Maurice Eijpe
Makelaardij

Motivering

evenredige toebedeling van functies aan locatie

Eickerveld-Dijkveldstraat ong.
te Slek - Echt

t.b.v. omgevingsvergunning voor het bouwen
van een zevental woningen



Inhoud

1 Inleiding 3
1.1 Huidige situatie 3
1.2 Beschrijving nieuwe situatie 4
2 Toetsing aan beleid 5
2.1 Rijksbeleid 5
2.2 Provinciaal beleid/ provinciale verordening 9
2.3 Toetsing regionaal beleid 12
2.4 Toetsing beleid waterschap 13
2.5 Toetsing gemeentelijk beleid. 14
3.1 Bescherming van de gezondheid, Kwaliteit van de buitenlucht 16
3.2 Geluid en geluidsbronnen 17
3.3 Bodemkwaliteit 18
3.4 Omgevingsveiligheid, milieutechnische aspecten 18
3.5 Natuur, flora en fauna 20
3.6 Spuitzonering gewasbeschermingsmiddelen 20
3.7 Water en watersystemen 21
3.7 Duurzaamheid, klimaatadaptatie 21
3.8 Ladder van duurzame verstedelijking 21
3.9 Verkeer, wegen en parkeren 23
3.10 Stikstof 23
4 Uitvoerbaarheid, maatschappelijk en economisch 24
4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid, participatie 24
4.2 Kostenverhaal 24
4.3 Nadeelcompensatie 24
5. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties? 25

1 Inleiding

Dit initiatief betreft de realisatie van een zevental woningen op het perceel gelegen op de hoek van Eickerveld en de Dijkveldstraat te Slek-Echt. De aanvraag voor de realisatie van deze woningen betekent feitelijk de afronding van het nieuwbouwplan Eickerveld.

Op de locatie van de voormalige aardappelloodsen zijn de afgelopen jaren verschillende nieuwbouwwoningen gerealiseerd die inmiddels allemaal bewoond zijn.
Invulling van de locatie op de hoek Eickerveld – Dijkveldstraat betekent de afronding van deze uitbreiding en afronding van de lintbebouwing aan de Dijkveldstraat. Voorliggend plan kent een gevarieerd programma met enkele levensloopbestendige woningen, starterswoningen en één vrijstaande woning en voorziet daarmee in de bestaande woningbehoefte. Het plan sluit qua vormgeving aan bij de bestaande nieuwbouw en zal in de groene omgeving worden ingepast.
Er wordt gevraagd om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd (BOPA) om af te wijken van het bestemmingsplan zodat deze woningen gerealiseerd kunnen worden.

1.1 Huidige situatie

<u>Locatie van het initiatief (plangebied)</u>
Het projectgebied ligt op de hoek Eickerveld – Dijkveldstraat ong. te Slek-Echt, binnen de gemeente Echt-Susteren.
Op grond van het Omgevingsplan van rechtswege (bp Stedelijk Gebied) is de bouw van nieuwe woningen op een perceel met een agrarische bestemming niet toegestaan. Omdat de bouw van de beoogde woningen niet rechtstreeks mogelijk is, is een aanvraag omgevingsvergunning nodig om af te wijken van het bestemmingsplan.



Het perceel is momenteel niet in gebruik en heeft ook geen duidelijk functie binnen het gebied.

1.2 Beschrijving nieuwe situatie

Het initiatief betreft de realisatie van een zevental woningen, waaronder 4 levensloopbestendige woningen, 2 starterswoningen en 1 vrijstaande woning, allemaal met de daarbij behorende voorzieningen. Het plan is geprojecteerd op de kavel aan de Dijkveldstraat_Eickerveld ong., kadastraal bekend perceel gemeente Echt, sectie G, nummer 5901 en 5902.

De levensloopbestendige woningen zijn gesitueerd aan het Elckerveld, de starterwoningen aan de Dijkveldstraat en de vrijstaande woning op de hoek, binnen de bestaande lintbebouwing aan beide straten. De totale bouwmassa sluit aan bij de bestaande woningen aan de Dijkveldstraat en de nieuwbouwwoningen aan het Eickerveld. De nieuwe woningen zullen visueel aansluiten bij de omliggende woningen, met vergelijkbare bouwhoogtes, materialen en kleurstellingen.

Het perceel beschikt over voldoende ruimte om bij de woningen op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien. Daarnaast worden er 4 parkeerplaatsen toegevoegd in het openbaar gebied. Dit zorgt ervoor dat de nieuwe woonsituaties geen extra druk legt op de aanwezige openbare parkeerplaatsen in de omgeving. Er is ook aandacht voor de toegankelijkheid van de woningen voor mensen met beperkte mobiliteit.



2 Toetsing aan beleid

Bij ieder ruimtelijk plan vindt een toetsing plaats aan het actuele beleid van de overheid.
Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van het kader waaraan het initiatief dient te worden getoetst. Voornoemde toetsing dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten dienen bij het opstellen van hun beleid rekening te houden met de kaders zoals deze door het Rijk en de Provincie zijn vastgelegd. De belangrijkste kaders van het Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede als randvoorwaarden dienen voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)
Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven.

