



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Bellekeweg 5 te Echt

Gemeente Echt-Susteren



Bestemmingsplan

Bellekeweg 5 te Echt

Gemeente Echt-Susteren

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1711.BPbellekeweg5-VG01
Projectnummer:	M201807
Status:	vastgesteld
Datum:	3 juli 2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Plangebied en planontwikkeling	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Beoogde planontwikkeling	8
2.3	Ruimtelijke effecten	9
Hoofdstuk 3	Planologisch-juridische situatie	11
3.1	Bestemmingsplan 'De Loop 2012, 1e herziening'	11
3.2	Strijdigheid	11
Hoofdstuk 4	Beleid	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Regionaal beleid	18
4.4	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 5	Milieutechnische aspecten	21
5.1	Bodem	21
5.2	Geluid	21
5.3	Milieuzonering	22
5.4	Luchtkwaliteit	24
5.5	Externe veiligheid	25
Hoofdstuk 6	Overige ruimtelijke aspecten	27
6.1	Archeologie en cultuurhistorie	27
6.2	Kabels en leidingen	27
6.3	Verkeer en parkeren	27
6.4	Waterhuishouding	28
6.5	Natuurbescherming	28
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	29
7.1	Grondexploitatie	29
7.2	Planschade	29
Hoofdstuk 8	Planstukken	31
8.1	Algemeen	31
8.2	Toelichting, regels en verbeelding	31
Hoofdstuk 9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	35
9.1	Inleiding	35

9.2	Omgevingsdialoog	35
9.3	Vooroverleg	35
9.4	Inspraak	35
9.5	Formele procedure	35

Hoofdstuk 1 Inleiding

Ter plaatse van de locatie Bellekweg 5 te (6101 JZ) Echt ligt een bedrijfswoning inclusief een in pandige kantoorfunctie en een bijbehorende tuin. Het voornemen bestaat om de locatie om te vormen tot een reguliere woning. Om dit mogelijk te maken dient de bestemming 'Bedrijventerrein met de functieaanduiding bedrijfswoning' te worden gewijzigd naar 'Wonen'.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

De gemeente Echt-Susteren heeft middels brief d.d. 28 juli 2022 reeds een omgevingsvergunning verleend voor het gewijzigde gebruik van de locatie Bellekweg 5. Die vergunning is verleend middels toepassing van artikel 4, lid 9 Bijlage II van het Bor. Voor de juridische borging dient de onderliggende bedrijfsbestemming nu te worden gewijzigd naar 'Wonen'.

