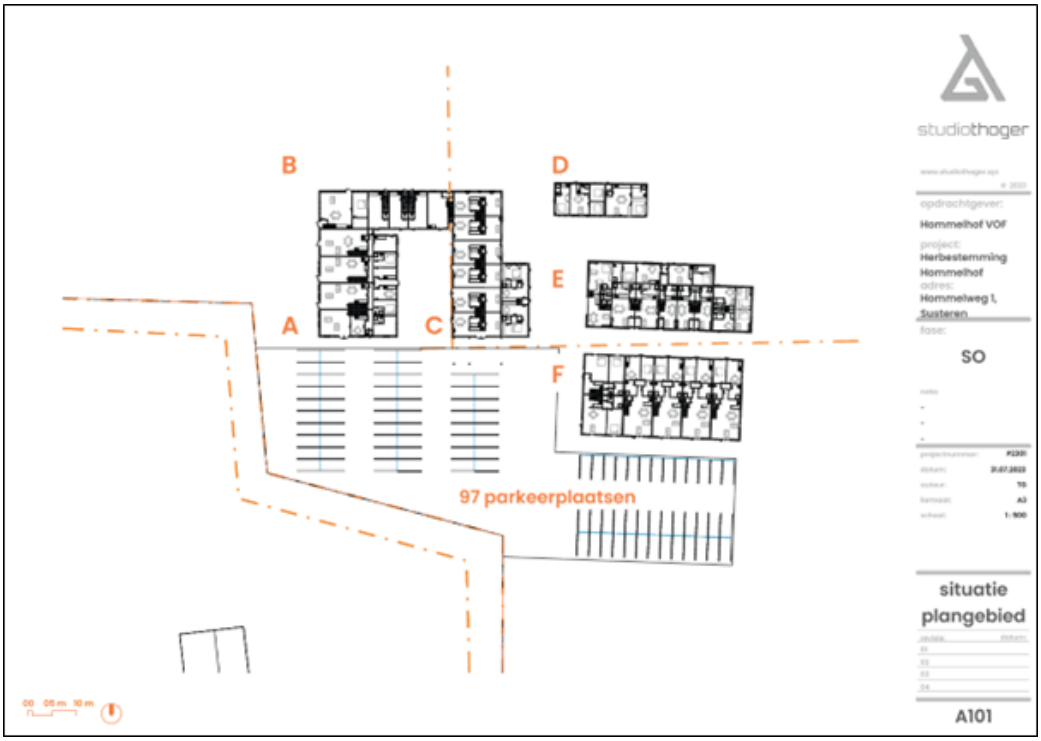
Initiatiefnemer is voornemens om onderhavige locatie aan de Hommelweg 1a t/m 1j te Susteren om te vormen tot een huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten. Dit sluit aan bij het bestaand gebruik ter plaatse; de recreatieappartementen worden namelijk al als zodanig gebruikt. In de beoogde situatie kunnen op onderhavige locatie maximaal 120 arbeidsmigranten worden gehuisvest die voor langere tijd naar Nederland komen (shortstay arbeidsmigranten). De voorzieningen ten behoeve van de arbeidsmigranten worden geheel in de bestaande bebouwing gerealiseerd.

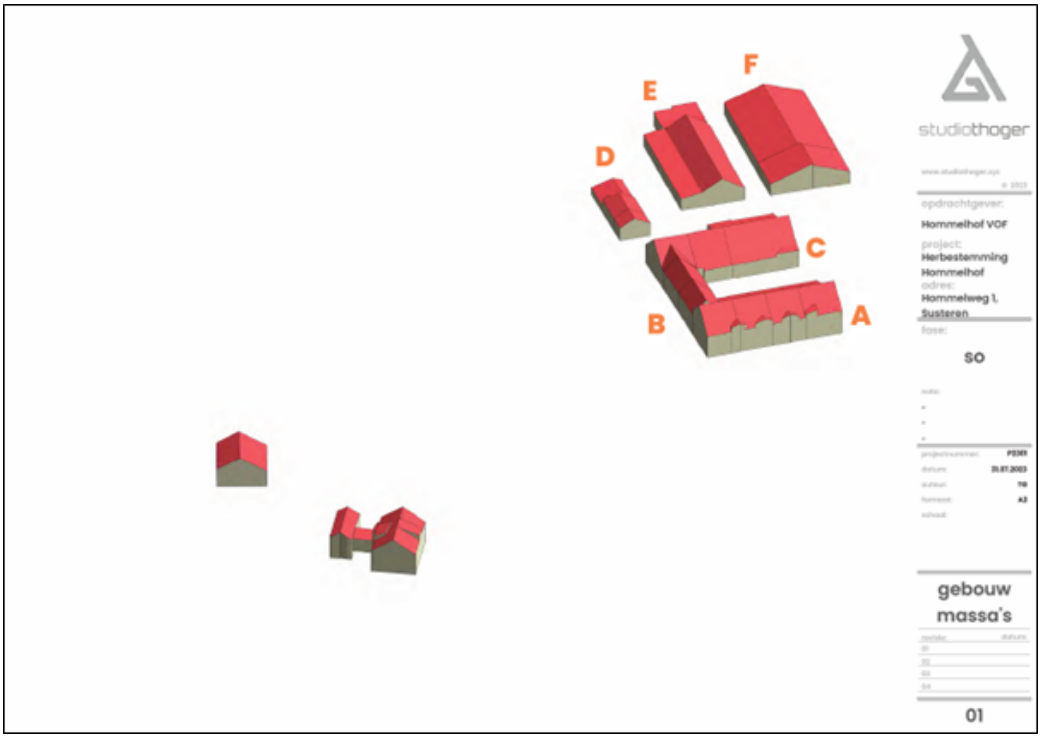
De beoogde ontwikkelingen zijn:

- De bestaande vakantieappartementen (28 appartementen) zullen worden gerenoveerd en geschikt worden gemaakt voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
- In de bestaande kantine en het vroegere woonhuis zullen nieuwe appartementen worden gerealiseerd. Ter plekke zijn 9 appartementen met ieder 2 slaapkamers beoogd.
- Ter plaatse van de bestaande loods zijn eveneens appartementen beoogd. Ter plekke zijn in totaal 8 appartementen beoogd, 5 appartementen met 2 slaapkamers en 3 appartementen met 1 slaapkamer.
- Ter plekke van de huidige sanitaire voorzieningen worden 2 appartementen voorzien met elk 1 slaapkamer.

Rekening houdend met voorgaande uiteenzetting worden op de locatie in totaal 47 appartementen beoogd ten behoeve van de huisvesting van 90 arbeidsmigranten. De minicamping wordt beëindigd zodra de beoogde huisvesting voor arbeidsmigranten is aangevangen. Het campingterrein kan na het verwijderen van de faciliteiten weer landbouwkundig worden gebruikt.

In onderstaande figuur wordt de beoogde situatie gevisualiseerd aangegeven.





Situatietekening beoogde situatie

Na ommekomst van de periode van 10 jaar waarin verhuur aan arbeidsmigranten is beoogd, wordt wederom gestart met recreatieve verhuur. De initiatiefnemers willen zich richten op ecotoerisme. De appartementen kunnen na een renovatie worden gebruikt voor recreatieve verhuur. Tevens wordt ingezet op kamperen. Hierbij wordt gedacht aan het aanbieden van overnachting in safaritenten.

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.