Dit komt samen in vier prioriteiten.
1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde.
Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan. De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen.

Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:
1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten komst gaat van die van toekomstige generaties.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:
- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Alhoewel de NOVI zich niet specifiek uit laat over dergelijke kleinschalige initiatieven betreft het een initiatief waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en waarbij er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet in strijd is met de geformuleerde nationale belangen.

<u>Instructieregels Rijk (AMvB's)</u>
Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor het omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). De instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:
- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van toegankelijkheid van openbare buitenruimte voor personen (par. 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In enkele bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het

toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:
1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering.

Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:
1. het type instructieregel (zie hierboven);
2. de aard van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregel worden geboden.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan daar zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen: " het moet de fysieke leefomgeving betreffen; " als het al uitputtend geregeld in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt; " de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerk regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe.

<u>Ladder voor duurzame verstedelijking</u>
Conform artikel 5.129g Bkl geldt dat bij een wijziging van het omgevingsplan en buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de ladder van toepassing is, dit om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De ladder is uitsluitend van toepassing als een ‘stedelijke ontwikkeling' wordt gerealiseerd.

In paragraaf 3.8 wordt verder ingegaan op deze “laddertoets”.

2.2 Provinciaal beleid/ provinciale verordening

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, met bijbehorend m.e.r vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het voormalige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL2014).
In de Omgevingsvisie wordt de lange termijnvisie (2030-2050) beschreven. Er wordt continue gezocht naar de goede balans tussen beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie komen vraagstukken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen. Het document is dynamisch en flexibel, dit biedt mogelijkheden om het document te actualiseren met het oog op (eventuele) toekomstige veranderingen. De Provinciale Omgevingsvisie heeft als ontwerp ter inzage gelegen en moet nog worden vastgesteld.

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;

a. In stedelijk c.q. bebouwd gebied;

Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.

b. In landelijk gebied;

Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;

Tot 2020 groeide het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren.

Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen.
Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten - onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen -tegengaan.

3. Klimaatadaptie en energietransitie;
Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur.
Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen: " Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's; " Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg. Wonen en leefomgeving De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen.

Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.
Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd

gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt.
Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen - tijdelijke - uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelfgekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit doet de provincie door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

De provincie faciliteert daarbij flexibiliteit op de woningmarkt én stimuleert flexibele woonvormen waardoor aan de veranderende woonwensen, in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het realiseren van een zevental woningen in de bebouwde kom van Slek-Echt. Het initiatief voldoet daarmee aan de provinciale beleidskaders, zoals gesteld in het POVI.

<u>Provinciale Omgevingsverordening</u>
Omgevingsverordening 2025
In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat: " Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;". Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor eenieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

Op grond van de Omgevingsverordening dient bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen, in de motiveren te worden beschreven dat:
- rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- realisatie van de woningen beoogd is binnen 2 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Algemene zonering
Het initiatief ligt binnen de zone landelijke kernen. Binnen deze zone zijn functies als Wonen, Werken en Recreëren zonder meer toegestaan, mits bestaand

omgevingswaarden in acht worden genomen. Ten aanzien van dit bouwplan heeft de provincie een adviserende rol.

Planlocatie ligt in het gebied Landelijke kernen
Behoefte
In het gehele land is er behoefte aan meer woningen, in de Randstad sterker dan in de rest van het land, maar de behoefte is er in alle gebieden. Omdat (Zuid) Limburg sterker vergrijst is hier de behoefte vooral aan nultreden- of levensloopbestendige woningen. Voorliggend plan voor de realisatie van een zevental woningen in meerdere typen waarmee het plan voorziet in de woningbehoefte op lokaal niveau.

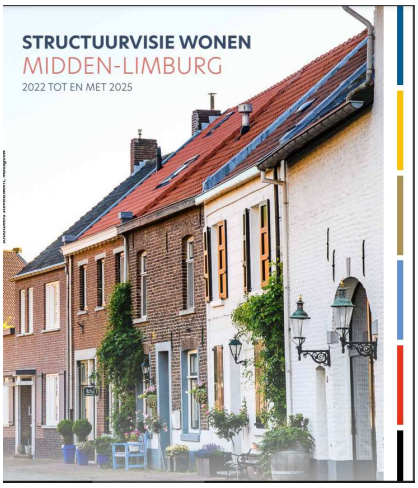
Afstemming woonregio Midden Limburg en monitoring
Het beoogde bouwplan voor de realisatie van zeven woningen met bijbehorende voorzieningen. Omdat het hier een initiatief van minder dan 10 woningen betreft, hoeft dit niet te worden afgestemd met de regiogemeenten binnen de regio Midden Limburg.

Realisatie
Initiatiefnemer is voornemens om het beoogde bouwplan op een zo kort mogelijke termijn. In de anterieure overeenkomst met initiatiefnemers is een termijn van maximaal 3 jaar overeengekomen.

Het initiatief voldoet daarmee aan de voorwaarden uit de omgevingsverordening Limburg.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg
De gemeenten die deel uitmaken van de regio Midden–Limburg, waaronder gemeente Echt-Susteren, hebben samen de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg vastgesteld. De Structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van Wonen in de regio Midden-Limburg voor de komende 10 jaar. (zie ook paragraaf 2.3).