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

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling

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

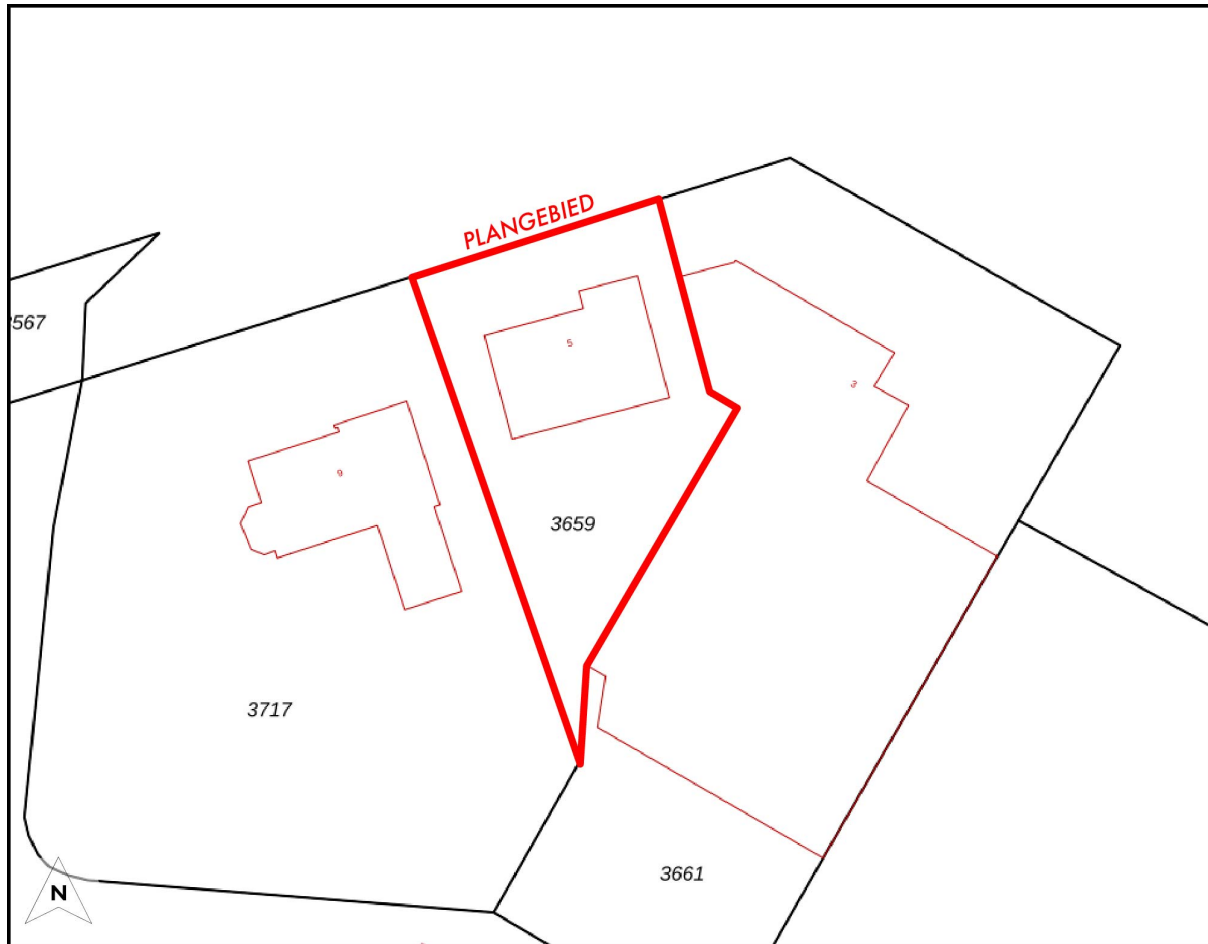
2.1 Ligging plangebied

Onderhavige locatie is gelegen aan Bellekeweg 5 ten westen van het dorp Echt. De Bellekeweg loopt van het ten zuiden gelegen buurtschap Ophoven, parallel langs de snelweg, tot aan het bedrijventerrein van Echt 'De Loop'. Het naastgelegen perceel (Bellekeweg 6) is reeds bestemd tot 'Wonen' terwijl de overige gronden in de omgeving in zijn algemeenheid bestemd zijn als 'Bedrijventerrein'.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Kadastraal betreft onderhavige locatie het perceel kadastraal bekend als gemeente Echt - sectie K - nummer 3659.

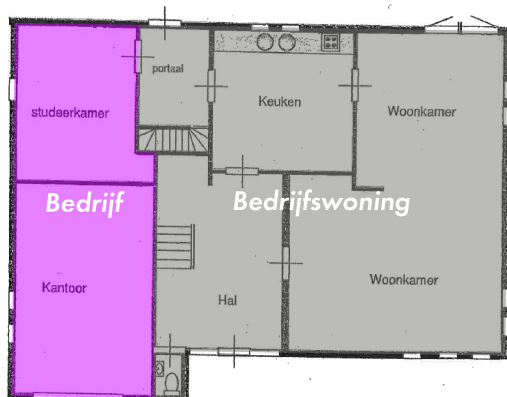


Kadastrale kaart met aanduiding plangebied (rood omlijnd)

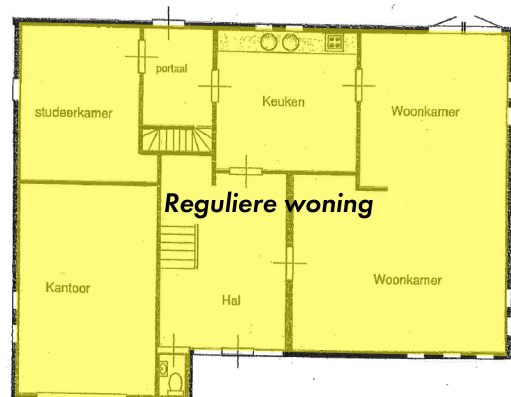
2.2 Beoogde planontwikkeling

In de bestaande situatie is ter plekke van onderhavige locatie naast de bedrijfswoning een kantoorfunctie aanwezig. Het voornemen bestaat om de locatie te gaan gebruiken als reguliere woning met tuin. Er vinden verder geen bouwwerkzaamheden plaats. Het wijziging van het gebruik van het pand wordt aan de hand van navolgende figuur inzichtelijke gemaakt.

Bedrijfswoning (bestaande situatie)



Reguliere woning (nieuwe situatie)



Figuur bestaande situatie en nieuwe situatie

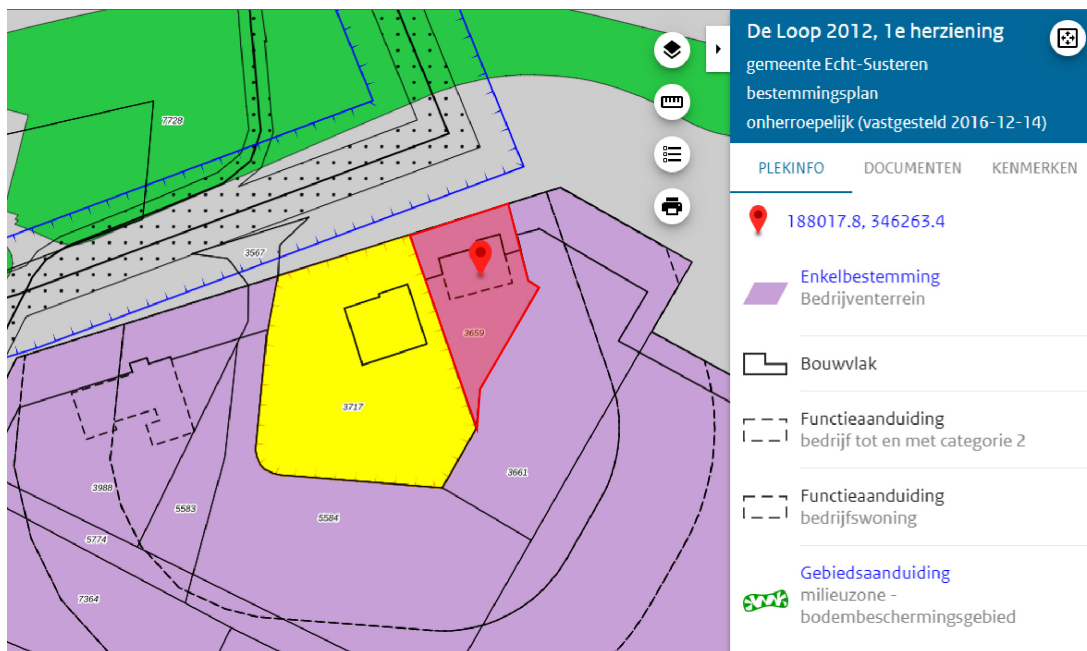
2.3 Ruimtelijke effecten

Voorliggend plan voorziet primair in een functiewijziging van de bestaande woning en de tuin, als gevolg waarvan de ruimtelijk-visuele effecten minimaal zullen zijn. Het buitenterrein als (omheinde) buitenruimte zal worden gebruikt als tuin en zal in dat opzicht ook niet veranderen. Dit betreft een wijziging die ruimtelijk-visueel aanvaardbaar wordt geacht.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'De Loop 2012, 1e herziening'

