



Ruimte. Mensen. Toekomst.

BOPA De Valk-Noord te Echt
Gemeente Echt-Susteren
Definitief

movares  smart
urban
engineering

colofon

projectnaam
BOPA De Valk-Noord te Echt

datum
1 september 2025

projectnummer
P08695

opdrachtgever
De Valk Noord

BRO
projectleider
JEn

projectteam
RVn

bron kft
BRO

review
AKu

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01
info@bro.nl
www.bro.nl

movares  smart
urban
engineering



Inhoudsopgave

1	Inleiding	2	6	Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving	13			
1.1	Aanleiding	2	6.1	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	13	6.10.1	Toetsingskader	19
1.2	Projectgebied	2	6.1.1	Toetsingskader	13	6.10.2	Onderzoek	20
1.3	Juridisch-planologisch kader	3	6.1.2	Onderzoek	13	6.10.3	Conclusie	20
1.4	Leeswijzer	3	6.1.3	Conclusie	14	6.11	Weging van het waterbelang	20
			6.2	Geluid	14	6.11.1	Toetsingskader	20
			6.2.1	Toetsingskader	14	6.11.2	Onderzoek	20
			6.2.2	Onderzoek	14	6.11.3	Conclusie	21
			6.2.3	Conclusie	14	6.12	Archeologie en cultuurhistorie	21
2	Beschrijving bestaande situatie	4	6.3	Luchtkwaliteit	15	6.12.1	Toetsingskader	21
2.1	De Valk Noord	4	6.3.1	Toetsingskader	15	6.12.2	Onderzoek	22
			6.3.2	Onderzoek	15	6.12.3	Conclusie	22
3	Voorgenomen ontwikkeling	5	6.3.3	Conclusie	15	6.13	mer-beoordeling	22
3.1	Beoogde ontwikkeling	5	6.4	Activiteiten en milieuzonering	15	6.13.1	Toetsingskader	22
			6.4.1	Toetsingskader	15	6.13.2	Onderzoek	22
4	Relatie met omgevingsplan	7	6.4.2	Onderzoek	16	6.13.3	Conclusie	22
4.1	Bestaande functie, bouw- en gebruiksmogelijkheden	7	6.4.3	Conclusie	16	6.14	Windhinder	22
4.1.1	De Valk Noord	7	6.5	Geur	16	6.14.1	Toetsingskader	22
4.2	Strijdigheden met het omgevingsplan	7	6.5.1	Toetsingskader	16	6.14.2	Onderzoek	22
4.3	Randvoorwaarden op grond van het omgevingsplan	7	6.5.2	Onderzoek	16	6.14.3	Conclusie	23
			6.5.3	Conclusie	16			
5	Beleidsmatige aspecten en regelgeving in de fysieke leefomgeving	9	6.6	Omgevingsveiligheid	16	7	Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
5.1	Rijksbeleid en Rijksregels	9	6.6.1	Toetsingskader	16	7.1	Financieel-economische haalbaarheid	24
5.1.1	Nationale Omgevingsvisie	9	6.6.2	Onderzoek	17	7.2	Maatschappelijke verantwoording	24
5.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	9	6.6.3	Conclusie	17	7.2.1	Participatie en omgevingsdialoog	24
5.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	10	6.7	Gezondheid	17	7.2.2	Vaststellingsprocedure	24
5.1.4	Conclusie	10	6.7.1	Toetsingskader	17	7.2.3	Bezwaar en beroep	24
5.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	10	6.7.2	Onderzoek	18			
5.2.1	Omgevingsvisie Limburg	10	6.7.3	Conclusie	18	8	Belangenafweging en conclusie	25
5.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2021	11	6.8	Trilling	18	8.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	25
5.2.3	Conclusie	11	6.8.1	Toetsingskader	18	8.2	Conclusie	25
5.3	Beleid gemeente Echt-Susteren	12	6.8.2	Onderzoek	18			
5.3.1	Structuurvisie Echt-Susteren 2025	12	6.8.3	Conclusie	18			
5.3.2	Conclusie	12	6.9	Natuur en landschap	18			
			6.9.1	Toetsingskader	18			
			6.9.2	Onderzoek	19			
			6.9.3	Conclusie	19			
			6.10	Bodem	19			

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van De Valk Noord, een kantoor van 6 verdiepingen te realiseren. In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen zijn er een aantal strijdigheden met het omgevingsplan van de gemeente Echt-Susteren. Om die reden is een afwijking van het omgevingsplan van de gemeente Echt-Susteren noodzakelijk.

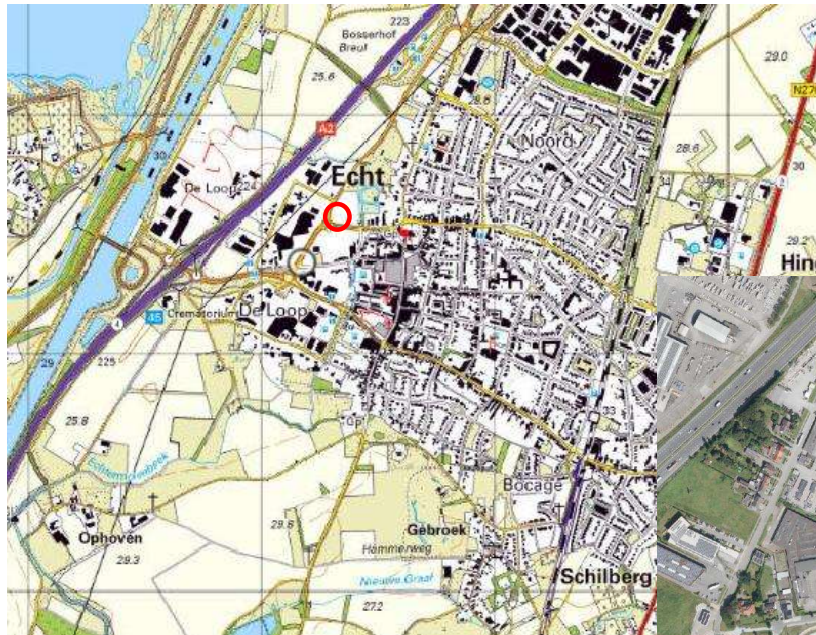
Middels de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan het planvoornemen mogelijk gemaakt worden. Het voorliggende document betreft de motivering van deze BOPA waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl).