2.3 Toetsing regionaal beleid
Structuurvisie Wonen Midden Limburg
In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg is het woonbeleid voor de periode 2022-2025 bepaald.



Eén van de belangrijkste opgaven op het terrein van Wonen is voor Midden-Limburg: het toevoegen van woningen overeenkomstig de woningbehoefte.
In Midden Limburg is er, in elk geval tot 2034, nog een groei te verwachten in het aantal huishoudens. Daarnaast moet de bestaande woningvoorraad verduurzaamd worden, zowel qua energieverbruik als ook qua gebruiksmogelijkheden.
Door woningen levensloopbestendig te maken kunnen deze voor een langere periode door dezelfde bewoner gebruikt worden.

Het beoogde nieuwbouwplan past binnen deze kaders en kan daarmee op deze locatie worden toegestaan.

2.4 Toetsing beleid waterschap

Waterschapsverordening

De Waterschapsverordening is een verordening met de regels die een waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende gemalen, stuwen, sluizen, enz.
In de Waterschapsverordening staan regels over wat wel en niet mag in en nabij water, dijken en stuwen. De werkingsgebieden bij de Waterschapsverordening laten de zones zien waarop de regels uit Waterschapsverordening van toepassing zijn.

Waterbeheerprogramma 2022 – 2027

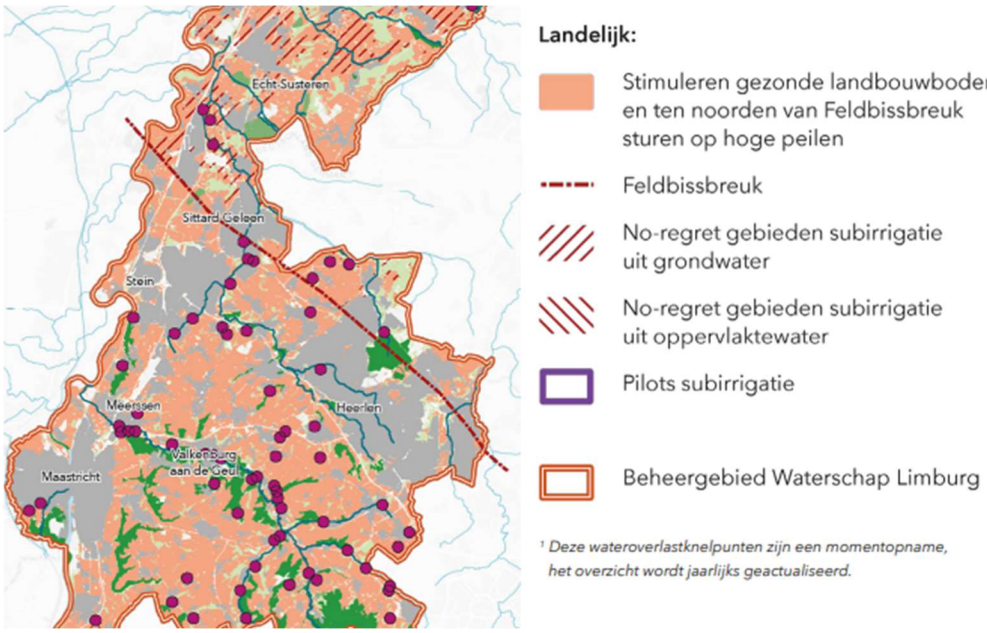
Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden.

Speerpunten uit de beheerprogramma zijn:

- Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas.
- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden.
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zijn natuurlijk ingericht.
- Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Bij het bouwplan aan de Dijkveldstraat - Eickerveld te Slek-Echt wordt het hemelwater op het eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd. Bij nieuwbouw is regenwater uit het riool houden inmiddels vanzelfsprekend.

De voorkeursvolgorde bij afkoppelen is vasthouden - bergen - afvoeren, waarbij infiltreren in de bodem voorgaat op lozen op oppervlaktewater.
De woningen sluiten voor de afvoer van het vuilwater aan op het bestaande rioolstelsel.



Slek-Echt ligt in een gebied waarin gestimuleerd wordt om het hemelwater op te vangen en ter plaatse te infiltreren in de bodem.

2.5 Toetsing gemeentelijk beleid.

<u>Omgevingsvisie Echt-Susteren 2040</u>

In de Omgevingsvisie Echt-Susteren 2040 staat het strategische beleid van de gemeente over de leefomgeving. Met de leefomgeving bedoelen we de openbare ruimte waarin we wonen, werken, elkaar ontmoeten en ontspannen.
In de Omgevingsvisie zijn 5 integrale aandachtsgebieden gedefinieerd:

- Landelijk en natuurrijk Echt - Susteren
- Toekomstbestendig Echt – Susteren
- Herkenbare kernen
- Samen Echt – Susteren
- Ondernemend Echt – Susteren



Per aandachtsgebied is vastgelegd wat de gemeente wil behouden, wil versterken of wil ontwikkelen

Uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen op een zorgvuldige en kwalitatieve wijze worden ingepast in het landschap.