Ter plekke van onderhavige locatie is het bestemmingsplan 'De Loop 2012, inclusief 1e herziening' vastgesteld door de gemeenteraad van Echt-Susteren op 14 december 2016, van kracht. Op grond van dat bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijventerrein' van toepassing met daarin opgenomen een bouwvlak. Ter plekke van dit bouwvlak is tevens de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Voorts is ter plekke van onderhavig plangebied de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' van toepassing.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied (rood omlijnd)

3.1.1 Bestemmingplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren'

Voorts is het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren', vastgesteld op 22 september 2016, van kracht. Middels dit paraplubestemmingsplan is het beleid omtrent cultuurhistorie planologisch-juridisch geborgd, en daarmee afdwingbaar en handhaafbaar. Dit bestemmingsplan is voor onderhavig plangebied niet relevant.

3.1.2 Facetbestemmingsplannen 'Deregulering'

Als laatste is het facetbestemmingsplan 'Deregulering', vastgesteld op 6 november 2019, van kracht. Middels dit bestemmingsplan zijn geconstateerde belemmeringen bij principe-aanvragen planologisch-juridisch gewijzigd om planontwikkeling met name flexibeler en efficiënter te maken.

3.2 Strijdigheid

Het gebruik van de als 'bedrijventerrein' bestemde gronden voor reguliere woondoeleinden is op grond de bestemmingsregels niet toegestaan. Binnen deze bestemming zijn geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het beoogd gebruik alsnog mogelijk te maken.

Op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo is een lijst van gevallen per Algemene maatregel van

bestuur (AMvB) aangewezen waarvoor met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Deze 'kruimellijst' is opgenomen in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Voor deze 'kruimelgevallen' is het mogelijk om omgevingsvergunning te krijgen in afwijking van het bestemmingsplan waarbij een reguliere voorbereidingsprocedure kan worden doorlopen.

Op grond van artikel 4, lid 9 Bijlage II Bor is het mogelijk voor een gemeente om omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan met reguliere voorbereidingsprocedure te verlenen voor:

'het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen'.

Onderhavige locatie is gelegen binnen de bebouwde kom. Er is ook primair sprake van een in pandige functiewijziging zonder vergroting van de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume, met herinrichting van de bij het pand behorende gronden. Op grond hiervan is op 28 juli 2022 een omgevingsvergunning verleend voor het afwijkend gebruiken van de woning voor woondoeleinden. Die vergunning is bijgevoegd als **Bijlage 1**.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in een duurzame planologisch-juridische borging van de functiewijziging ter plekke van onderhavig plangebied.

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 het Provinciaal Omgevingsvisie (POVI) en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014/OvL2021). Voor wat betreft het regionaal beleid wordt ingegaan op de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de structuurvisie 'Ontwikkelen met kwaliteit' vastgesteld door de raad op 31 mei 2018.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie(NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: 'NOVI') vastgesteld. In de NOVI staat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal, waarmee wordt bedoeld dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

In de NOVI wordt gebruik gemaakt van afwegingsprincipes bij het maken van keuzes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
 2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
 3. Afwentelen wordt voorkomen.
-
- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zodanig wordt ingericht dat het land de klimaatverandering aan kan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
 - de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie dient oog te zijn voor omgevingskwaliteit;
 - de overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat kan bieden;
 - de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland, waarmee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden;
 - het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden;
 - het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

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

Daarbij wordt bijvoorbeeld gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen. Ter uitvoering van de in de NOVI gemaakte keuzes is een Uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin staat hoe met mede-overheden en de samenleving uitvoering zal moeten worden gegeven aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Daarnaast wordt gebiedsgericht gewerkt met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

In de NOVI wordt ten aanzien van Midden-Limburg aangegeven dat de regio grote opgaven heeft op het gebied

van milieu en leefomgevingskwaliteit door de stikstofproblematiek en is er aandacht nodig voor de transitie naar meer duurzaamheid, versterking van de natuur, de leefbaarheid, een goede bereikbaarheid, het dierenwelzijn en de gezondheid voor alle inwoners. Het gaat om een grote transitie van het landelijk gebied waarin de Rijksrol noodzakelijk is.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