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Hommelweg 1 te Susteren een herontwikkeling door te voeren, zijnde het omvormen van de bestaande recreatieve bedrijfsgebouwen tot een huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten. Deze ontwikkeling zal inpandig en binnen de bestaande bouwmassa worden doorgevoerd. Aangezien deze ontwikkeling binnen de bestaande bebouwing plaats vindt, worden omringende natuur- en landschapswaarden niet aangetast. Derhalve geldt als uitgangspunt dat geen ruimtelijke ingrepen noodzakelijk zijn om onderhavig initiatief mogelijk te maken. Daarnaast is op het buitenterrein van onderhavige locatie voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op te vangen, waardoor de ruimtelijke effecten van onderhavige ontwikkeling zeer beperkt van aard zijn en derhalve aanvaardbaar worden geacht.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

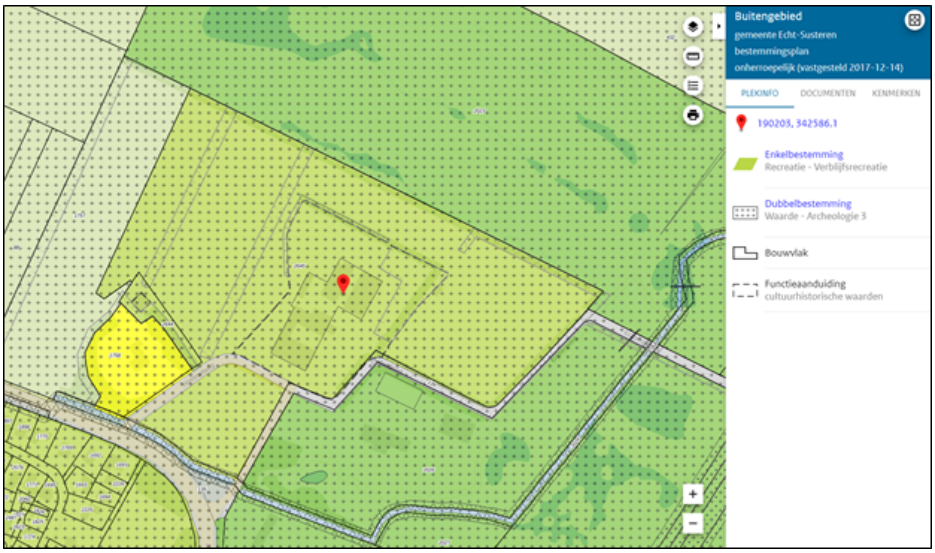
3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Ter plekke van de locatie Hommelweg 1 te Susteren is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van kracht, vastgesteld door de gemeenteraad van Echt-Susteren op 14 december 2017. Op grond van dit bestemmingplan is onderhavig plangebied bestemd als 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' met bijbehorend bouwvlak. De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor verblijfsrecreatie. Bovendien is voor de locatie Hommelweg 1a specifiek bepaald dat ter plekke vakantieappartementen met daarbij behorende voorzieningen aanwezig mogen zijn. Het aantal vakantieappartementen mag niet meer bedragen dan 19 en het aantal kampeermiddelen mag niet meer bedragen dan 15, met dien verstande dat in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober het aantal kampeermiddelen niet meer mag bedragen dan 25.

Bovendien is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' van toepassing waardoor op de locatie één bedrijfswoning aanwezig mag zijn. Tot slot is de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' van kracht.

Daarnaast gelden op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschapselementen'.

Tot slot is een klein deel van onderhavig plangebied bestemd tot 'Verkeer'. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' met aanduiding plangebied (rode cursor)

Het in gebruik nemen van de bestaande bebouwing ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten is niet in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. In het geldende bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. De planontwikkeling is enkel mogelijk middels het doorlopen van een separate bestemmingsplanprocedure.

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet en zijn alle bestemmingsplannen van rechtswege onderdeel gaan uitmaken van het omgevingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' maakt deel uit van het omgevingsplan van de gemeente Echt-Susteren. Uit de tussenuitspraak d.d. 5 maart 2025 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat op een gewijzigd of nieuw besluit het recht zoals dit gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft. Voor het herstelbesluit volstaat dat melding wordt gemaakt van deze stelselwijziging, doch dit heeft geen gevolgen voor het te nemen besluit.

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 gemeentelijk beleid is ontleend aan de Structuurvisie 2012-2025 en de beleidsnotitie 'Huisvestiging shortstay-arbeidsmigranten gemeente Echt-Susteren'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Voorsorterend 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 km^2 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 meerder nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de 21 nationale belangen die in de NOVI worden onderscheiden. De belangrijke keuzes zijn:

- De inpassing van duurzame energie(opwekking) met oog voor omgevingskwaliteit.
- Het bieden van ruimte voor een overgang naar 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 verknoopt. 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 er weinig directe en concrete raakvlakken tussen deze visies en onderhavig plan, anders dan de meer algemene uitgangspunten ten aanzien van een veilige en gezonde leefomgeving, duurzaam ruimtegebruik, etc. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter.

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'.*

Volgens de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:150, ABRS 18 februari 2015 ECLI:NL:RVS:2015:428en ABRS 24 augustus 2016 ECLI:NL:RVS:2016:231) betreft een inpandig functiewijziging (waarbij geen sprake is van nieuw ruimtebeslag) geen stedelijk ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1. van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het voorliggende geval is geen sprake van nieuw ruimtebeslag, omdat gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing. De omvang van de ontwikkeling (huisvesting voor maximaal 120 arbeidsmigranten) vormt maar een beperkte toename ten opzichte van het aantal recreanten in het hoogseizoen. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toch worden nut en noodzaak aangetoond, evenals de uitvoerbaarheid van de planontwikkeling.

Nut en noodzaak

Er bestaat een groot tekort aan kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor internationale werknemers. Daarbij komt ook dat verwacht wordt dat de groep internationale werknemers bijna verdubbelt in 2030 ten opzichte van dit moment. Ook zijn veel internationale werknemers niet adequaat gehuisvest; de kwaliteit van huisvestingsvoorzieningen moet daarom omhoog. Zie paragraaf 4.2.3, 4.3.2 en 4.3.3 van voorliggende toelichting voor de beleidsdocumenten gericht op (huisvesting van) arbeidsmigranten. Dat de behoefte aan meer huisvesting voor arbeidsmigranten bestaat, is een gegeven. Dan resteert de vraag: waarom op deze locatie? Het recreatieve aanbod van de Hommelhof voldoet niet meer aan verwachting van recreanten. De uitstraling en het afwerkingsniveau van de vakantieappartementen is gedateerd. Een forse renovatie is noodzakelijk, maar dit kan niet verhullen dat in feite sprake is van verbouwde agrarische opstallen. De moderne recreant wil beleving, luxe en comfort. Omdat een mismatch bestaat tussen de vraag vanuit de markt en het recreatieve aanbod heeft de initiatiefnemer de keuze gemaakt om de appartementen te verhuren aan arbeidsmigranten. Voor de beoogde situatie heeft de initiatiefnemer scherp moeten kiezen tussen ofwel renovatie van het complex voor recreatieve verhuur ofwel renovatie voor huisvesting van arbeidsmigranten. De initiatiefnemer heeft gekozen voor renovatie van de bestaande gebouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling komt in paragraaf 7 aan de orde. De ontwikkeling komt voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Het bedrijfsplan is besproken met de financieel adviseur en betreft een haalbare ontwikkeling.

Conclusie

Omdat sprake is van een inpandige functieverandering van bestaande gebouwen met een recreatieve functie naar huisvesting voor arbeidsmigranten, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit neemt niet weg dat de functieverandering voorziet in een behoefte. De financiële uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling is niet in het geding.