Volkshuisvesting / Wonen

Gemeente Echt-Susteren heeft de komende periode een opgave om nieuwe woningen te bouwen. Het realiseren van leefbare wijken en gemeenschappen staat hierin centraal. Gekeken wordt naar een leefomgeving die past binnen de klimaatopgave, biodiversiteitsopgave en de energietransitie en waarin een variatie aan doelgroepen samenkomen. De opgave voor de gemeente is dat het inwonertal in 2040 minimaal gelijk is als anno 2025.
Inzet is woningbouw voor jongeren als ook voor senioren. Woningen die betaalbaar zijn, zowel qua huur als koop. Woonconcepten die bijdragen aan de zelfredzaamheid van bewoners en aan het langer zelfstandig wonen van ouderen.

Door in te zetten op de specifieke doelgroepen die nu onderbediend zijn stimuleren we doorstroming op de woningmarkt. Dit werkt ook gunstig op de bestaande woningvoorraad. Jongeren moeten als starter ook in Echt-Susteren een passende woning kunnen vinden, maar ook de ouderen moeten passend kunnen wonen als dat nodig is. Voorliggend plan voorziet in een drietal varianten van woningen, zowel qua woonruimte als koopprijs, waarmee meerdere doelgroepen worden bediend.

Initieel Omgevingsplan van rechtswege (Bp Stedelijk Gebied 2016)

De locatie aan het Eickeveld - Dijkveldstraat ong. te Slek-Echt heeft in het omgevingsplan van rechtswege (bp “Stedelijk Gebied”) de bestemming “Agrarisch”.
Binnen de bestemming “Agrarisch” is het niet mogelijk om woningbouw te realiseren.
Om die reden is een BOPA de aangewezen weg om dit plan te realiseren.



Uitsnede plankaart Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren 2024

3 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Indien noodzakelijk worden deze aspecten nader gemotiveerd met een onderzoek.

Nieuwe woningen als milieugevoelige objecten
Nieuwe woningen worden in het ruimtelijk beleid en de milieuwetgeving aangemerkt als milieugevoelige objecten. Dit betekent dat zij extra bescherming genieten tegen negatieve milieueffecten zoals geluidsoverlast, geurhinder, luchtverontreiniging en externe veiligheidsrisico's. De reden hiervoor is dat woningen plekken zijn waar mensen langdurig verblijven en waar een gezond en veilig leefklimaat essentieel is.

Deze classificatie heeft belangrijke ruimtelijke en juridische consequenties:

Milieutoetsing bij ruimtelijke plannen
Bij het realiseren van nieuwe woningen moet worden aangetoond dat de milieubelasting binnen de wettelijke normen blijft. Dit vereist onder andere akoestisch onderzoek, geuronderzoek en risicobeoordelingen.

Beperkingen voor omliggende bedrijven
De vestiging van woningen in de nabijheid van bestaande bedrijven kan leiden tot beperkingen in hun bedrijfsvoering. Bedrijven kunnen worden geconfronteerd met strengere milieueisen of beperkingen op uitbreiding, om hinder voor bewoners te voorkomen.

Zorgplicht
Gemeenten en projectontwikkelaars dragen de verantwoordelijkheid om een veilige en gezonde woonomgeving te garanderen. Dit vraagt om zorgvuldige afwegingen bij bestemmingsplanwijzigingen en vergunningverlening.
Door woningen als milieugevoelig te classificeren, wordt de leefkwaliteit van toekomstige bewoners gewaarborgd. Dit draagt bij aan duurzame en verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling. Onderstaande paragrafen zullen aanduiden waarom woningen op deze locatie kunnen worden toegestaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefkwaliteit van de mensen zelf en de omwonenden van het plangebied.

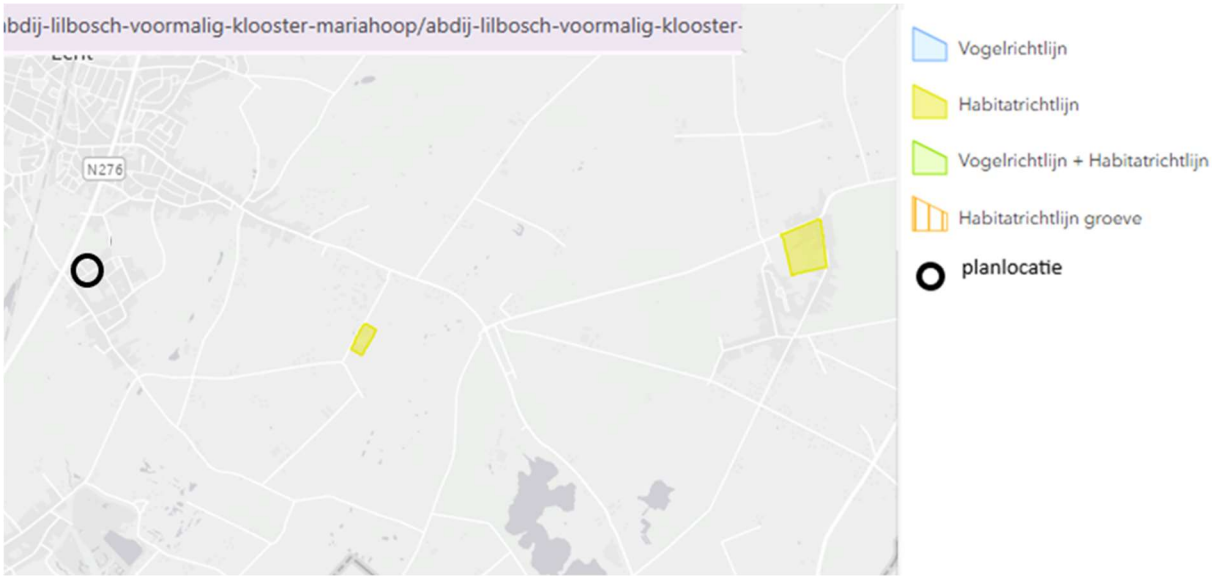
Aspecten die mogelijk beoordeeld moeten worden:

3.1 Bescherming van de gezondheid, Kwaliteit van de buitenlucht

In artikel 5.50 e.v. van het Besluit kwaliteit leefomgeving (verder Bkl) is aangegeven in welke omstandigheden een onderzoek naar de luchtkwaliteit c.q. de gevolgen van een activiteit op de luchtkwaliteit onderzocht dient te worden. Voorgenomen bouw van één levensloopbestendige woning valt niet onder de activiteiten die aanleiding geven tot een dergelijk onderzoek.
Een onderzoek naar de mogelijke toename van de hoeveelheid stikstofdioxide of fijnstof doet zich pas voor bij de realisatie van meer dan 1500 woningen.

De stikstof is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet.
Nieuwe activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op Natura 2000-gebieden. Deze activiteiten kunnen alleen doorgang vinden wanneer er geen significante effecten te verwachten zijn. In dit onderzoek is getoetst of er in de aanlegfase en gebruiksfase effecten te verwachten zijn.
De projectlocatie is op dit moment in gebruik als braakliggende tuin. Op de locatie is daarom geen referentie-emissie aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie een zevental woningen te realiseren.

Het is niet waarschijnlijk dat voor de bouw en het gebruik van zeven woningen er een depositie van stikstof op de nabijgelegen voor stikstof gevoelige habitattypen te verwachten is. Hierdoor zijn er geen negatieve effecten als gevolg van het initiatief te verwachten op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden Abdij Lilbosch en Klooster Maria Hoop.



De reden dat de Abdij Lilbosch en het voormalige klooster te Mariahoop zijn aangewezen onder Natura 2000 is het ter plekke voorkomen van kraamkolonies van de ingekorven vleermuis. Voorgenomen bouwplan heeft geen invloed op de leefomgeving van deze beschermde dieren.

3.2 Geluid en geluidsbronnen

Geluidregels voor wegen, spoorwegen en industrieterrein met geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn van toepassing voor geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied.
Lokale (spoor)wegen hebben een geluidaandachtsgebied dat is gebaseerd op vaste afstanden. Artikel 3.18 e.v. van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zien toe op het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige functies zoals woningen als bedoeld in onderhavig bouwplan. .
De locatie Eickerveld-Dijkveldstraat ong. te Slek-Echt ligt in een omgeving met overwegen woonbebouwing rondom 30km-wegen.

De dichtstbijzijnde weg met een geluidaandachtsgebied (Rijksweg Zuid) ligt op meer dan 100m afstand en is daarmee niet van invloed op het woon- en leefmilieu binnen voorliggend bouwplan.

In opdracht van de initiatiefnemer is door Aelmans advies d.d. 26 juni 2025 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is vastgelegd in het akoestisch rapport met nummer ROM250164.001.004/CPO. De conclusie uit het onderzoek luidt: “bij toepassing van standaard bouwmaterialen een binnenniveau van 33 dB voor de woningen is gewaarborgd.”

De bouw van de beoogde woningen kan ter plaatse derhalve worden toegestaan, voor wat betreft de geluidsbelasting.