1.2 Projectgebied

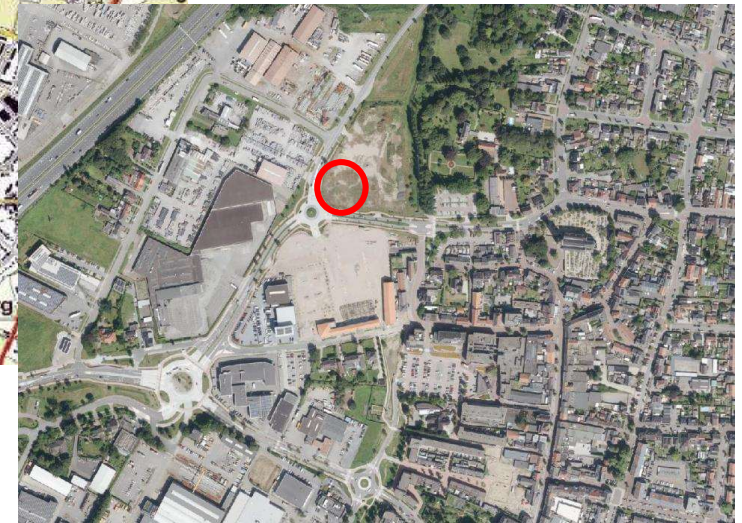
Het projectgebied bestaat uit het toekomstige bedrijfsgebied De Valk Noord. Het projectgebied bevindt zich ten westen van de kern Echt, binnen een cluster van verschillende bedrijventerreinen. Ten oosten van het projectgebied is een woongebied gelegen. De Valk Noord is gelegen aan de Groenserkampweg en de Sint Janskamp ong. te Echt. Het perceel behorende bij De Valk Noord is nog volledig onbebouwd.

Het planvoornemen is voorzien op het perceel welke kadastraal bekend staat als Echt, sectie K, nummer 7671. Het projectgebied aan de Groenserkampweg/Sint Jans-kamp heeft een totale oppervlakte van circa 13.665 m².

In figuur 1 en 2 is een indicatieve ligging van het projectgebied opgenomen, waarbij de locatie van De Valk Noord in het rood is omlijnd. Een gedetailleerde omschrijving van de ligging en begrenzing van het projectgebied volgt in hoofdstuk 2 'Beschrijving bestaande situatie'.



Figuur 1 Globale ligging projectgebied rood omlijnd (bron: topotijdreis)



Figuur 1 Weergave projectgebied rood omlijnd (bron: PDOK)

1.3 Juridisch-planologisch kader

Vigerend omgevingsplan

Ter plaatse van De Valk noord vigeert het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren', binnen dit bestemmingsplan is het op 16 januari 2024 vastgestelde uitwerkingsplan 'De Valk Noord, Echt' opgenomen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de functie 'Bedrijventerrein' en zijn er gedeeltelijk de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 3.1', 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein – landschappelijke inpassing' aanwezig.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke motivering bestaat uit verschillende onderdelen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie ter plaatse van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt er ingegaan op de strijdigheden met het omgevingsplan. In hoofdstuk 5 wordt gemotiveerd op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders, regelgeving en visie/doelen op Rijks-, provinciaal-, regionaal-waterschaps- en gemeentelijk niveau. Hierna volgt in hoofdstuk 6 een beoordeling van het planvoornemen aan de milieuaspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 afgesloten met een belangenafweging en korte conclusie waarom de onderhavige ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies en locaties. De plantekening en onderzoeksrapporten zijn als separate bijlagen toegevoegd.

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 De Valk Noord

Het gedeelte van het plangebied waar het kantoor beoogd wordt is gelegen op het zuidwestelijke gedeelte van de het perceel behorende bij De Valk Noord. Het betreffende perceel waar De Valk Noord is gelegen is nog volledig onbebouwd in de huidige situatie.

Ten westen van dit deelgebied is een bedrijventerrein gelegen met verschillende soorten bedrijven van diverse milieucategorieën. Het gebied waar De Valk Noord is gelegen is op zichzelf tevens aangewezen als een bedrijventerrein. Ten oosten van dit deel van het plangebied is de kern van Echt gelegen, een gebied met verschillende functies door elkaar heen. De functie die hier het meest voor komt is de woonfunctie, met de voorzieningen die daarbij horen.