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

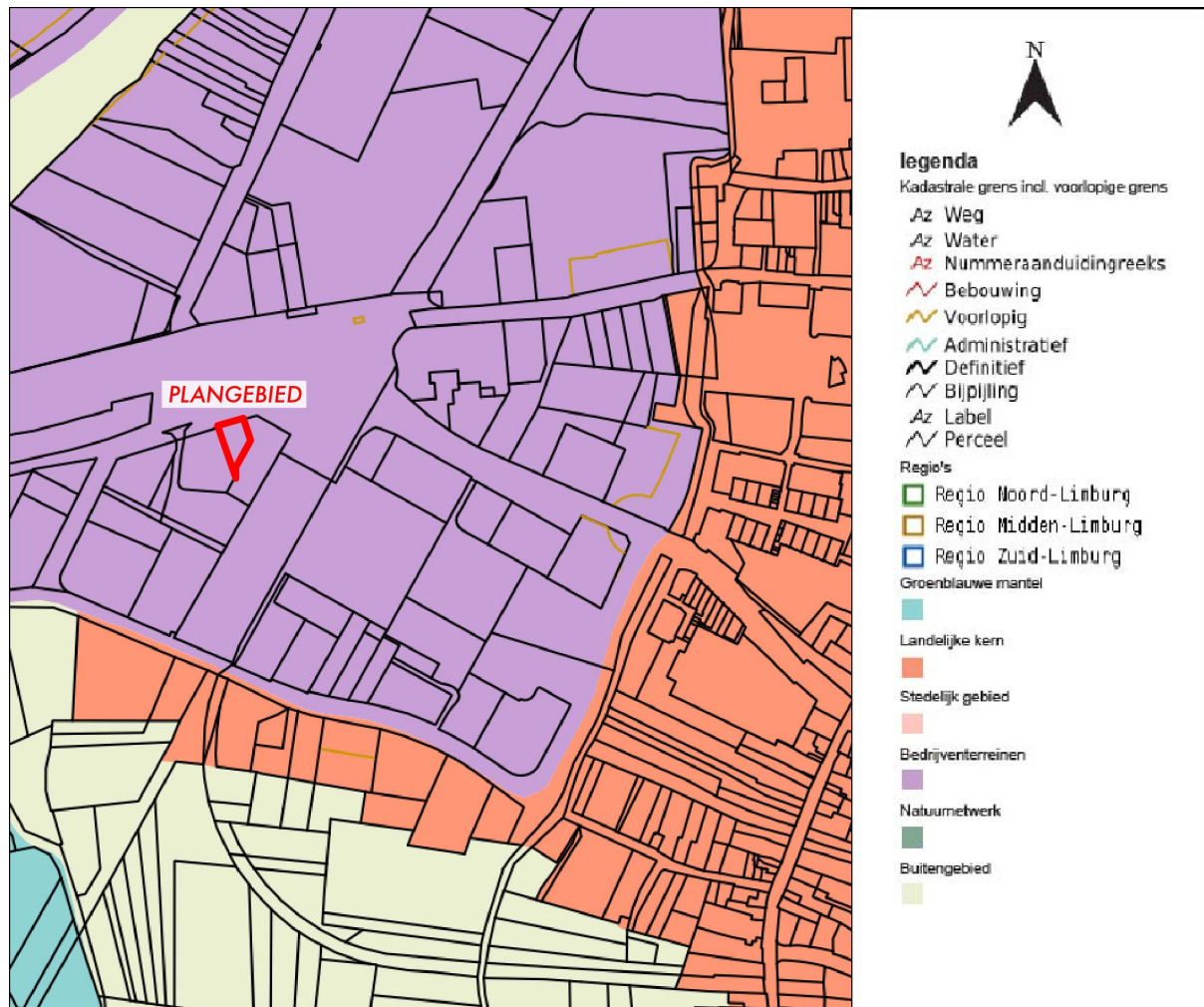
4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het beoogde plan levert geen strijd op met de NOVI, 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 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

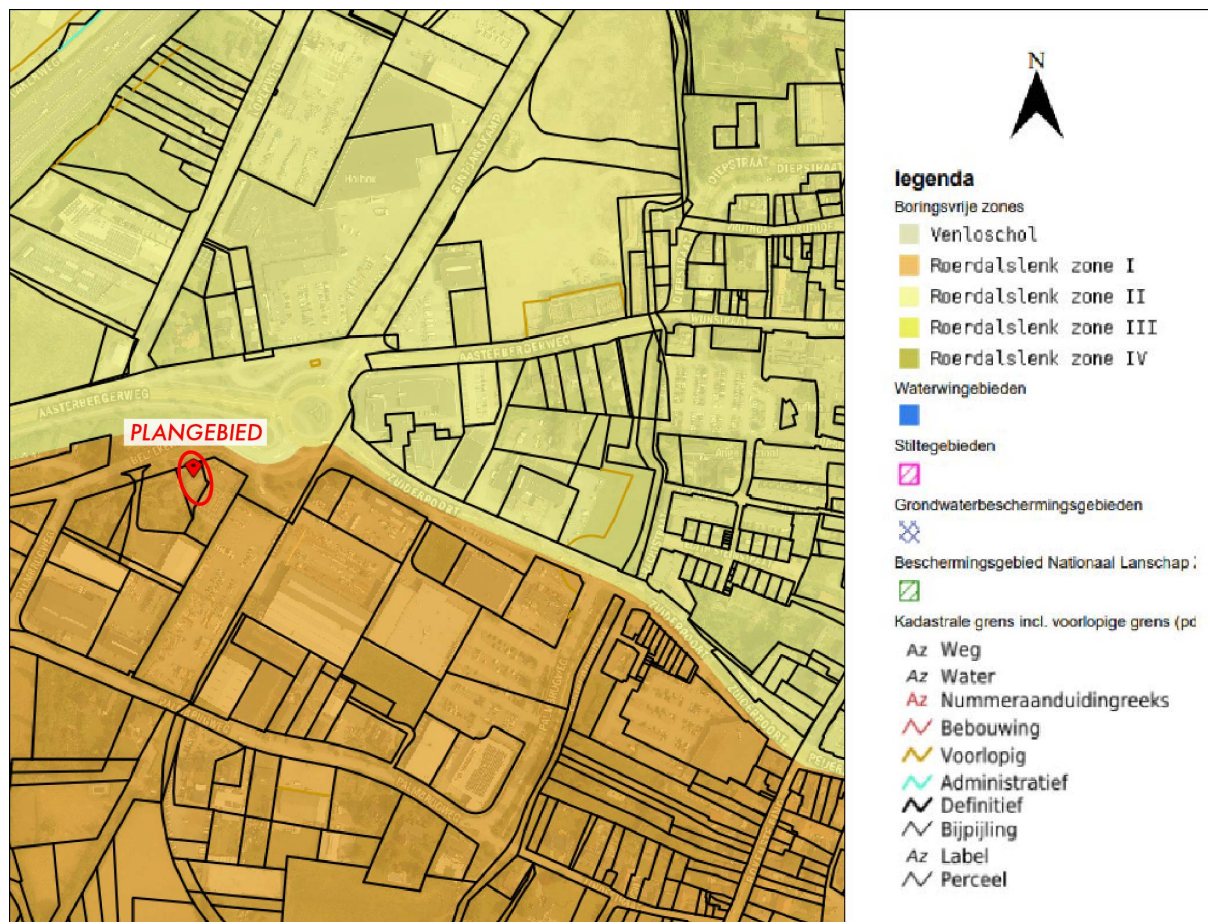
Op het moment dat de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, dient de provincie te beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen. De zoneringen op grond van de POVI zijn opgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. In de POVI is onderhavig plangebied gelegen in de zone 'bedrijventerrein'. Voor dergelijke gebieden kiest de gemeente voor 'eerst opknappen of het ontwikkelen van verouderde werklocaties en daarna pas nieuwe bedrijventerreinen ontwikkelen'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POVI met aanduiding plangebied