3.3 Bodemkwaliteit

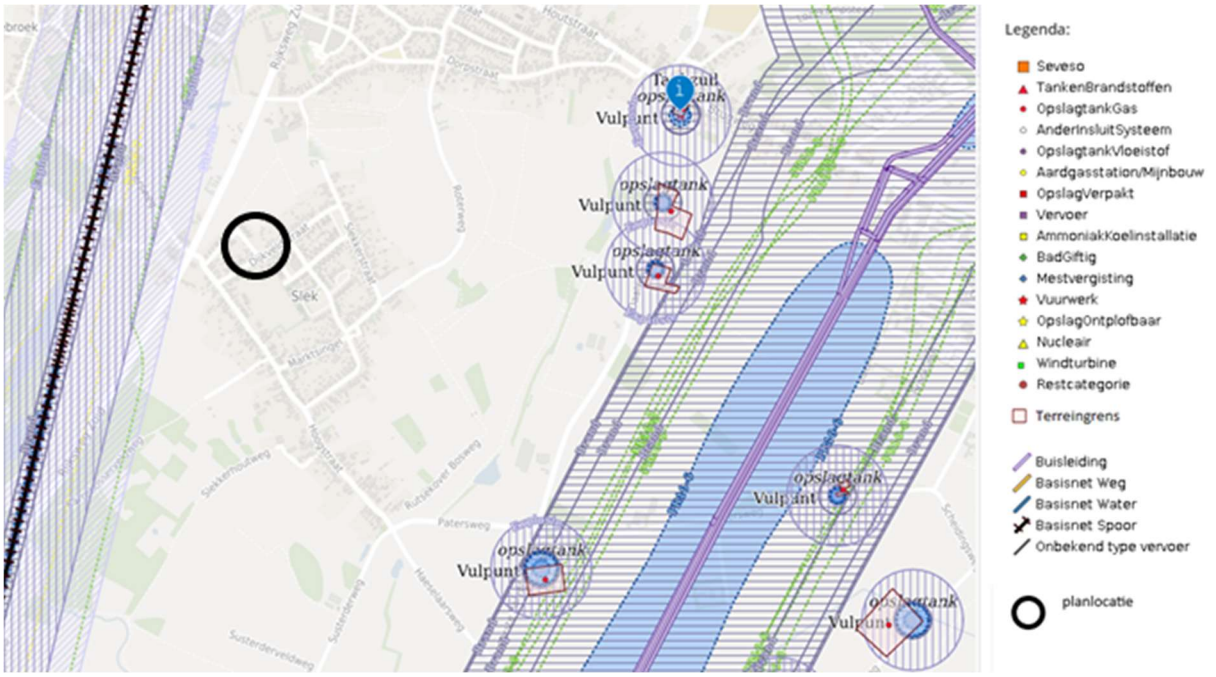
De locatie ligt in een gebied met “Holtpodzolgronden”. Dit is een bodemsoort die bestaat uit lemig, fijn zand. Omdat het hier een bouwplan betreft van een milieugevoelige functie (woning) zal op grond van artikel 7.207b van de Omgevingsregeling een Verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.
Het onderzoek moet aantonen of de bodem ter plaatse (milieutechnisch) geschikt is voor het realiseren van de beoogde woning.
Dit onderzoek is overigens niet hetzelfde dan het onderzoek naar de draagkracht van de bodem of de doorlatendheid van de bodem in het kader van de infiltratie van het hemelwater. Mogelijk dat ook deze onderzoeken nodig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen”.

Uit het bodemonderzoek, uitgevoerd door Aelmans adviesgroep d.d. 25 juni 2025, rapportnummer AMV251036.006/HWO, zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. De hypothese voor deze locatie luidt dan ook “onverdacht”.

Dit betekent dat ook wat de grond betreft, woningbouw op deze locatie kan worden toegestaan. Als er grond van het perceel moet worden afgevoerd, dan kan het zijn dat er een aanvullende partijkeuring wordt gevraagd om de grond te kunnen afzetten.

3.4 Omgevingsveiligheid, milieutechnische aspecten

De locatie aan Eickerveld - Dijkveldstraat te Slek-Echt is niet gelegen binnen de invloedsfeer van een transportas van vervoer gevaarlijke stoffen, dan wel een transportleiding van gevaarlijke stoffen die van invloed is op het plangebied, noch enige andere risicofactor.
De dichtstbijzijnde transportas voor gevaarlijke stoffen is de spoorlijn Sittard – Roermond op zo’n 550 m van het plangebied.



Uitsnede kaart Externe veiligheid

<u>Niet ontplofte oorlogsresten</u>
In 2021 heeft een vooronderzoek plaatsgevonden voor het gehele projectgebied Eickerveld, naar niet ontplofte oorlogsresten. In de rapportage hiervan, met nummer **BB21-158-VO-01**. Geconcludeerd wordt dat de mogelijkheid bestaat dat er tijdens oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog Ontplofbare Oorlogsresten (hierna: OO) binnen of in de directe nabijheid van het projectgebied zijn achtergebleven.
De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. Uit dien hoofde dient een onderzoek naar de aanwezigheid van te worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt in de regelgeving een vooronder zoek genoemd.
Het vooronderzoek wordt uitgevoerd conform de huidige wettelijke norm, zoals vastgelegd in het Certificatieschema Vooronderzoek en Risicoanalyse (hierna: CS-VROO).

In de voor dit vooronderzoek geraadpleegde bronnen zijn feitelijke indicaties voor de aanwezigheid van OO binnen het projectgebied aangetroffen. Op basis van deze indicaties is binnen het projectgebied verdacht gebied afgebakend.
Het gaat hierbij om de volgende verdachte gebieden: Verdacht gebied geschutmunitie (diverse kalibers, minimaal 20mm, maximaal 5.5 inch, verschoten), klein-kalibermunitie, hand- en geweergranaten en munitie voor granaatwerpers.
Bij de vervolgonderzoeken voor de reeds gerealiseerde bebouwing aan het Eickervled c.q. de graafwerkzaamheden voor de realisatie van de inmiddels bestaande woningen zijn geen feitelijke OO aangetroffen.