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 rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;

- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.4 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

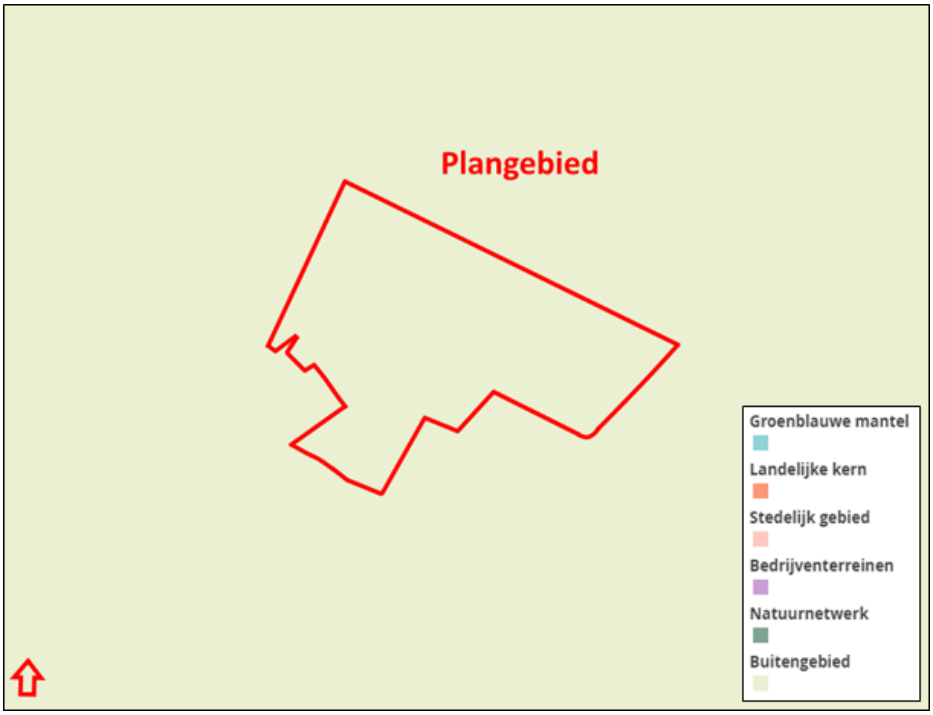
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de NOVI en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit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

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 2012. 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.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Buitengebied'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

Buitengebied

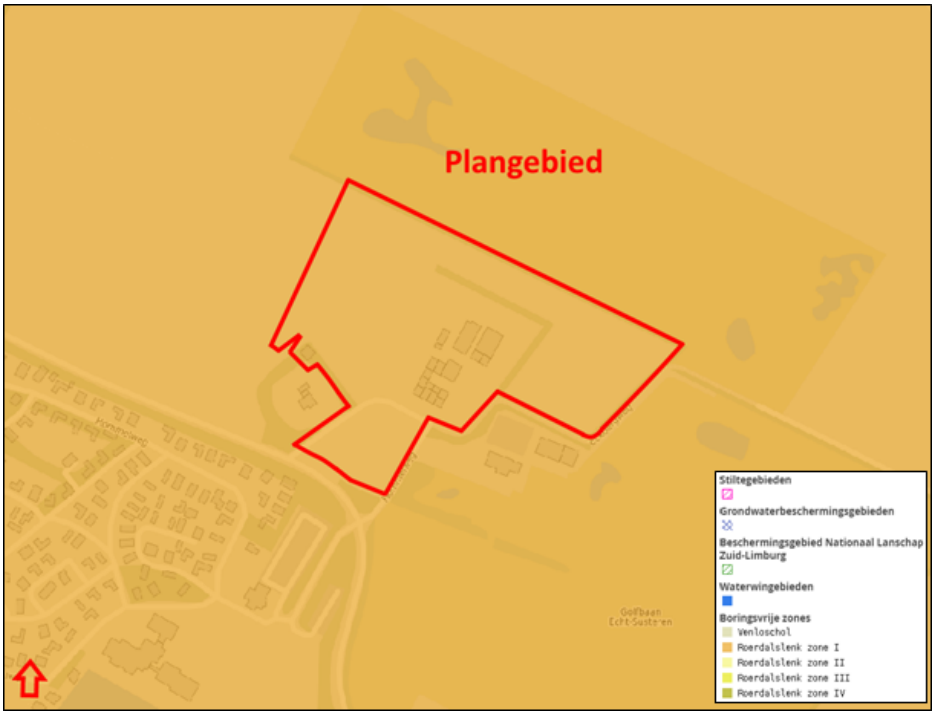
De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de het natuurnetwerk of binnen de groenblauwe mantel. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van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

Huisvesting arbeidsmigranten

De provincie Limburg heeft aandacht voor internationale werknemers in het kader van de POVI. Er is een krapte op de arbeidsmarkt in sectoren zoals de bouw, horeca, toerisme, zorg en ICT. Demografische ontwikkelingen hebben hier invloed op. Het tekort aan arbeidskrachten kan worden tegengegaan door het aantrekken van internationale werknemers en ontwikkelingen zoals digitalisering, robotisering en automatisering. Er is behoefte aan passende huisvesting voor internationale werknemers en de provincie wil eerst de kwaliteit van het bestaand bebouwd gebied op orde maken voordat er eventueel nieuwe woningen gebouwd worden. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat is voldoende gekwalificeerd personeel belangrijk, evenals betaalbare huisvesting voor studenten en (internationale) werknemers.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014)

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en 2021 specifieke regelgeving geldt. Met inachtneming van de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebleken dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk I.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Roerdalslenkzone I

Onderhavige locatie is gelegen in de zone Roerdalslenk zone I 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 20 meter onder maaiveld plaatsvindt. Aangezien onderhavig voornemen niet gepaard gaat met dergelijke diepe boringen in de bodem, vormt de ligging in de zone ‘Roerdalslenk zone I’ geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Artikel 12.9 van de Omgevingsverordening

Bij besluitvorming over voorliggend bestemmingsplan dienen de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg, die vanaf 1-1-2024 geldt, te worden betrokken. Dit betekent strikt formeel dat op grond van artikel 12.9 de tijdelijke huisvesting van short-stay internationale werknemers, woonurgenten en statushouders op recreatieterreinen voor de duur van maximaal 10 jaar is toegelaten. Dat er in casu sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf (met nog aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen) doet hier niets aan af.

Voorliggende planontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 12.9 van de Omgevingsverordening:

- *Er is geen huisvesting mogelijk binnen de regio in bestaande woningen in of nabij het bestaand bebouwd gebied van het stedelijk gebied en landelijke kernen.* De druk op de bestaande woningmarkt is vanwege de krapte op de woningmarkt al groot. Op dit moment lukt het niet om de reguliere doelgroepen hierbinnen te huisvesten (lange wachttijden). Er is dus behoefte aan huisvestings-voorzieningen voor internationale werknemers buiten de reguliere huizenmarkt, om die markt daarmee ook met name beschikbaar te krijgen voor de reguliere doelgroepen. Voorliggend initiatief voorziet in die behoefte Transformatie van

maatschappelijk vastgoed vormt Zie eerdere motivering op dit punt;

- Er is geen huisvesting mogelijk binnen overige bebouwing in of nabij het bestaand bebouwd gebied van het stedelijk gebied en landelijke kernen;

- Er vindt op het te revitaliseren recreatieterrein geen samenloop plaats met een bedrijfsmatige toeristisch-recreatieve exploitatie. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Deze activiteiten worden immers stop gezet. Dit is ook in de exploitatieovereenkomst vastgelegd;

- Er zijn duidelijke en bindende afspraken gemaakt over de revitalisering van het recreatieterrein na afloop van de tijdelijke huisvesting en een deel van de inkomsten vanuit het tijdelijk huisvesten van specifieke doelgroepen wordt gebruikt om de revitalisering van het recreatieterrein te bekostigen. In casu kiest de initiatiefnemer niet voor sanering na 10 jaar, maar voor een doorstart binnen de toeristisch recreatieve sector. In de anterieure overeenkomst zijn duidelijke en bindende afspraken gemaakt over revitalisering van het recreatieterrein na afloop van de tijdelijke huisvesting (10 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan) en over het gebruiken van een deel van de inkomsten vanuit het tijdelijk huisvesten van specifieke doelgroepen voor de revitalisering van het recreatieterrein.