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Uitsnede kaart 'milieubeschermings-gebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied in Roerdalslenk zone 1

Boringsvrijzone

Het plangebied is gelegen in het beschermingsgebied 'Boringsvrije zone Roerdalslenk I'. Binnen dit beschermingsgebied is het verboden:

1. een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
2. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

Bij onderhavig plan is geen sprake van bodemingrepen, laat staan van dergelijke diepte, waardoor het milieubeschermingsgebied 'Roerdalslenk II' geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.2.3 Omgevingsverordening 2021 (OvL2021)

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe (provinciale) omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Daartoe hebben Provinciale Staten van Limburg in december 2021 de Omgevingsverordening Limburg 2021 (OvL2021) vastgesteld. In hoofdzaak is de nieuwe OvL2021 een beleidsneutrale omzetting van de OvL2014. Wel is er sprake van een aantal gewijzigde onderwerpen. Dit betreft instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

De inwerkingtreding van de OvL2021 zal gelijktijdig met inwerkingtreding van de Omgevingswet gaan plaatsvinden. Wel worden nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen door de provincie in de geest van de nieuwe OvL2021 beoordeeld. Hoewel het onderwerp 'Wonen' ter sprake komt heeft deze instructieregel geen invloed op onderhavig plan.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

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 bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht. Ook dat laatste is bij onderhavig plan niet aan de orde.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering(en) 'Roerdalslenk Zone I' impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden. Ook is de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde en is het 'Limburgs Kwaliteitsmenu' niet van toepassing.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving

De structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Regionaal had een planperiode van 2014 t/m 2017, maar was tevens een basis voor afspraken op de middellange termijn 2018 t/m 2023. Uit deze structuurvisie blijkt dat regionaal sprake is van het kwetsbaar worden van verschillende segmenten binnen het vastgoed. De gemeenten binnen de regio staan namelijk allemaal voor een lastige opgave waarin leegstand en demografische ontwikkelingen zoals ontgroening en vergrijzing een belangrijke rol spelen. De uitdaging is oplossing te vinden voor de transformatie van bestaand vastgoed die passen binnen de demografische ontwikkelingen.

In de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving wordt de regio verdeeld in verschillende zones. Onderhavig plan valt in een gebied gekenmerkt als 'woon-werkvallei' waarin wonen faciliterend is aan economische ontwikkeling. Onderhavig plan past binnen het beleid van de gemeente door bestaand vastgoed te transformeren naar wonen en daarmee leegstand ter plekke tegen te gaan.

4.3.2 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

In de structuurvisie Wonen wordt de koers van de regio Midden-Limburg voor de periode tot en met 2025 uiteengezet. Om in te spelen op de ontwikkelingen, zoals ook vermeld onder 4.3.1, zet de regio in algemene zin op:

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

Onderhavig plan past binnen de structuurvisie daar een (bedrijfs)woning wordt getransformeerd naar reguliere woning. Daarbij is sprake van hergebruik van bestaand vastgoed. Door onderhavige locatie een nieuwe bestemming te geven draagt die bij aan behoud van de leefbaarheid in de direct omgeving.

4.3.3 Conclusie regionale beleid

Onderhavig plan sluit aan bij het beleid van de regio omdat een duurzame invulling wordt gegeven aan bestaand vastgoed. Omdat daarnaast sprake is van hergebruik van een bestaande (bedrijfs) woning wordt bestaand vastgoed opgewaardeerd en speelt de planontwikkeling in op de demografische ontwikkeling in de regio.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 'Ontwikkelen met kwaliteit'

Op 12 december 2012 heeft de gemeenteraad van Echt-Susteren de 'Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025' vastgesteld. Deze visie geeft koers en richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Echt-Susteren. De structuurvisie gaat ook in op de wijze waarop de gemeente van plan is die voorgenomen ontwikkeling te verwezenlijken.

Voor bedrijventerreinen streeft de gemeente naar het verplaatsen van kantoorfuncties naar reguliere stedelijke gebieden. Het verdwijnen van de kantoorfunctie binnen bestaande bebouwing ter plekke van onderhavige locatie, maakt herinvulling evident. Op ruimtelijk vlak is onderhavige locatie minder goed geschikt voor een nieuwe bedrijfsfunctie en creëert - gelet op de reeds aanwezige bedrijfswoning - een regulier woning een logische invulling.



Onderhavig plan sluit derhalve aan bij de structuurvisie van Echt-Susteren omdat een kantoorfunctie op een bedrijventerrein als gevolg door de bestemmingswijziging omgevormd wordt naar wonen en daardoor niet leidt tot leegstand. Daarmee past dit plan binnen het gemeentelijke beleid.