Figuur 3 Bestaande situatie De Valk Noord (bron: PDOK)



Figuur 4 Aanzicht plangebied De Valk Noord



Figuur 5 Aanzicht plangebied De Valk Noord

3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Beoogde ontwikkeling

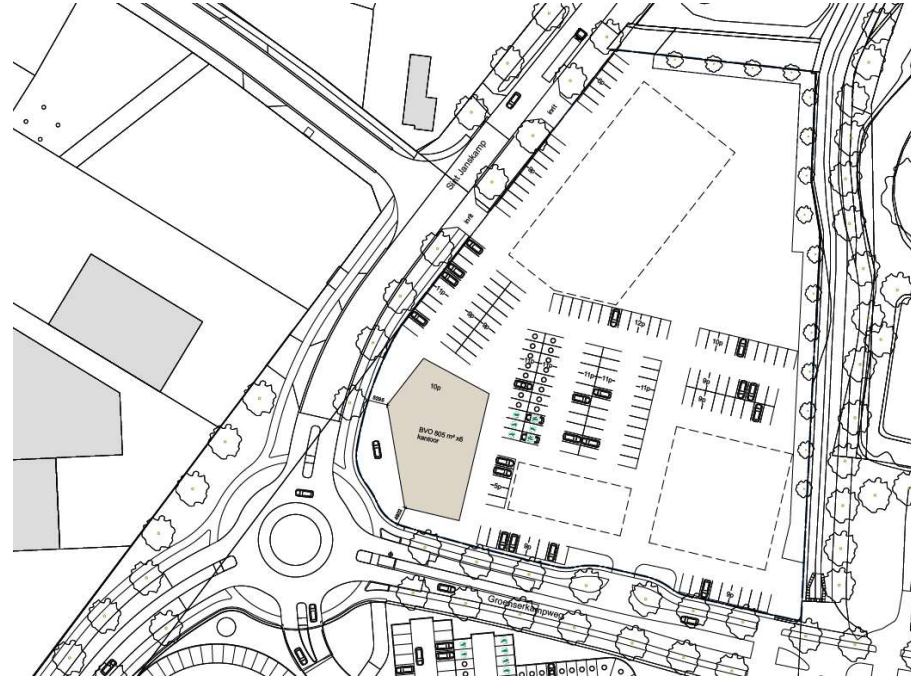
Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van een nieuw kantoorgebouw, dat zal worden gerealiseerd als onderdeel van het gebied De Valk Noord. Dit gebouw is specifiek ontworpen voor een kantoorfunctie en zal bestaan uit in totaal zes bouwlagen.

Het ontwerp voorziet in een eigentijdse en functionele invulling van de locatie, waarbij gestreefd wordt naar een hoogwaardige uitstraling die aansluit bij de bestaande en toekomstige bebouwing in de omgeving. De beoogde kantoorontwikkeling zal een maximale bouwhoogte van circa 24,4 meter bereiken.

Op de volgende pagina zijn de gevelaanzichten van het geplande gebouw weergegeven. Deze illustraties geven een duidelijk beeld van de visuele impact en de architectonische vormgeving van het gebouw. Uit de gevelaanzichten blijkt onder meer dat het gebouw zes verdiepingen zal tellen, waarbij de hoogte en schaal zorgvuldig zijn afgestemd op de stedenbouwkundige context van De Valk Noord.