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. In artikel 2.6 van de Omgevingswet is bepaald dat provinciale staten een omgevingsverordening vaststellen waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. Artikel 12.9 is inhoudelijk niet gewijzigd. Uit de tussenuitspraak d.d. 5 maart 2025 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat op een gewijzigd of nieuw besluit het recht zoals dit gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft. Voor het herstelbesluit volstaat dat melding wordt gemaakt van de stelselwijziging naar de Omgevingswet, doch dit heeft geen gevolgen voor het te nemen besluit.

4.2.3 Visie Internationale Werknemers Limburg

In de 'Visie Internationale Werknemers Limburg' wordt nader ingegaan op de huisvesting van arbeidsmigranten in Limburg en de uitdagingen die daarbij spelen. Het aantal internationale werknemers dat in Limburg komt werken, is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit biedt grote uitdagingen voor Limburg op het gebied van wonen, werken en samenleven.

In de visie wordt aangegeven dat er een groot tekort bestaat aan kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor internationale werknemers. Daar komt bij dat de groep internationale werknemers rond 2030 zal verdubbelen ten opzichte van dit moment. Daarnaast zijn veel internationale werknemers niet adequaat gehuisvest. De kwaliteit van huisvesting voor internationale werknemers laat namelijk vaak te wensen over. .

Deze opgaven zijn uitgewerkt in de volgende ambities:

- De huisvestingsopgave moet per regio herkend en erkend worden.
- De (nieuw) te bouwen huisvesting moet voldoen aan de kwaliteitsnormen van SNF en AKF (in de toekomst wellicht één gezamenlijk keurmerk).
- De huisvestiging dient ten allen tijde te voldoen aan de (aanvullende) gemeentelijke regelgeving. Gemeenten stellen de keurmerken verplicht als voorwaarde bij de omgevingsvergunning.
- Ondernemers die huisvesting voor internationale werknemers willen bouwen, zullen moeten worden ondersteund door gemeenten.
- Het is zaak dat werkgevers de internationale werknemers ondersteunen bij de inschrijving in het RNI -register en/of BRP-register.

De problematiek die in de 'Visie Internationale Werknemers Limburg' wordt geschetst, herkent initiatiefnemer goed. Voor arbeidsmigranten is het de afgelopen jaren moeilijk gebleken om geschikte huisvestingsruimte te vinden. Initiatiefnemer speelt daar op in door de recreatieve bedrijfsbebouwing in te zetten voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Derhalve wordt met onderhavig initiatief aangesloten bij de 'Visie Internationale Werknemers Limburg'.

4.2.4 Conclusie provinciaalbeleid

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het provinciale beleid, is voorliggend plan daarmee niet in strijd.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

Ten tijde van het opstellen van de Structuurvisie 2012-2025 is onderkend dat steeds meer vraag is naar buitenlandse seizoensarbeiders. Deze vraag was destijds met name gericht op agrarische bedrijven. Om ook mogelijkheden te bieden voor andere bedrijfstakken en om een integraal toetsingskader beschikbaar te hebben voor initiatieven voor kwalitatief hoogwaardige huisvestingsvoorzieningen, is in 2019 de Beleidsnotitie 'Huisvesting shortstay-arbeidsmigranten gemeente Echt-Susteren' vastgesteld.

Onderhavige ontwikkeling kan op grond van de gemeentelijke structuurvisie gezien worden als het hergebruiken van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) ten behoeve van een migrantenhuisvestingslocatie. In de Structuurvisie zijn beleidsuitgangspunten over het hergebruik van VAB aangegeven.

In het merendeel van de gevallen wordt hergebruik van vrijkomende bebouwing toegejuicht, omdat dit kansen biedt voor veranderingen en nieuw economische dragers in het buitengebied. Bovendien wordt verpaupering van bebouwing tegengegaan en wordt tevens voorkomen dat in deze bebouwing illegale activiteiten worden ontplooid. Tevens zijn in de Structuurvisie hergebruiksmogelijkheden en voorwaarden opgenomen. Deze blijven onverkort van kracht. Huisvesting van arbeidsmigranten is een van de hergebruiksmogelijkheden.

4.3.2 Beleidsnotitie Huisvestigingshortstay-arbeidsmigranten2018

De 'Beleidsnotitie Huisvestiging shortstay-arbeidsmigranten 2018' is op 19 maart 2019 in werking getreden. De gemeente Echt-Susteren hanteert deze beleidsnotitie als uitgangspunt voor het beoordelen van verzoeken omtrent de huisvestiging van arbeidsmigranten. In deze beleidsnotitie wordt onderscheid gemaakt in een basispakket van voorwaarden voor goede arbeidsmigrantenhuisvesting in algemene zin (Basisvoorwaardenpakket, BVP) en een aanvullend toetsingskader met voorwaarden voor specifieke huisvestigingstypen.

Het Basisvoorwaardenpakket geldt in alle gevallen en bevat uitgangspunten betreffende de maximale verblijfsduur, voorzieningen, noodzakelijke oppervlakten, bouwkundige eisen, parkeren en vergunningen in het kader van de APV.

Huisvesting van ‘shortstay’-arbeidsmigranten is toegestaan in het stedelijk gebied (waarbij het stedelijk gebied bestaat uit de gebieden binnen de komgrenzen) en in het buitengebied, maar is uitgesloten op bedrijventerreinen en in bedrijfswoningen. Uitgangspunt van de gemeente Echt-Susteren is dat huisvesting van 'shortstay' arbeidsmigranten primair binnen bestaande bebouwing dient plaats te vinden. Pas indien geen passende en realistische oplossing voorhanden is komen andere mogelijkheden in beeld. In stedelijk gebied wordt onderscheid gemaakt in arbeidsmigrantenhuisvesting in bestaande woningen, in overige leegstaande gebouwen en complexen en, indien het niet anders mogelijk is, in nieuwe logiesvoorzieningen. In het buitengebied wordt onderscheid gemaakt in arbeidsmigrantenhuisvesting in bestaande woningen, andere leegstaande gebouwen en complexen, tijdelijk gebruik van wooneenheden op agrarische bedrijven, permanente logiesgebouwen bij agrarische bedrijven in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en tijdelijke wooneenheden op recreatieve bedrijven. Voor elke vorm zijn specifieke aanvullende voorwaarden opgenomen die ervoor moeten zorgen dat er geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ontstaan.

De 'Beleidsnotitie Huisvesting shortstay-arbeidsmigranten 2018' ziet op het huisvesten van arbeidsmigranten voor de duur van maximaal 9 maanden. Aangezien voorliggende ontwikkeling betrekking heeft op het huisvesten van arbeidsmigranten gedurende maximaal 36 maanden, past het initiatief niet binnen dit

beleidskader.

4.3.3 'Beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten 2023'

Met de inwerkingtreding van de 'Beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten 2023' is de 'Beleidsnotitie Huisvestiging shortstay-arbeidsmigranten 2018' komen te vervallen. In de 'Beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten 2023' wordt eveneens onderscheid gemaakt in het Basisvoorwaardenpakket en een aanvullend toetsingskader.