4.4.2 Conclusie gemeentelijk beleid

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

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 plan heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Bij voorliggend plan is geen sprake van het toevoegen van nieuwe verblijfsruimten en/of een wijziging van het feitelijke gebruik. Omdat de bestemming wijzigt van 'Bedrijventerrein' naar 'Wonen' is er door bureau Aelmans ECO wel een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer E222516.004/TRE; d.d. 20 mei 2022; zie **Bijlage 2**). Uit de resultaten van dit onderzoek volgt dat op grond van de historische gegevens in eerste instantie de hypothese 'diffuus verdacht' luidt. Echter uit de voorhanden zijnde uitgevoerde bodemonderzoeken in de directe omgeving zijn er geen duidelijke aanwijzingen aangetroffen, die duiden op de aanwezigheid van mogelijke (ernstige) bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie en daarbij verrichte proefboringen, geen aanwijzingen waargenomen welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

Omdat verder geen aanleidingen bestaan voor het aantreffen van bodemverontreinigingen en gezien het huidige en voorgenomen gebruik als woning, is het niet doelmatig om een daadwerkelijk bodemonderzoek uit te voeren. Naar aanleiding van het historisch onderzoek kan worden geconcludeerd, dat er vanuit milieu-hygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen en/of beperkingen verbonden zijn aan het voorgenomen toekomstig gebruik als woning met tuin.

5.1.2 Conclusie

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

5.2 Geluid

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

5.2.1 Algemeen

De locatie Bellekeweg 5 te Echt is gelegen op het industrieterrein De Loop, waarvoor ingevolge de Wet Geluidhinder (hoofdstuk V) een geluidzone industriellawaai is vastgesteld. Ter plaatse van onderhavig plangebied is in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming toegekend met daarin opgenomen bouwvlak met de functie bedrijfswoning. Een bedrijfswoning op een gezondeerd industrieterrein is niet beschermd tegen geluid. Een burgerwoning binnen de geluidzone van een industrieterrein is daarentegen wel beschermd tegen geluid.

Ten behoeve van de wijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de woning vanwege het gezondeerde industrieterrein De Loop. Desbetreffende rapportage is bijgevoegd als Bijlage 4 bij voorliggend plan. Ten aanzien van wegverkeerslawaai van omliggende wegen blijft de situatie voor de woning ongewijzigd. Echter, in verband met de afweging van de cumulatie van geluid is ook de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai berekend en beoordeeld. Desbetreffende rapportage is bijgevoegd als Bijlage 3 bij voorliggend plan.

5.2.2 Verricht akoestischonderzoek

Uit de akoestische onderzoeken volgt dat:

- De geluidbelasting als gevolg van industrielawaai vanwege het gezoneerde industrieterrein is hoger dan de grenswaarde van 50 dB(A) maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A). Deze waarde komt overeen met de bij besluit van 20 juli 2022 reeds vastgestelde hogere waarde. Een nieuwe hogere waarde hoeft voor het plan niet vastgesteld te worden.
- In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de gevels van de onderzochte woning getoetst aan de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Voldaan kan worden aan 55 dB(A) etmaalwaarde uit stap 3 van bijlage 5 uit deze publicatie.
- Het maximale (piek)geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van de onderzochte woning aan de geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde. Deze waarde komt overeen met de normen en richtwaarden die volgt uit zowel de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009), de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening (1998) als ook uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.
- De omvorming van de bedrijfswoning naar burgerwoning past binnen het gestelde in de Wet milieubeheer (en Activiteitenbesluit milieubeheer). Bedrijven worden niet ingeperkt door het plan en tevens blijft de geluidbelasting binnen de vergunbare waarden.
- De gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeers- en industrielawaai bedraagt maximaal 62 dB (uitgedrukt in wegverkeerslawaa). Daarmee kan gesteld worden dat er sprake is van een milieukwaliteit 'tamelijk slecht' conform de classificatie van de methode Miedema. Dit betreft echter alleen de noordzijde van de woning. De oost- en west- en zuidgevel hebben met 59 dB een lagere geluidbelasting (classificatie matig). De zuidgevel op de begane grond (maatgevend voor de tuin) heeft een geluidbelasting van 55 tot 56 dB (classificatie redelijk tot matig). Aangetoond is dat de geluidwering van de woning tenminste 24 dB bedraagt, waarmee het binnenniveau van 38 dB gewaarborgd is in de woning. Dit is een aanvaardbaar binnenniveau voor een bestaande woning.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een akoestisch inpasbare situatie. De maximale ontheffingswaarde voor industrielawaai vanwege het aanwezige industrieterrein wordt niet overschreden en voldoet aan de reeds vastgestelde hogere waarde van 55 dB(A). De reeds aanwezige geluidskwaliteit bij de woning wijzigt niet als gevolg van de gebruikswijziging, omliggende bedrijven zullen niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning kan worden gewaarborgd.