Het is derhalve niet aannemelijk dat is het resterende projectgedeelte wel OO aanwezig zijn.

3.5 Natuur, flora en fauna

Op grond van artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving die degene die een fysieke activiteit verricht, zich te houden aan de specifieke zorgplicht. Deze geldt in aangewezen gevallen en voor alle planten- en diersoorten.

De planlocatie ligt midden in de bebouwde omgeving, aan de eind van het nieuwbouwgebied Eickerveld is momenteel niet in gebruik.
Op basis van deze kortdurende braak ligging is het onwaarschijnlijk dat op het perceel planten- of diersoorten voorkomen waarvoor op grond van de Wet natuurbescherming een vergunningplicht geldt. De uitgevoerde quickscan Flora en Fauna d,d, 25 juni 2025, vastgelegd in rapport nummer AMO250188 van Aelmans advies geeft aan dat “op basis van de resultaten van de uitgevoerde quickscan kan worden uitgesloten dat de beoogde activiteiten een negatieve invloed zullen hebben op beschermde soorten vanuit de Omgevingswet en het Bal.
De beoogde nieuwbouw kan derhalve ook op dit aspect worden toegestaan.

3.6 Spuitzonering gewasbeschermingsmiddelen

De locatie aan het Eickerveld ligt binnen de 50-meter afstand van de boomkwekerij Maessen aan de Rijksweg Zuid te Echt. Dit betekent dat er mogelijk sprake is van een gezondheidsrisico bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.
De 50-meter zone die bij de toetsing van bouwplannen wordt aangehouden als verplichte afstand van een agrarisch perceel tot een kwetsbaar object (i.c. een woning) is géén wettelijk voorschrift maar een vuistregel die uit de jurisprudentie komt.



Aanwezige begroeiing en bijgebouwen



omgeving plangebied met nieuwbouwwoningen

Gelet op de aanwezige begroeiing en bestaande nieuwbouwwoningen die recent rondom het gebied gebouwd zijn kan worden gesteld dat deze woningen de drift van gewasbeschermingsmiddelen belemmeren en hierdoor een kortere afstand van de spuitzonering te verantwoorden is.

Om helemaal zeker te zijn heeft de betreffende boomkweker desgevraagd in een verklaring aangegeven dat op het gedeelte van de teeltgronden die het dichtst bij de nieuwbouwwoningen liggen, geen gewasbeschermingsmiddelen worden of zullen worden gebruikt. Deze verklaring is als bijlage bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.

Op basis van de fysieke situatie, teeltwijze en getroffen driftbeperkende maatregelen op het perceel aan de Dijkveldstrtaat / Eickerveld, is het verantwoord om voorliggend bouwplan ter plekke te realiseren. In de grenszone met voornoemd perceel zal een groene afschermende haag worden aangeplant.

3.7 Water en watersystemen

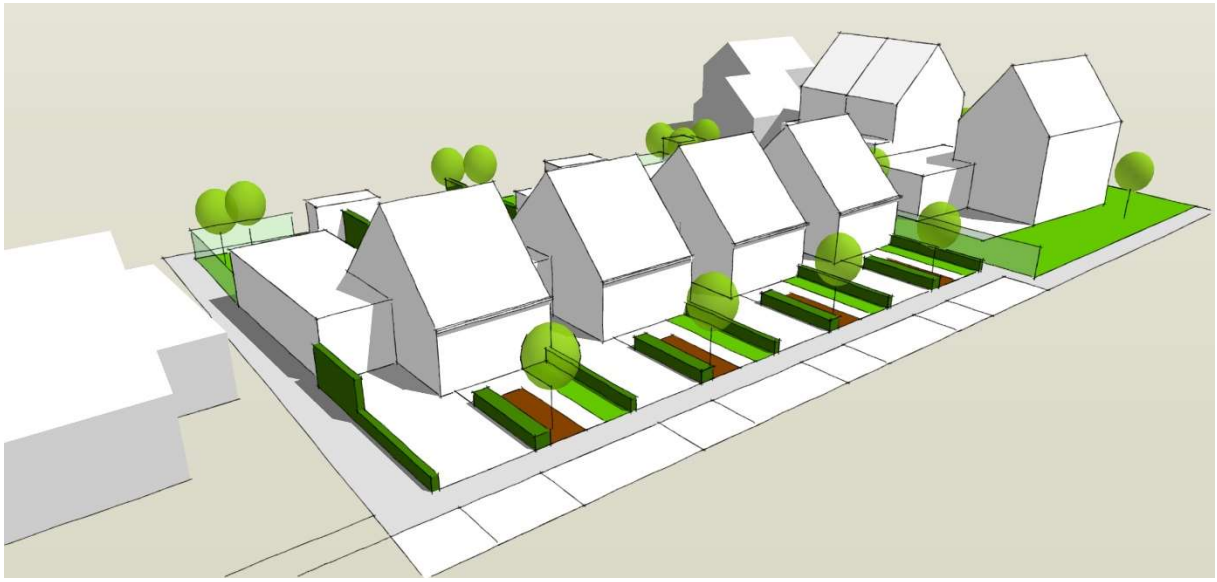
De locatie aan Eickerveld Slek-Echt ligt binnen een grondwaterbeschermingsgebied, op ruime afstand van het waterwingebied Pey, dat zich uitstrekt langs de Vulensbeek.
De boringsvrije zone Roerdalslenk ligt verder om het waterwingebied heen. In deze zone geldt een verbod voor bijvoorbeeld het doorboren van de kleilagen voor specifieke toepassingen om de grondwatervoorraad te beschermen.
Om lokaal de grondwaterstanden vast te houden of te verhogen geldt bij nieuwe initiatieven dat het hemelwater op de plek zelf wordt opgevangen en in de bodem wordt geïnfiltreerd.