In het buitengebied wordt onderscheid gemaakt in arbeidsmigrantenhuisvesting in bestaande woningen, bedrijfswoningen en andere leegstaande gebouwen en complexen, tijdelijk gebruik van wooneenheden op agrarische bedrijven, permanente logiesgebouwen bij agrarische bedrijven in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en tijdelijke wooneenheden op recreatieve bedrijven.Voor elke vorm zijn specifieke aanvullende voorwaarden opgenomen die ervoor moeten zorgen dat er geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ontstaan.

Het voorliggende initiatief is gelegen in het buitengebied. In het buitengebied maakt de beleidsnotitie huisvesting van shortstay-arbeidsmigranten mogelijk in reguliere, bestaande woningen, in Voormalige (Niet-) Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB/VNAB) en in tijdelijke of nieuwe logiesgebouwen.

Het voorliggende initiatief valt in de categorie overige leegstaande/vrijkomende bebouwing {dit valt binnen de afkorting VNAB). Het gaat om voormalige agrarisch bedrijfsgebouwen die al langere tijd geleden verbouwd zijn tot vakantieappartementen en voorzieningen t.b.v. een minicamping.

Basisvoorwaardenpakket/BVP)

Hieronder worden de van toepassing zijnde uitgangspunten in het kader van het BVP uiteengezet. Vervolgens is onderhavig initiatief getoetst aan deze uitgangspunten.

1. Een belangrijk hoofduitgangspunt voor de gemeente Echt-Susteren is dat primair gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing. Pas indien dit niet mogelijk is komt nieuwbouw in beeld;

De huisvestingsvoorziening wordt gerealiseerd in voormalige agrarische bebouwing die momenteel reeds grotendeels is verbouwd tot appartementen ten behoeve van recreatief gebruik. Om tot het totaal gewenste aantal van 47 appartementen te komen, zullen nog enkele (inpandige) verbouwwerkzaamheden uitgevoerd worden.

2. Het maximum aantal shortstay-arbeidsmigranten binnen een huisvestingsvoorziening in het buitengebied bedraagt 120;

Onderhavig initiatief ziet op het huisvesten van maximaal 120 arbeidsmigranten. Derhalve wordt aan deze voorwaarde voldaan.

3. De maximale verblijfsduur van 'shortstay'-arbeidsmigranten bedraagt 3 jaar. Inschrijven in het BRP wordt ten stengste aanbevolen en is wettelijk verplicht vanaf een verblijfsduur van 4 maanden;

Onderhavig initiatief ziet op het huisvesten van arbeidsmigranten gedurende maximaal 3 jaar. Daarmee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

4. Er moet worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving (o.a. Bouwbesluit. milieuwetgeving en Besluit omgevingsrecht);

Initiatiefnemer is van deze voorwaarde op de hoogte. De verdere uitwerking van de bouwplannen zal in overeenstemming met wet- en regelgeving zijn.

5. Er dient aan de meest recente SNF-normering (thans: SNF-norm van 1 maart 2022) te worden voldaan voor zover deze niet in strijd is met het Bouwbesluit. Een van de belangrijkste normen hieruit is de oppervlakte aan leefruimte per persoon. Deze leefruimte bestaat uit de slaapruimte en andere inpandige leefruimte (exclusief gangen, trappenhuizen, technische ruimten en sanitaire ruimten) en dient minimaal 12 m^2 gebruiksoppervlakte (GO) te zijn;

Initiatiefnemer is van deze voorwaarde op de hoogte en heeft een en ander verwerkt in de situatietekeningen van de beoogde situatie.

6. Er dient minimaal één toilet- en doucheruimte beschikbaar te zijn per 8 personen en er dient minimaal één kookgelegenheid beschikbaar te zijn per 8 personen;

Initiatiefnemer is van deze voorwaarde op de hoogte en heeft een en ander verwerkt in de situatietekeningen van de beoogde situatie.

7. Er mogen geen gezinnen en/of kinderen worden gehuisvest in een huisvestingvoorziening voor arbeidsmigranten;

Initiatiefnemer is van deze voorwaarde op de hoogte en zal dit naleven.

8. De brandveiligheid dient gewaarborgd te zijn; de wijze waarop bij initiatieven getoetst wordt is aangegeven in paragraaf 3.3 'Brandveiligheid' van de beleidsnotitie;

Initiatiefnemer is van deze voorwaarde op de hoogte en zorgt ervoor dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

9. Van de initiatiefnemer wordt een inspanningsverplichting gevraagd ten aanzien van de communicatie van het initiatief naar de omgeving. Deze is vormvrij;

Initiatiefnemer draagt er zorg voor dat het voornemen wordt toegelicht aan de omgeving.

10. Voor een huisvestingsvoorziening voor meer dan vier personen is een vergunning 'huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten' noodzakelijk; hierin dienen minimaal het beheer en toezicht, de parkeervoorziening en de communicatie met klachtenregistratie geregeld te zijn. Deze exploitatievergunning wordt tegelijk met de omgevingsvergunning voor het bouwen en/of afwijkend gebruik bestemmingsplan verleend;

Het permanent beheer op de locatie wordt uitgeoefend vanuit de bestaande bedrijfswoning dan wel een van de wooneenheden.

11. Er dient een nachtregister bijgehouden te worden (op basis van artikel 4:38 Wetboek van Strafrecht) en er dient verblijfsbelasting te worden afgedragen (op basis van artikel 2 van de 'Verordening op de heffing en invordering van toeristenbelasting Echt-Susteren';

Initiatiefnemer is van deze voorwaarde op de hoogte en zal dit naleven.

12. Parkeren: in het buitengebied wordt het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en wordt dit aantal afgestemd op de omvang van de huisvestingsvoorziening, op het type werkzaamheden dat verricht wordt en het autobezit van de beoogde bewoners. In de regel zijn bij percelen in het buitengebied ruimere mogelijkheden om eigen parkeervoorzieningen te realiseren.

Op eigen terrein zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om de parkeerbehoefte die gepaard gaat met onderhavig initiatief op eigen terrein op te vangen. Er worden 97 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Specifiekevoorwaarden

Hieronder worden de van toepassing zijnde specifieke voorwaarden uiteengezet. Vervolgens is onderhavig initiatief getoetst aan deze uitgangspunten.

1. Er mogen uitsluitend onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd;

Onderhavig initiatief ziet enkel op het realiseren van onzelfstandige wooneenheden.

2. Uitbreiding van bestaande gebouwen is, afhankelijk van de ligging en de in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 aangegeven gebiedsspecifieke uitgangspunten dienaangaande, toegestaan mits dit leidt tot een integrale kwaliteitsverbetering; indien daarbij extra eisen uit het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing zijn geldt dit onverkort voor het betreffende initiatief;

Onderhavige ontwikkeling ziet op het doorvoeren van een inpandige functiewijziging. De bestaande bebouwing wordt geschikt gemaakt voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

3. De onder 2. bedoelde uitbreiding dient noodzakelijk te zijn voor de realisering van sport-of sociale (algemene) verblijfsruimten die niet op een andere wijze in het gebouw te realiseren zijn.

Deze voorwaarde is niet aan de orde omdat geen sprake is van een uitbreiding.

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de Provincie en gemeente een omgevingsvisie te maken. De gemeente Echt-Susteren heeft een ontwerp-omgevingsvisie ter inzage gelegd. Inde ontwerp-omgevingsvisie wordt voor wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten verwezen naar de bestaande beleidsnotitie.

Uit de tussenuitspraak d.d. 5 maart 2025 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat op een gewijzigd of nieuw besluit het recht zoals dit gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft. Voor het herstelbesluit volstaat dat melding wordt gemaakt van de stelselwijziging naar de Omgevingswet, doch dit heeft geen gevolgen voor het te nemen besluit.