5.2.3 Conclusiegeluid

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

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

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

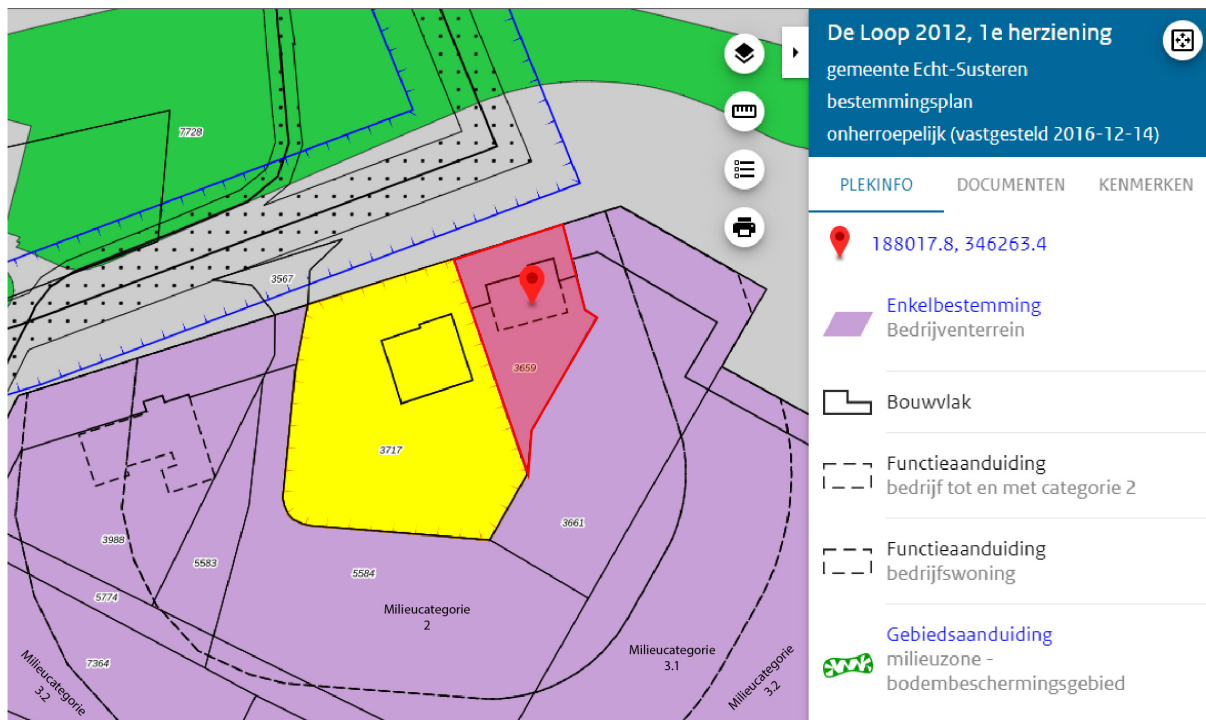
- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

5.3.2 Gemengd gebied

In de directe omgeving is sprake van niet alleen bedrijvigheid maar ook enkele woonbestemmingen. Er is daarmee sprake van een gemengd gebied. Daarnaast verschilt het gebruik als bedrijfswoning minimaal met het gebruik als reguliere woning. Gelet op de feitelijke gebruik als woning is de milieu-invloed vanuit de woning op omliggende woningen dermate beperkt dat bij woningen van derden met het gewijzigde gebruik geen onaanvaardbare hinder ontstaat. Nu met het wijzigen van het gebruik ook de kantoorfunctie vervalt zal die hinder naar omliggende woningen zelfs eerder minder worden vanwege afnemende verkeersbewegingen.

Andersom dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld te worden of de bedrijven in de directe omgeving niet belemmerd worden in hun bedrijfsactiviteiten door het realiseren van een woning ter plekke. In onderstaande afbeeldingen zijn in de bestemmingen de mogelijke milieucategorieën aangegeven.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan met aanduiding plangebied

In de directe omgeving is sprake van niet alleen bedrijvigheid maar ook enkele woonbestemmingen. Er is daarmee sprake van een gemengd gebied. Dit kan bij de beoordeling als uitgangspunt worden genomen.

Verder is van belang dat enkel het gebruik van de bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een burgerwoning. Dit betekent dat omliggende bedrijven met betrekking tot de aspecten geur, stof en gevaar ook al in de bestaande situatie rekening moeten houden met de aanwezigheid van bestaande bedrijfswoningen en de burgerwoning op de locatie Bellekeweg 9. Rond die woning Bellekeweg 9 zijn contouren getrokken met toegestane bedrijfsactiviteiten in maximaal de milieuklassen 2 en 3.1. (zie de figuur hierboven). Die contouren beschermen ook grotendeels de woning Bellekeweg 5.

Gezien de ligging in gemengd gebied kunnen die contouren ook nog verlaagd worden met 1 klasse, waardoor de overlast op het vlak van geur, stof en gevaar aanvaardbaar kan worden geacht; zeker nu de omliggende bedrijven vanuit de Wet milieubeheer bij de huidige bedrijfswoning Bellekeweg 5 ook aan de in die wet opgenomen normen voor geur, stof en gevaar moeten voldoen.

Met betrekking tot het aspect geluid wordt verwezen naar paragraaf 5.2 waarin is toegelicht dat het aspect

geluid geen belemmering vormt met betrekking tot het plan.

Voorliggend plan voorziet uitsluitend in het wijzigen van gebruik van onderhavige locatie ten behoeve van reguliere bewoning (gemeente Echt - sectie K - nummer 3659). De nu aanwezige bedrijfsbestemming komt daarmee te vervallen evenals de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'.

Nu gemotiveerd is aangegeven dat de op het bedrijventerrein aanwezige milieucontouren geen belemmering vormen ten behoeve van onderhavig planontwikkeling, is er geen noodzaak om de milieucontouren op de omliggende gronden te wijzigen. De woning blijft daarmee liggen op een gezoneerd bedrijventerrein (gebiedsaanduiding 'geluidszone-industrie') en de omliggende bedrijven worden met het handhaven van de desbetreffende milieucontouren niet belemmerd in hun (toekomstige) bedrijfsvoering. Om die redenen hoeven de op het bedrijventerrein aanwezige milieucontouren niet te worden gewijzigd.