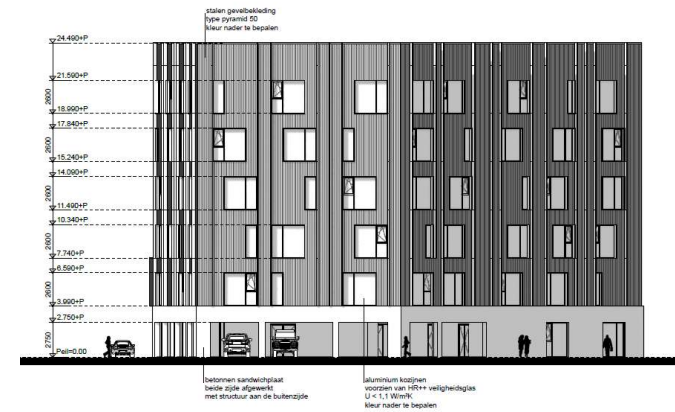
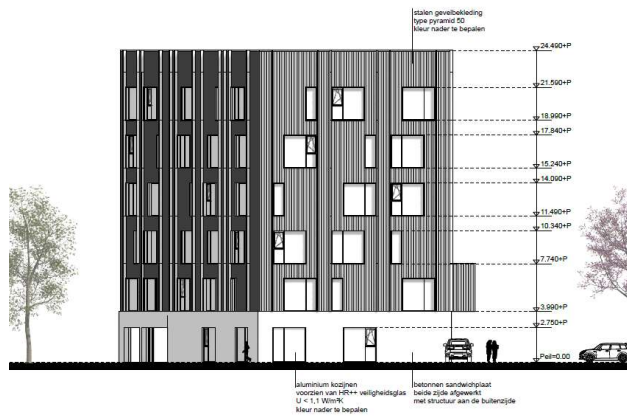
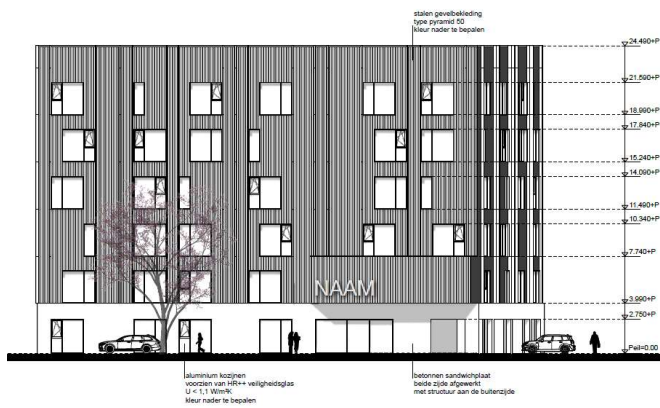
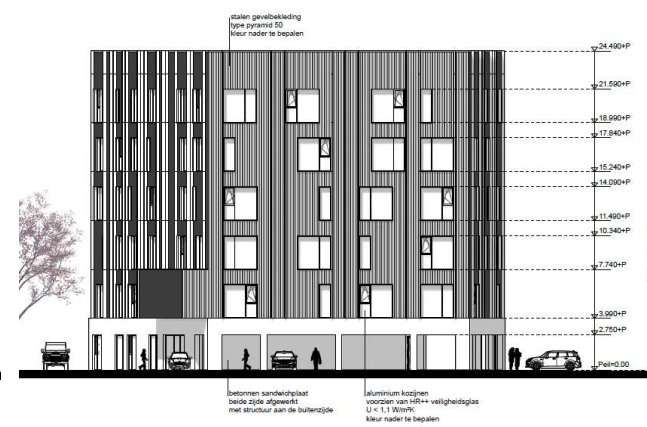
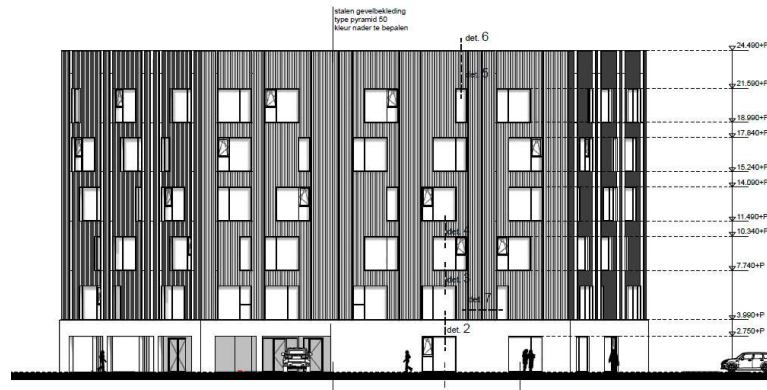
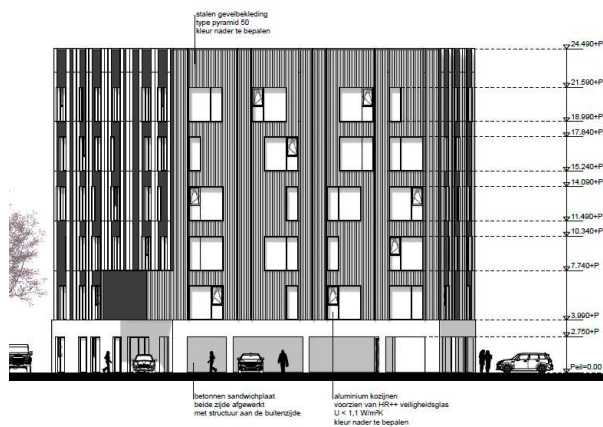
De keuze voor een bouwhoogte van zes verdiepingen en circa 24,4 meter is afgestemd op de stedenbouwkundige ambitie voor De Valk Noord, waarbij een krachtige en eigentijdse uitstraling wordt nagestreefd die bijdraagt aan de herkenbaarheid van het gebied als entree van het bedrijventerrein. Afwijking van de standaard toegestane bouwhoogte en het geldende beeldkwaliteitsplan is gemotiveerd door het streven naar een representatief kantoorgebouw dat past bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling en het gewenste profiel van het gebied. Een hogere bouwhoogte op deze specifieke locatie bijdraagt aan de gewenste gelaagdheid in het straatbeeld en een markante positionering mogelijk maakt, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit of het omgevingskarakter. Daarnaast is bij de vormgeving rekening gehouden met materiaalkwaliteit en

architectonische detaillering, zodat het gebouw zowel aansluit op het beoogde beeld als een impuls geeft aan de identiteit van De Valk Noord.



Figuur 6 Situatietekening De Valk Noord

Tevens is er reeds een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor het perceel, deze inpassing wordt gerealiseerd langs de noord- en oostzijde van het kadastrale perceel.



Figuur 7 Gevelaanzichten beoogd kantoorgebouw De Valk Noord

4 Relatie met omgevingsplan

4.1 Bestaande functie, bouw- en gebruiksmogelijkheden

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 gelden alle huidige bestemmingsplannen van rechtswege als het tijdelijke deel van het omgevingsplan van iedere gemeente (art. 22.1, onder a Omgevingswet; artikel 4.6, lid 1 Invoeringswet).

Ter plaatse van De Valk noord vigeert het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren', binnen dit bestemmingsplan is het op 16 januari 2024 vastgestelde uitwerkingsplan 'De Valk Noord, Echt' opgenomen.

4.1.1 De Valk Noord

Op basis van het vigerende uitwerkingsplan heeft het plangebied de functie 'Bedrijventerrein' en zijn er gedeeltelijk de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 3.1', 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein – landschappelijke inpassing' aanwezig.

De ter plaatse voor 'Bedrijventerreinen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' voor bedrijven tot en met categorie 2 conform de [Lijst van bedrijfsactiviteiten Gemeengd](#) zoals opgenomen in [Bijlage 1](#);
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' voor bedrijven tot en met categorie 3.1 conform de [Lijst van bedrijfsactiviteiten Gemeengd](#) zoals opgenomen in [Bijlage 1](#);
- detailhandel in auto's boten en caravans;
- wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeers- en verblijfs-functie;
- voet- en rijwielpaden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;

- nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

met de daarbij behorende:

- verhardingen;
- tuinen, erven en terreinen;
- straatmeubilair;
- kunstwerken;
- bijbehorende voorzieningen.