3.7 Duurzaamheid, klimaatadaptatie

Bij de bouw van de beoogde (levensloopbestendige) woningen komt duurzaamheid en klimaatadaptatie terug in het ontwerp en de materiaalkeuze. De woningen zullen voldoen aan de meest recente vereisten voor wat betreft duurzaamheid en energieverbruik.

3.8 Ladder van duurzame verstedelijking

Het bevoegd gezag past de Ladder toe bij een wijziging van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).
Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan.



In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Bij voorliggend plan gaat het om de ontwikkeling van zeven woningen en is toetsing aan de ladder niet aan de orde.

3.9 Verkeer, wegen en parkeren

Het beoogde bouwplan aan de Dijkveldstraat / Eickerveld ong. heeft geen gevolgen voor de verkeersafhandeling ter plaatse. De toename van de verkeersbewegingen door of vanwege het plan is miniem en in de parkeerbehoefte wordt geheel op het eigen terrein voorzien. Daarnaast worden in het openbaar gebied nog een viertal parkeerplekken extra gerealiseerd.



3.10 stikstof

Voor het beoogde bouwplan aan de Dijkveldstraat / Eickerveld ong. is een berekening uitgevoerd om te beoordelen wat de stikstofemissie van het plan is.
Uit de stikstoftoets en de daarbij horende Aerius-berekening blijkt dat het plan zowel in de realisatiefase als ook in de gebruiksfase, geen negatieve effect heeft op voor stikstof gevoelige natuurgebieden.

De uitkomsten van de AERIUS berekening geven geen aanleiding een omgevingsvergunning natura 2000 aan te vragen of een verklaring van geen bedenkingen te vragen vanwege mogelijke effecten op N2000-gebieden.

4 Uitvoerbaarheid, maatschappelijk en economisch

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid, participatie

Bij een plan met matige impact op de omgeving, zoals het bouwen van een woning is participatie in beginsel verplicht. Bij onderhavig bouwplan hebben gesprekken met de omwonenden plaatsgevonden en zijn er op voorhand geen bezwaren tegen het voorgenomen bouwplan.
Een tweede participatieronde heeft plaatsgevonden toen de plannen iets verder waren uitgewerkt. Van deze participatieronde zijn formulieren opgemaakt die als bijlagen bij de BOPA zijn toegevoegd.
Vanuit de omwonenden zijn er geen bezwaren tegen voorgenomen woningbouwplan.

4.2 Kostenverhaal

In hoofdstuk 13 van de Omgevingswet zijn financiële bepalingen opgenomen die een bestuursorgaan verplichten om kosten te verhalen bij een initiatiefnemer van bouwactiviteiten of een gewijzigd gebruik van gronden. Hierbij gaat het om kosten die toerekenbaar zijn aan het plangebied en proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het plangebied heeft van die kostensoorten.
Het kostenverhaal; kan plaatsvinden langs privaatrechtelijke weg (middels een overeenkomst) of publiekrechtelijke weg en zijn van toepassing op een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Voor onderhavig initiatief wordt met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten teneinde het kostenverhaal te waarborgen.

4.3 Nadeelcompensatie

Voor iedere buitenplanse omgevingsplan activiteit wordt een overeenkomst voor nadeelcompensatie gesloten op basis van hoofdstuk 15 van de Omgevingswet. Hiermee kan de gemeente eventuele, toegekende nadeelcompensatie van omwonenden verhalen op de initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin het aspect kostenverhaal en nadeelcompensatie worden vastgelegd.

5. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen.
De conclusie van deze afweging is, dat het initiatief niet in strijd is met enig beleid, geen belemmeringen kent vanuit de milieuwetgeving en geen onevenredige inbreuk maakt op de bestaande woonomgeving en de kwaliteiten die hierin voorkomen.
Het bouwplan vormt een logische afronding van de bebouwing aan beide straten en er worden geen belangen van omwonenden mee geschaad.

Het plan op de locatie Eickerveld - Dijkveldstraat te Slek- Echt past binnen de aangegeven kaders voor een goed woon- en leefklimaat en kan op deze locatie gerealiseerd worden.



Bijlagen:

-	Vooronderzoek bodem	AMV251036.006	25 juni 2025
-	Akoestisch onderzoek	ROM250164.001.004	26 juni 2025
-	Quickscan Flora en Fauna	AMO250188	25 juni 2025
-	Stikstoftoets	ROM250166.002	18 juni 2025
-	Gespreksverslag participatie	diverse bijlagen	