4.3.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

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

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied is dat altijd sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Onderhavige locatie is gelegen in het gebiedstype 'Jonge Ontginningen'. Als basis voor de omvang van de gevraagde ontwikkeling, welke wordt gezien als een omzetting VAB, geldt in dit gebiedstype 'Basiskwaliteit'. Dit betekent dat de plek waar de functiewijziging plaatsvindt goed ingepast moet worden aan de hand van een inpassingsplan, waarbij rekening dient te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap. Als basis voor de omvang van de inpassing geldt in dit geval dat minimaal 10% van de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak voor de migrantenhuisvesting in de vorm van een groeninpassing dient te worden gerealiseerd.

Bovendien is van belang dat een financiële bijdrage niet van toepassing is omdat bij onderhavige

ontwikkeling geen sprake is van uitbreiding van bebouwing.

Ten behoeve van onderhavig voornemen is een landschapsplan opgesteld waarmee inzicht wordt gegeven op welke wijze wordt voldaan aan de eisen die voortvloeien uit het GKM. Het landschapsplan is bijgevoegd als Bijlage 2.

Binnen en rond de locatie Hommelweg 1 is reeds veel robuuste beplanting aanwezig, ter omzoming én als erfbeplanting binnen de (huidige) camping. Dit struweel bestaat voornamelijk uit bomen als zomereiken, Noorse esdoorn, ruwe berken en struikvormers als hazelaar en veldesdoorn. Door de volwassen omvang, is reeds sprake van een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing en verharding ter plekke. Aanvullende landschappelijke maatregelen zijn niet opportuun.



Landschappelijk inpassingsplan Hommelweg 1 te Susteren

4.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het gemeentelijke beleid, is voorliggend plan daarmee niet in strijd.

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 Bodem

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

Onderhavige ontwikkeling ziet op het inzetten van bestaande recreatieve accommodaties ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Met deze ontwikkeling is geen sprake van het creëeren van een gevoeligere functie. De bodem blijft haar gevoeligste (bodem-)functie (Wonen) behouden. Ook zijn er geen aanwijzingen dat op de locatie een bodemverontreiniging aanwezig is, of een calamiteit is gebeurt. Een bodemtoets is voor de ruimtelijke procedure niet noodzakelijk.

5.1.1 Conclusie bodem

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

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Bij onderhavige ontwikkeling kan sprake zijn van geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai.

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB 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 planvoornemen heeft niet tot gevolg dat ter plekke van onderhavige locatie nieuwe geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder worden gerealiseerd. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is derhalve niet aan de orde. Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluid vanwege de verkeersaantrekkende werking. Gelet op de afstanden tot nabijgelegen woningen dient het geluidniveau te worden getoetst op de gevel van de (burger)woning Hommelweg 1. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd in **Bijlage 3**.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat zelfs wanneer alle voertuigbewegingen in de maatgevende nachtperiode plaatsvinden, nog voldaan wordt aan de geldende geluidsnormen.

5.2.1 Conclusie geluid

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

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.2 Bestaande bedrijvigheid

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)'.

Het plangebied is gelegen aan de Hommelweg 1 te Susteren. De directe omgeving van onderhavige locatie kenmerkt zich als een overwegend recreatiegebied.

Hommelweg 2

Aan de zuidzijde van het plangebied is een camping gelegen. Met inachtneming van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009) geldt voor de categorie 'Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' (SBI-2008: 553,552) een minimale richtafstand van 50 meter. De afstand van de bedrijfsbebouwing op de locatie Hommelweg 1 tot deze camping bedraagt meer dan 50 meter.

Hommelweg 3

Aan de oostzijde van het plangebied is een golfbaan gelegen. Met inachtneming van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009) geldt voor de categorie 'Golfbanen' (SBI-2008: 931, H) een minimale richtafstand van 10 meter. De afstand van de bedrijfsbebouwing op de locatie Hommelweg 1 tot deze golfbaan bedraagt meer dan 10 meter.

Richtafstand huisvesting arbeidsmigranten

Ook het huisvesten van arbeidsmigranten heeft een milieuzonering. Het huisvesten van arbeidsmigranten is vergelijkbaar met een hotel: de richtafstand bedraagt 10 meter voor het aspect geur en 10 meter voor het aspect geluid. Aan deze richtafstand van 10 meter tussen woningen van derden en de huisvesting wordt voldaan. Er zijn geen gevoelige woonbestemmingen in deze zone gelegen.

5.3.3 Conclusie milieuzonering

Gelet op vorenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de wet Milieubeheer. Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

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

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

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene Maatregel van Bestuur (AmvB) bepaalt wanneer een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project wordt beschouwd als NIBM als het aannemelijk is dat het een toename van de concentraties veroorzaakt van maximaal 3%. De grens van 3% wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentraties 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. Voorliggend plan ziet op het inzetten van bestaande recreatieve bebouwing ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze ontwikkeling kan qua aard en omvang niet worden vergeleken met een plan dat ziet op het realiseren van 1.500 woningen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling NIBM is.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het besluit is gericht op de bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof en stikstofdioxide (m.n. kinderen, ouderen en zieken). Dit besluit is niet van toepassing op het planvoornemen.

5.4.4 Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande uiteenzetting met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit leidt voorliggende planontwikkeling, binnen de daartoe gestelde wettelijke (onder)grenzen, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.5 Externe veiligheid

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.

De begrippen 'kwetsbaar object' en 'beperkt kwetsbaar object' worden in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen nader gedefinieerd. Onder een 'kwetsbaar object' wordt verstaan: woningen, gebouwen

bestemd voor het verblijf zoals ziekenhuizen of scholen, gebouwen waarin doorgaans grote aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn zoals kantoorgebouwen of hotels en kampeer- en andere recreatieterreinen.

Onder een 'beperkt kwetsbaar object' wordt onder andere verstaan: verspreid liggende woningen, kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels, sporthallen, sportterreinen en telefoon- of elektriciteitscentrales.

Op onderhavige locatie is recreatieve bebouwing aanwezig ten behoeve van een recreatiebedrijf. Daarmee is reeds sprake van een 'kwetsbaar object'. In de beoogde situatie wordt deze recreatieve bebouwing ingezet ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarmee voorziet onderhavig planvoornemen niet in het realiseren van een nieuw kwetsbaar object. Wel neemt de personendichtheid binnen het invloedsgebied toe. Vandaar dat een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in de omgeving.

- Op een afstand van circa 230 meter van het plangebied liggen vijf ondergrondse hogedruk aardgasleidingen: de A-578, A-521, A-520, A-630 en de A-585.

De ondergrondse hogedruk aardgasleiding A-578 heeft een diameter van 1067 mm en een werkdruk van 66,2 bar. De 100 % letaliteitsgrens bedraagt 190 meter en de 1% letaliteitsgrens bedraagt 490 meter.
De ondergrondse hogedruk aardgasleiding A-521 heeft een diameter van 914 mm en een werkdruk van 66,2 bar. De 100 % letaliteitsgrens bedraagt 180 meter en de 1% letaliteitsgrens bedraagt 430 meter.
De ondergrondse hogedruk aardgasleiding A-520 heeft een diameter van 610 mm en een werkdruk van 66,2 bar. De 100 % letaliteitsgrens bedraagt 140 meter en de 1% letaliteitsgrens bedraagt 310 meter.

De ondergrondse hogedruk aardgasleiding A-630 heeft een diameter van 1219 mm en een werkdruk van 66,2 bar. De 100 % letaliteitsgrens bedraagt 210 meter en de 1% letaliteitsgrens bedraagt 540 meter.
De ondergrondse hogedruk aardgasleiding A-585 heeft een diameter van 1067 mm en een werkdruk van 66,2 bar. De 100 % letaliteitsgrens bedraagt 190 meter en de 1% letaliteitsgrens bedraagt 490 meter.