Op het gehele perceel liggen de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – industrie' en 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'. Op het grootste gedeelte van het perceel is er een bouwvlak gelegen. Kleinere gedeeltes van het perceel hebben de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijken bouwhoogte 1', 'specifieke bouwaanduiding – afwijken bouwhoogte 2' en 'specifieke bouwaanduiding – kleinschaligheid'. Ook gelden er de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bebouwingspercentage 70%' en 'maximum bebouwingspercentage 80%'.

4.2 Strijdigheden met het omgevingsplan

Op basis van het uitwerkingsplan is er ter plaatse van De Valk Noord, een standaard bouwhoogte opgenomen van maximaal 10 meter. Het planvoornemen voorziet in het oprichten van een kantoorgebouw van 6 verdiepingen, met een hoogte van 24 meter. Op basis hiervan dient er te worden afgeweken van het eerder opgestelde uitwerkingsplan welke is vertaald in het 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren'. Voor het overige voldoet het bouwplan aan de regels van het Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren.



Figuur 8 Uitsnede uitwerkingsplan 'De Valk-Noord, Echt' met aanduiding projectgebied De Valk Noord (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

4.3 Randvoorwaarden op grond van het omgevingsplan

Aan initiatieven die niet rechtstreeks passen in het omgevingsplan en waarvoor het omgevingsplan ook geen (toereikende) afwijkmogelijkheden bevat, kan in beginsel op twee manieren worden meegewerkt: via een buitenplanse omgevingsplanactiviteitsvergunning (een BOPA) of via een wijziging van het omgevingsplan. Aangezien de gemeente Echt-Susteren nog niet beschikt over een definitief omgevingsplan in de zin van de Omgevingswet en de activiteit op basis van een BOPA als passend wordt geacht, voorziet onderhavige motivering op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Een BOPA is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Op basis van een aanvraag die voldoende concreet en afgebakend is, wordt beoordeeld of deze vergunning kan worden ver-

leend. Inhoudelijk gelden dezelfde eisen aan de motivering (onderbouwing) als aan een wijziging van het omgevingsplan. Verschil is dat de omvang van de toets beperkt zich tot de concrete aanvraag. Ook de uitkomst verschilt: met een vergunning blijft het onderliggende omgevingsplan ongewijzigd. Er wordt afgeweken, maar de regels voor de toekomst wijzigen niet direct.

Het is in de navolgende gevallen mogelijk een ontwikkeling mogelijk te maken met een omgevingsvergunning voor een BOPA:

- Er is sprake van een concreet project met een uitgewerkt plan waarvoor aanpassing van de regels van het omgevingsplan niet nodig is (er wordt slechts van de regels afgeweken).
- De ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (er bestaat een balans tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen).

Het betreft een eenmalige toestemming om die activiteit uit te voeren (beschikking).

De BOPA volgt in de basis de reguliere procedure. Dit betekent dat binnen 8 weken een besluit op de aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden genomen (met een verlenging tot maximaal 6 weken). De BOPA is in bepaalde mate vergelijkbaar met de uitgebreide omgevingsvergunning-procedure onder de voormalige Wet ruimtelijke ordening. De procedure is echter korter, maar de bijbehorende motivering (voorheen ruimtelijke onderbouwing) omvat meer onderwerpen zoals gezondheid.

5 Beleidsmatige aspecten en regelgeving in de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). De regels uit het Bkl worden in dit hoofdstuk gemotiveerd getoetst aan de activiteit.

5.1 Rijksbeleid en Rijksregels

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;

- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

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. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afgewegingsprincipes:

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

Doorwerking projectgebied

Hoewel de NOVI geldend is voor het gehele Nederlandse grondgebied, is er geen sprake van directe doorwerking in het projectgebied. Gelet op de aard en locatie van de ontwikkeling zijn er geen nationale belangen in het geding. Afwegingen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen dienen in dat geval te worden gemaakt op gemeentelijk niveau.

5.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Het Bkl bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor onder andere de volgende hoofdonderwerpen:

- Algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1 Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl)
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), 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 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;

- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) 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 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Voor de instructieregels voor bovenstaande thema's is een toepassingsbereik bepaald. Het is mogelijk dat een thema niet van toepassing is op een specifieke activiteit.

Doorwerking projectgebied

In deze motivering wordt in hoofdstuk 6 'Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving' gedetailleerd ingegaan op de doorwerking van het projectgebied. Het geeft een grondige bespreking van de bovenstaande onderwerpen, waarbij wordt aangegeven in welke mate ze voldoen aan de instructieregels van het Bkl. Hierdoor wordt een helder inzicht geboden in de naleving van deze regels binnen het projectgebied.

5.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Binnen het omgevingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, is het noodzakelijk om af te wijken van het omgevingsplan. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', op grond van artikel 5.129g lid 1 van het Bkl. De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een

detailhandel voorziening, of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. In artikel 5.129g Bkl staat geen ondergrens genoemd. Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat bij woningbouw een plan vanaf 12 woningen een nieuw stedelijke ontwikkeling is. Voor alle andere stedelijke functies wordt een oppervlakte van 500m² BVO aangehouden als ondergrens.