5.3.3 Conclusie milieuzonering

Geconcludeerd wordt dat hoewel niet aan de gestelde richtafstanden op het vlak van geur, stof en gevaar wordt voldaan, mede gelet op functiemenging in het gebied, en het feit dat omliggende bedrijven reeds rekening moeten houden met de bestaande bedrijfswoningen en de bestaande burgerwoning op de locatie Bellekeweg 5 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Verder blijkt uit het akoestisch onderzoek in voorgaande paragraaf dat zowel vanuit milieuoogpunt alsook planologisch oogpunt in de woning Bellekeweg 5 sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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. Van dergelijke ontwikkeling is geen sprake.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 2.138 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

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. Dit besluit is niet van toepassing.

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

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

5.5.1 Beleid

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

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

5.5.2 Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

5.5.3 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

5.5.4 Analyse

Ten behoeve van de vergunningaanvraag van voorliggend plan is een memo opgesteld met een nadere uiteenzetting van het aspect externe veiligheid welke is bijgevoegd als Bijlage 5 bij voorliggend plan. In deze toelichting wordt geconcludeerd dat als gevolg van onderhavige planontwikkeling er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid ontstaan.

5.5.5 Conclusie externe veiligheid

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

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

6.1.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen. Als gevolg van voorliggende planontwikkeling vindt geen bodemverstoring plaats. Het plangebied kent verder ook geen aanduiding voor archeologische waarden. Zodoende hoeft geen archeologisch onderzoek te worden verricht.

Verder heeft de raad van de gemeente Echt-Susteren op 22 september 2016 het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' vastgesteld. Het plangebied kent binnen dat bestemmingsplan geen aanduiding voor aanwezigheid van cultuurhistorische waarden.

6.1.2 Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmeringen voor het plan.

6.2 Kabels en leidingen

6.2.1 Algemeen

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. Bij voorliggend plan is geen sprake van het toevoegen van nieuwe bebouwing. Ook vanuit die optiek is een onderzoek naar kabels en leidingen niet aan de orde.

6.2.2 Conclusie kabels en leidingen

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmeringen voor het plan.

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

Ter plekke van onderhavig locatie worden geen wijzigingen aangebracht aan de bestaande verkeersstructuur ter plekke. Voorts vervalt de kantoorfunctie ter plekke waardoor kan worden aangenomen dat het aantal verkeersbewegingen naar het plangebied enkel afneemt in vergelijking met de huidige situatie. Gelet op de bedrijventerreinfunctie van de directe omgeving, zijn de wegen daarnaast ingericht voor een optimale afwikkeling van het verkeer. Problemen in de doorstroming-, afwikkeling worden in dit kader niet verwacht.

6.3.2 Parkeren

Onderhavig plan dient te voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. Op de locatie zijn 3 parkeerpalatsen aanwezig. Gelet op de reeds aanwezige parkeermogelijkheden ter plekke wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

6.3.3 Conclusieverkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Algemeen

Voorliggend plan voorziet primair in een functiewijziging. Dientengevolge is geen sprake van een waterschapsbelang. Ten aanzien van de afvoer van afval- en hemelwater vinden geen veranderingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie.

6.4.2 Conclusie waterhuishouding

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

6.5 Natuurbescherming

6.5.1 Algemeen

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.

Onderhavig Plangebied is niet gelegen binnen een onderdeel van het 'Natuurnetwerk' (NNN) en/of een Natura2000-gebied. Voorts is primair sprake van een planologische functiewijziging zonder verdere aanleg/bouwactiviteiten, waardoor onderzoek naar flora & fauna niet aan de orde is.

Aangezien de kantoorfunctie vervalt zal het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie afnemen. Verder vinden er geen wijzigingen plaats in voorzieningen (zoals de verwarmingsinstallatie) welke stikstof kunnen emitteren. Om die redenen wordt vastgesteld, dat voorliggend plan geen significante wijziging teweeg brengt in de potentiële hoeveelheid stikstofdepositie op Natura2000-gebieden in de omgeving.

6.5.2 Conclusie natuurbescherming

Gelet op vorenstaande vormt het aspect natuurbescherming geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

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 den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

De gemeente Echt-Susteren heeft een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemers. Het kostenverhaal is hierdoor voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging geregeld.

7.2 Planschade

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

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een

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

De gemeente Echt-Susteren heeft een planschade-verhaalsovereenkomst gesloten met initiatiefnemers. De kosten van eventuele voor vergoeding in aanmerking komende tegemoetkomingen in planschade rusten niet op de gemeente Echt-Susteren.

Hoofdstuk 8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Bellekeweg 5 te Echt' van de gemeente Echt-Susteren bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

8.1 Algemeen

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

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

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

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn.

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

8.2 Toelichting, regels en verbeelding

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

- I. Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - a. Begrippen

- b. Wijze van meten

II. Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

- a. Bestemmingen
- b. Voorlopige bestemmingen
- c. Uit te werken bestemmingen
- d. Dubbelbestemmingen

III. Hoofdstuk 3: Algemene regels

- a. Anti-dubbeltelregel
- b. Algemene bouwregels
- c. Algemene gebruiksregels
- d. Algemene aanduidingsregels
- e. Algemene afwijkingsregels
- f. Algemene wijzigingsregels
- g. Verwezelijking in de naaste toekomst
- h. Algemene procedureregels
- i. Overige regels

IV. Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

- a. Overgangsrecht
- b. 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 en digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

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



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

Hoofdstuk 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 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer hecht veel waarde aan communicatie met de omgeving. In dat kader is ten behoeve van voorliggend plan een omgevingsdialoog gevoerd met de burens en/of grondeigenaren in de directe omgeving. Initiatiefnemer heeft de omgeving dan ook actief betrokken bij de plannen.

9.3 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.

9.4 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, géén voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen. Gedurende de publicatietermijn van het ontwerp bestemmingsplan kan door eenieder inspraak op de planontwikkeling worden geleverd.

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 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

Agro

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

Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

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

www.aelmans.com