Het plangebied valt binnen de 1% letaalzone van de ondergrondse hogedruk aardgasleidingen A-578, A-521, A-520, A-630 en A-585, maar buiten de 100% letaalzone van deze ondergrondse hogedruk aardgasleidingen. Enkel de ondergronds hogedruk aardgasleiding A-520 heeft een PR 10-6 contour.
Het plangebied valt niet binnen de PR10-6 contour van de ondergrondse hogedruk aardgasleiding A-520.

Op grond van artikel 12 lid Besluit externe veiligheid buisleidingen dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden en dient advies gevraagd te worden aan het bestuur van de veiligheidsregio. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Bestrijdbaarheid fakkelbrand

Een fakkelbrand als gevolg van een leidingbreuk kan niet door de brandweer worden geblust. De fakkelbrand zal pas doven zodra de ingeblokte leiding volledig is leeggelopen. Dit kan 1 a 2 uur duren. De brandweer zal in verband met de hoge warmtestraling secundaire branden kunnen blussen en hulp verlenen in het plangebied. Het plangebied is goed bereikbaar en de bluswatervoorziening voldoet.

Zelfredzaamheid personen

In het plangebied zijn overwegend zelfredzame personen aanwezig. De appartementen worden gerealiseerd in de bestaande gebouwen op de locatie. In of naast deze gebouwen (in de schaduw van de fakkelbrand) kunnen personen zich beschermen tegen de te hoge warmtestraling van een fakkelbrand. Personen kunnen vervolgens onder dekking van gebouwen en opstallen verder vluchten naar een veiligere plek. Er zijn voldoende vluchtwegen aanwezig die van de risicobron af leiden. De zelfredzaamheid kan worden vergroot als de personen op de hoogte zijn van de mogelijkheid dat een fakkelbrand kan optreden en hoe zij zich in veiligheid kunnen brengen. Het optreden van een fakkelbrand is het meest waarschijnlijk als werkzaamheden plaatsvinden in de belemmeringenstrook van de aardgasleidingen. Bij dergelijke werkzaamheden moeten personen goed worden geïnformeerd over de risico's van een fakkelbrand en het handelingsperspectief. De leidingbeheerder kan in overleg met de gemeente ook besluiten de directe omgeving proactief te ontruimen.

Gelet op de ligging van de appartementen buiten de 100% letaliteitszone in bestaande bebouwing is het niet zinvol om bouwkundige maatregelen te treffen met het oog op het ontstaan van brand door een hoge warmtestraling.

In het kader van het vooroverleg heeft de Veiligheidsregio Noord-Limburg op 10 oktober 2023 een positief advies afgegeven met betrekking tot de veiligheidsrisico's. wel wordt geadviseerd om grondwerken binnen de belemmeringenstrook van de aardgastransportleiding alleen onder toezicht van de leidingbeheerder te laten plaatsvinden. Tevens dienen de arbeidsmigranten bekend te zijn met het risico van een fakkelbrand bij dergelijke werkzaamheden en het handelingsperspectief (schuilen in gebouwen en/of vluchten via de schaduwzijde van gebouwen van de bron af).

5.5.1 Conclusie externe veiligheid

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor onderhavig project.

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten

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

6.1 Archeologie en cultuurhistorie

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

De beoogde gebruikswijziging van bestaande recreatieve bebouwing naar huisvestingsruimte voor arbeidsmigranten heeft geen invloed op eventueel aanwezige archeologische overblijfselen. Er worden immers geen bouwmogelijkheden gecreëerd, met een mogelijke verstoring van de bodem tot gevolg.

De bouwvolumes vande Hommelhof hebben geen cultuurhistorische waarde.

6.1.1 Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Vorenstaande impliceert dat ten behoeve van de beoogde ontwikkeling geen archeologisch onderzoek behoeft te worden verricht. Vanwege het ontbreken van cultuurhistorische waarden levert de planontwikkeling geen strijd op met de regelgeving met betrekking tot behoud van cultuurhistorie.

6.2 Kabels en leidingen

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

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

6.3 Verkeer en parkeren

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

6.3.1 Verkeersstructuur

Onderhavig plangebied wordt ontsloten via de Hommelweg. In de beoogde situatie wordt de bestaande ontsluiting gehandhaafd. Deze in-uitritconstructie verschaft eveneens de toegang naar het parkeerterrein welke wordt beoogd aan de zuidzijde van het plangebied. Het bestaande wegennet is zodanig dat het de verkeersstroom als gevolg van de beoogde ontwikkeling probleemloos kan opvangen.

6.3.2 Parkeren

Onderhavige ontwikkeling ziet op het realiseren van een huisvestingslocatie voor maximaal 120 arbeidsmigranten. Het benodigd aantal parkeerplaatsen dient op eigen terrein te worden gerealiseerd en dient te worden afgestemd op de omvang van de huisvestingsvoorziening, het autobezit van de beoogde arbeidsmigranten en het type werkzaamheden.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn geen specifieke parkeernormen/parkeerkencijfers opgenomen voor arbeidsmigrantenhuisvesting in het buitengebied. Indien gerefereerd wordt aan een vergelijkbare functie (onzelfstandige kamerverhuur) dan blijkt het parkeerkencijfer 0,0 te zijn in het buitengebied. Uitgaande van

een 'worse-case' scenario waarbij alle arbeidsmigranten met de eigen auto komen, wordt toepassing gegeven aan de norm 'kamerverhuur/zelfstandig, niet-student' voor de bebouwde kom. Deze norm ligt op minimaal 0,6 en maximaal 0,8 parkeerplaatsen per kamerbewoner / bewoner van onzelfstandige woonruimte. Uitgaande van het maximale parkeerkencijfer van 0,8 parkeerplaats per arbeidsmigrant resulteert dit in een parkeerbehoefte van maximaal 96 parkeerplaatsen indien 120 arbeidsmigranten worden gehuisvest.

Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om deze parkeerbehoefte op te vangen.

6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het doel van het programma is om Nederland voor te bereiden op toekomstige uitdagingen op het gebied van waterbeheer, zoals klimaatverandering en veranderende watervraag in de verschillende sectoren.

Het programma richt zich op vijf thema's: waterveiligheid, zoetwaterbeschikbaarheid, waterkwaliteit, watersysteem en waterketen. Voor elk thema zijn specifieke doelen en maatregelen opgesteld. Het Rijk kiest in het waterbeleid voor de periode 2022-2027 en richting 2050 voor 3 hoofdambities. Deze ambities geven op hoofdlijnen aan waar we in Nederland naartoe willen rond water.

- Een veilige en klimaatbestendige delta
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur

6.4.2 Provinciaalbeleid

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

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

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het correct planologisch-juridisch regelen van het bestaand gebruik op de locatie Hommelweg 1 te Susteren, middels het doorvoeren van een planologische functiewijziging.

De gemeente Echt-Susteren hanteert beleid met betrekking tot het afkoppelen van hemelwater. Hierin staat dat bij nieuwbouw of grootschalige aanpassingen van woningen of verhard oppervlak het hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd of opgeslagen moet worden. In casu zijn de regels met betrekking tot verbouw van toepassin:. *De eigenaar van het gebouw en perceel verwerkt ten minste bui 10 (45 mm) zelf binnen de perceelgrens, tenzij dat technisch onmogelijk is. Voor extreme neerslaggebeurtenissen wordt voorzien in een overloop naar de openbare ruimte.*

Ondanks dat de ontwikkeling ten opzichte van de bestaande situatie niet gepaard gaat met het toevoegen van bebouwing dan wel verharding, is wel sprak van een verbouwplan. De initiatiefnemer dient het hemelwater afkomstig van de (dak)verhardingen op eigen terrein af te wikkelen. Gelet op de oppervlakte van het terrein en de vele onverharde terreindelen vormt dit geen enkel probleem. Het aspect waterhuishouding vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

6.5 Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

6.5.1 Natura2000

Natura-2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden plant- en diersoorten die in Europa bedreigd zijn en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura-2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'.