Doorwerking projectgebied

Hoewel bij zowel BP Centrum Echt als het Uitwerkingsplan De Valk Noord niet is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking met betrekking tot het bedrijventerrein en de realisatie van kantoren, is een expliciete onderbouwing gewenst, zeker gezien het feit dat mogelijk de grens van 500 m² BVO wordt overschreden, inclusief de toevoeging van extra m² BVO als gevolg van bouwhoogte.

De noodzaak tot het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking vloeit rechtstreeks voort uit artikel 5.129g lid 1 Bkl, waarin wordt bepaald dat bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling deze toets verplicht is. Volgens vaste jurisprudentie wordt bij woningbouw een plan vanaf 12 woningen als nieuw stedelijke ontwikkeling beschouwd en voor andere stedelijke functies, zoals kantoren, wordt een ondergrens van 500 m² BVO gehanteerd. Dit criterium is bedoeld om substantiële uitbreidingen te beoordelen op nut en noodzaak, ruimtelijke inpassing en het voorkomen van leegstand.

In het geval van zowel BP Centrum Echt als Uitwerkingsplan De Valk Noord betreft het planvoornemen functies die reeds in het geldende omgevingsplan of bestemmingsplan zijn toegestaan. De ontwikkeling ziet op de realisatie van kantoorruimte binnen de contouren van de bestaande planologische situatie. Zelfs wanneer door bouwhoogte het bruto vloeroppervlak de 500 m² overstijgt, betreft het geen functiewijziging of uitbreiding die aanleiding geeft tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar een invulling van reeds toegestane gebruiksruimte.

Het plan leidt derhalve niet tot een wijziging van het ruimtegebruik die als nieuw of uitbreidend stedelijk kan worden aangemerkt, maar betreft een uitwerking van reeds juridisch-planologisch toegestane kaders. De Ladder voor duurzame verstedelijking is in beginsel bedoeld voor nieuwe, nog niet toegestane stedelijke functies of substantiële uitbreidingen daarvan. In beide gevallen is er sprake van een invulling binnen bestaande mogelijkheden en geen toevoeging van nieuwe stedelijke functies. Het enkele feit dat door bouwhoogte het totale BVO boven de ondergrens uitkomt, maakt dit niet anders, zolang deze oppervlakteontwikkeling past binnen het bestaande planologische regime en geen verruiming van de bestemming vereist is.

Op basis van bovenstaande overwegingen is een laddertoets niet noodzakelijk, omdat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 5.129g lid 1 Bkl. De planvorming betreft enkel de uitvoering van reeds toegestane functies binnen de vigerende bestemming, ongeacht de eventuele overschrijding van 500 m² BVO door bouwhoogte.

5.1.4 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

5.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014). Daarnaast is een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze omgevingsverordening wordt besproken in de paragraaf 'Omgevingsverordening Limburg'. De omgevingsverordening treedt pas in werking zodra de Omgevingswet in werking treedt.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

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.

Bedrijventerreinen en kantoren

Er is binnen de provincie Limburg een aanzienlijke voorraad aan bedrijventerreinen, waarvan 11% nog beschikbaar is. De kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen is echter niet overal voldoende, wat leidt tot leegstand en verloedering. Meer kwalitatieve initiatieven worden derhalve gezien als positieve ontwikkelingen. Daarbij worden compacte werklocaties geprefereerd om ruimtegebruik en landschappelijke inpassing te optimaliseren.

Als het gaat om kantoren geldt er binnen de provincie Limburg ook een structurele leegstand. Er is dan ook een noodzaak om plancapaciteit te reduceren en de focus te leggen op kantoorontwikkelingen in centrumgebieden, bestaande bedrijventerreinen en stationsomgevingen. Groei in kwaliteit zonder toename van kwantiteit is het uitgangspunt. Daarbij wordt multifunctioneel ruimtegebruik en herstructurering van bestaande terreinen aangemoedigd, waarbij er wordt gestreefd naar een balans tussen economische ontwikkeling en behoud van omgevingskwaliteit.

Doorwerking projectgebied

Met het mogelijk maken van een kantoorfunctie bij De Valk Noord is passend binnen de Omgevingsvisie Limburg, aangezien er hiermee wordt voorzien in een kantoor binnen een bestaand bedrijventerrein. Er wordt gebruik gemaakt van functioneel ruimtegebruik en herstructurering van het bestaande terrein.

5.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze is op 1 januari 2024, tegelijk met de Omgevingswet in werking getreden.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestings-normen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het plantgebied binnen het gebied 'Bedrijventerreinen'. Tevens is het plangebied volgens de kaarten bij de Omgevingsverordening gedeeltelijk gelegen binnen het 'overstromingskansgebied C' en 'overstromingskansgebied E'. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor overstromingskansgebied C een gemiddelde overstromingskans van 1:25 per jaar als omgevingswaarde en voor overstromingskansgebied E een gemiddelde overstromingskans van 1:100 per jaar als omgevingswaarde.

Doorwerking projectgebied

Volgens de Omgevingsverordening Limburg is het projectgebied gelegen binnen het gebied 'bedrijventerreinen'. Hiervoor geldt dat kantoren toegestaan worden, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 9 (Werklocaties) van de provinciale omgevingsvisie, het beleidskader werklocaties Midden-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg. In dit geval wordt er voldaan aan de bovengenoemde hoofdstukken.

5.2.3 Conclusie

Met onderhavig planvoornemen wordt er rekening gehouden met de gestelde eisen van de provincie Limburg.

5.3 Beleid gemeente Echt-Susteren

5.3.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2025

De gemeenteraad heeft op 18 december 2012 de Structuurvisie Echt-Susteren 2025 vastgesteld. De visie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting aan voor de hele gemeente. De gemeenteraad moet zich aan deze visie houden en mag er slechts gemotiveerd van afwijken. Voor de inwoners geeft de visie inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden die er zijn in een bepaald gebied.

Voor het stedelijk gebied zijn in de structuurvisie de volgende ambities geformuleerd:

1. realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
2. gericht ruimtegebruik voor en door alle typen bedrijven;
3. concentratie van verstedelijking gericht op behoud van een onderscheidend detailhandelsaanbod;
4. concentratie en combinatie van maatschappelijke voorzieningen;
5. behoud van (be)leefbare kernen;
6. optimale bereikbaarheid van stedelijke functies;
7. het zijn van een veilige en duurzame gemeente.

Naast de ruimtelijke hoofdprincipes is er concreet beleid voor elk beleidsveld in de structuurvisie opgenomen. Met betrekking tot wonen wordt gesteld dat de nadruk in het stedelijk gebied ligt op inbreiden, herstructureren en temporiseren. Daarbij dient, onder andere, de woningbouw afgestemd te worden op de kwalitatieve behoefte in relatie tot de bestaande voorraad, starterswoningen zijn hierbij een belangrijke doelgroep. De nieuwbouw dient het liefst in de nabijheid van voorzieningen te worden gerealiseerd en het initiatief moet tevens iets toevoegen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (bv. behoud of ontwikkeling van cultuurhistorische waarden, voorkomen leegstand en verpaupering).

Voor kantoren is enkel opgenomen dat alle kantoorfuncties in het reguliere stedelijk gebied geplaatst dienen te worden, bij voorkeur in de centra van Echt en Susteren.

Daarnaast benoemd de structuurvisie dat cultuurhistorische waarden in het buitengebied én het stedelijk gebied dienen te worden beschermd. De waarden van het landschap dienen als inspiratiebron bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het uitgangspunt is daarbij 'behoud door ontwikkeling'. De gemeente streeft ernaar dat cultuurhistorie zo vroeg mogelijk wordt ingebracht in een ontwerpproces. Daarom dient bij elk ruimtelijk initiatief gezien te worden of ter plekke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

Doorwerking projectgebied

Met de beoogde ontwikkeling wordt een kantoorfunctie toegevoegd aan een bestaand bedrijventerrein gelegen bij De Valk Noord. Hiermee wordt het kantoor toegevoegd aan binnen het reguliere stedelijk gebied. Met deze ontwikkeling worden geen ambities of regels geschaad zoals geformuleerd binnen de Structuurvisie Echt-Susteren 2025.

5.3.2 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente Echt-Susteren.

6 Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 van de Omgevingswet. De ontwikkeling wordt als het ware getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er een bredere kijk op de leefomgeving, onder meer vanuit het oogpunt van milieu, duurzaamheid en gezondheid. Op basis van het initiatief en de omgeving zijn de volgende milieuaspecten van belang:

- Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Activiteiten en milieuzonering
- Geur
- Omgevingsveiligheid
- Gezondheid
- Trilling
- Natuur en landschap (incl. stikstof)
- Bodem
- Weging van het waterbelang
- Archeologie en cultuurhistorie
- mer-beoordeling

6.1 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Verkeer maakt onderdeel uit van de evenwichtige functietoedeling aan locaties. Naast parkeren voor zowel de auto als de fiets moet aandacht besteed worden aan de verkeersgeneratie en -veiligheid. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe met het planvoornemen hier rekening mee wordt gehouden.

6.1.1 Toetsingskader

Een toevoeging of wijziging van functies op locaties zorgt vaak voor een verandering van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van een gebied. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden. Dit geldt ook bij omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) (publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgeweken kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. Echt-Susteren heeft geen beleid met eigen parkeernormen maar heeft wel in artikel 74.3 van haar Omgevingsplan aangegeven te toetsen aan de CROW-kengetallen. Zodoende wordt voor dit initiatief gebruik gemaakt van de CROW-kengetallen.

Verder bevatten omgevingsvisies van gemeenten een visie op verkeer op gemeentelijk niveau. Daarin worden vaak mobiliteit, bereikbaarheid en verkeersveiligheid als belangrijk geacht. Planinitiatieven dienen daaraan te worden getoetst.

6.1.2 Onderzoek

Parkeren

De Valk Noord

Op basis van het de parkeerkencijfers 2024 van CROW valt voorliggende ontwikkeling onder 'Kantoor (zonder baliefunctie)', binnen het gebied 'rest bebouwde kom'. De gemeente Echt-Susteren valt onder het gebied 'weinig stedelijk'. Volgens de normen geldt hiervoor een hoeveelheid van minimaal 2,3 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Aangezien de oppervlakte van het kantoor 4.580m² zal bedragen, geldt voor onderhavig planvoornemen dat er minimaal 106 en maximaal 129 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Tabel 1 Parkeernorm 'CROW publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'

Werken	Buitengebied, weinig stedelijk		
	Norm	Eenheid	Totaal
Kantoor (zonder baliefunctie)	2,3 – 2,8	100 m² bvo	106 - 129