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft het noordoostelijk gelegen 'Abdij Lilbosch & voormalig Klooster Mariahoop'. De afstand tussen het plangebied en dit Natura-2000 gebied bedraagt circa 2,0 kilometer.



Kaart 'Natura2000' van Atlas Limburg met aanduiding plangebied

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie aan de Hommelweg 1a t/m 1j te Susteren om te vormen tot een huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten. Daartoe wordt de bestaande bebouwing op het terrein ingezet voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd naar de realisatiefase en de gebruiksfase van onderhavige ontwikkeling. Betreffend stikstofonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4.

Uit de berekeningen met AERIUS blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op een op voor stikstof

gevoelige natuurgebieden. De depositie bedraagt 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen met zekerheid worden uitgesloten.

Behalve depositie van stikstof kunnen ook andere effecten op beschermde gebieden en beschermde soorten optreden. Denk hierbij aan verstoring als gevolg van verlichting of geluid. Gelet op de afstand van circa 2 kilometer tot het dichtstbijzijnde beschermde Natur 2000-gebied is het uitgesloten dat effecten optreden voor het Natura 2000-gebied. Gelet op het vorenstaande bestaat geen aanleiding een Wnb-vergunning aan te vragen of een verklaring van geen bedenkingen te vragen vanwege mogelijke effecten op N2000-gebieden.

6.5.2 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.

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het doorvoeren van een functiewijziging ter plekke van bestaande bebouwing. Deze functiewijziging heeft geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna omdat deze binnen de bestaande bouwmassa wordt gerealiseerd.Tevens is ter plekke van de beoogde huisvesting momenteel al sprake van een bestaand recreatiebedrijf met vakantieappartementen en een kampeerterrein. De functieverandering naar huisvesting van arbeidsmigranten heeft geen negatieve effecten voor eventuele beschermde soorten flora en fauna.

Geconcludeerd wordt dat vanwege de aard van de ontwikkeling geen belemmeringen aanwezig zijn voor het aspect flora- en fauna.

6.5.3 Conclusie natuurbescherming

Gelet op vorenstaande vormt het aspect natuurbescherming geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling. Opgemerkt wordt dat 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.

6.6 Duurzaamheid

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

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

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

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

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

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening 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).

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het doorvoeren van een inpandige functieverandering. Er is dan ook geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het opstellen van een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst is dan ook niet noodzakelijk.

7.2 Planschade

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

Artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om 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 tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Echt-Susteren.

Hoofdstuk 8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Hommelweg 1 Susteren' van de gemeente Echt-Susteren bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

8.1 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 gedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

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

8.2 Opbouw bestemmingsplan

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

8.2.1 Toelichting

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

8.2.2 Regels

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

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
  - Begrippen
  - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
  - Bestemmingen
  - Voorlopige bestemmingen
  - Uit te werken bestemmingen
  - Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
  - Anti-dubbeltelregel
  - Algemene bouwregels
  - Algemene gebruiksregels
  - Algemene aanduidingsregels
  - Algemene afwijkingsregels
  - Algemene wijzigingsregels
  - Verwezelijking in de naaste toekomst
  - Algemene procedureregels
  - Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
  - Overgangsrecht
  - Slotregel

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

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

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

8.2.3 Verbeelding

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

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de 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 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

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

9.2 Vooroverleg

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

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

In het kader van het vooroverleg heeft Provincie Limburg op 16 oktober 2023 aangegeven dat het plan geen provinciale belangen bevat. Provincie Limburg ziet geen aanleiding ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

9.3 Inspraak

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

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

9.4 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer van voorliggende ontwikkeling heeft op 20 november 2023 een informatieavond georganiseerd. Geïnteresseerden zijn via een publicatie in het lokale weekblad uitgenodigd om in de kantine van de Hommelhof kennis te nemen van de plannen. Tevens zijn enkele direct belanghebbenden persoonlijk op de hoogte gesteld van de plannen.

De informatieavond is goed bezocht door zowel omwonenden, eigenaren van vakantiewoningen op het nabijgelegen recreatiepark en bestaande bewoners van de appartementen. Tijden de informatieavond zijn de plannen en ontwerptekeningen toegelicht. Tevens zijn vragen genoteerd. In Bijlage 5 is een overzicht van de binnengekomen vragen opgenomen. De vragen zijn voorzien van een antwoord en waar mogelijk zijn aanpassingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

9.5 Formele procedure

9.5.1 Algemeen

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

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

9.5.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 22 december 2023 gedurende 6 weken voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ingekomen.

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een zienswijzennota. De zienswijzennota is toegevoegd als Bijlage 6.

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

9.5.3 Vaststelling en beroepsprocedure

Het bestemmingsplan 'Hommelweg 1a Susteren' is op 26 september 2024 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Echt-Susteren. Tegen het bestemmingsplan 'Homelweg 1a Susteren' is beroep ingesteld door een belanghebbende. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 5 maart 2025 een tussenuitspraak gedaan (De Afdeling 5 maart 2025, uitspraak 202406943/1/R1). Met inachtname van het bepaalde in de tussenuitspraak heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de bestuurlijke lus toegepast en de gemeenteraad van de gemeente Echt-Susteren een opdracht gegeven:

1. De raad dient binnen 26 weken na verzending van de tussenuitspraak de geconstateerde gebreken te herstellen;

2. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de andere partijen de uitkomst van de opdracht mede te delen en het gewijzigde besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Naar aanleiding van de tussenuitspraak is het bestemmingsplan als volgt aangepast:

Verbeelding:

De bestemming 'Wonen – Huisvesting arbeidsmigranten' is aangepast in de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Deze bestemming voorziet in een regeling na ommekomst van de 10 jaarstermijn waarbinnen huisvesting van arbeidsmigranten mag plaatsvinden.

Regels:

Artikel 1.46 bevat een begripsbepaling van onzelfstandige wooneenheid:

woonruimte waarbij de keuken, douche en toilet wordt gedeeld met andere bewoners van een pand.

Artikel 7 is aangepast van 'Wonen – Huisvesting arbeidsmigranten' naar 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. In deze bestemming is voorzien in een regeling voor de recreatieve verhuur van appartementen en kampeermiddelen.

Artikel 9.3.1 wordt aangevuld met de van toepassing zijnde parkeernorm:

In, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als 0,8 parkeerplaats per bewoner/recreant aanwezig is.

Toelichting:

De toelichting heeft een aangepaste inleiding en een aangepaste paragraaf 2.2 (beoogde ontwikkeling), waarin een doorkijk wordt gegeven naar de recreatieve invulling na ommekomst van de periode van 10 jaar waarin verhuur van woonruimte aan arbeidsmigranten plaatsvindt.

Tevens is de toelichting aangepast aan beleids- en wetswijzigingen welke na vaststelling (26 september 2024) hebben plaatsgevonden.

9.5.4 Vaststelling bestemmingsplan bestuurlijke lus

Op XX XX 2025 heeft de gemeenteraad van de gemeente Echt-Susteren het bestemmingsplan 'Hommelweg 1a Susteren' opnieuw vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is bijgevoegd in **Bijlage 7**.