Wat betreft het parkeren dienen er op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In de tekeningen is aangegeven dat er 151 parkeerplekken worden ingepast. Gelet op het feit dat er minimaal 106 gerealiseerd dienen te worden, wordt er voldaan aan de parkeeropgave. Wanneer gekeken wordt naar de parkeeropgave in relatie tot de overige ontwikkelingen op het terrein, valt op dat het parkeerbeleid integraal is afgestemd op de verwachte functies en invulling van het gebied. Door het aantal parkeerplaatsen ruim boven de minimale norm te realiseren – 151

in plaats van het vereiste minimum van 106 – ontstaat er een ruimte reservering. Deze ruime reservering sluit aan op de bredere gebiedsontwikkeling, waarbij flexibiliteit, bereikbaarheid en duurzaamheid centraal staan. Bovendien draagt het bij aan een evenwichtige verdeling van functies, waardoor ook andere gebruikers van het terrein, zoals bedrijven, bezoekers en dienstverleners, kunnen meeliften op de beschikbare parkeercapaciteit. Het geheel zorgt ervoor dat de verkeersdruk evenwichtig blijft en dat de mobiliteit op het terrein toekomstbestendig is vormgegeven, in lijn met de doelstellingen van het omgevingsplan en de verdere uitbouw van De Valk Noord.

Verkeersgeneratie en -veiligheid

De Valk Noord

Oorspronkelijk is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving, onder andere in de Wegenverkeerswet 1994. Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Voor een kantoor met baliefunctie zijn er normen voor de verkeersgeneratie beschikbaar. Er geldt een minimale verkeersgeneratie van 7,9 en aan maximale verkeersgeneratie van 9,6 per 100m² bvo. Voor een kantoor van 4.580m² geldt er dus een verkeersgeneratie van minimaal 362 en maximaal 440 per etmaal.

Gelet op de ligging nabij oorspronkelijke wegen en de relatief lage toename in verkeersgeneratie is de verwachting dat de bestaande weginfrastructuur deze hoeveelheid verkeer zonder noemenswaardige problemen kan verwerken. De locatie maakt al deel uit van een gevestigde infrastructuur die al zodanig is ontworpen om een dergelijke verkeersbelasting aan te kunnen. Bovendien is op basis van het rechtstreeks toegelaten gebruik op grond van het omgevingsplan voor de functie “bedrijventerrein” bij invulling daarvan ook al rekening gehouden met de nodige verkeersaantrekkende werking. Per saldo is de hiervoor berekende toename in verkeersgeneratie dus lager indien het reeds maximaal toegelaten planologisch gebruik wordt betrokken.

6.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande, is er vanuit het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.2 Geluid

6.2.1 Toetsingskader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluidsregels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

1. het voorkomen van een ongebeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties;
2. het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
3. het bevorderen van bronmaatregelen;
4. het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
5. het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluid door activiteiten

In Bijlage VIII van het Bal zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

1. activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
2. geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
3. geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

6.2.2 Onderzoek

Met voorliggend planvoornemen is sprake van het toevoegen van een kantoorfunctie ter plaatse van De Valk Noord. Het te realiseren kantoor betreft geen geluidgevoelige functie in de zin van artikel 3.21 van het Bkl. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk. Tevens is er, gelet op de omliggende functies geen sprake van een externe geluidshinder nu er geen gevoelige functies in de omgeving gelegen zijn.

6.2.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.3 Luchtkwaliteit

6.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

- Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- 1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
 - 2. het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - 3. het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

CIMLK

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. Sinds 1 januari 2023 vervangt het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het NSL. Middels dit nieuwe instrument kan de luchtkwaliteit berekend en gemonitord worden onder de Omgevingswet.

NIBM

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO2 en PM10 nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

6.3.2 Onderzoek

Het projectgebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO2 als PM10 of voor alleen PM10. Nader onderzoek is daarom niet benodigd. De eisen waaraan de luchtkwaliteit dient te voldoen zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving, § 5.1.4.1 "Kwaliteit van de buitenlucht". Uit artikel 5.53 volgt dat een plan als "niet in betekenende mate luchtkwaliteit" kan worden aangemerkt en in beginsel is vrijgesteld van toetsing aan de wettelijke omgevingswaarden als sprake is van een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en PM10 van 1,2 µg/m3 of minder. Artikel 5.54 stelt vervolgens dat gebouwen met ten hoogste 1.500 woningen en één ontsluitingsweg als niet in betekende mate kunnen worden gezien.

Tevens is er op basis van de toename in verkeersbewegingen is er middels de NIBM-tool een berekening gemaakt. Het planvoornemen voorziet in een maximale verkeersgeneratie van 440 mvt/e, hieruit blijkt op basis van de NIBM tool dat de toename van het verkeer niet-in-betekenende mate is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		440
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,57
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

6.3.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.4 Activiteiten en milieuzonering

6.4.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

In de VNG-publicatie zijn gebiedstyperingen opgenomen, te weten omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied en de omgevingstype gemengd gebied:

- 1. *Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied*
Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied;
- 2. *Omgevingstype gemengd gebied*
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied

worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De indicatieve bedrijvenlijst in de VNG-publicatie geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. De richtafstanden in de bedrijvenlijst gelden voor een rustige woonwijk. Bij een omgevingstype gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandsstep worden verlaagd. Voor een rustige woonwijk geldt dat de geluidsbelasting (etmaalwaarde) 45 dB(A) op de gevels van nabijgelegen geluidsgevoelige objecten mag bedragen. Voor een gemengd gebied geldt dat de geluidsbelasting (etmaalwaarde) 50 dB(A) op de gevels van nabijgelegen geluidsgevoelige objecten mag bedragen.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de functie die het bedrijf (of andere milieubelastende functie) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie). Een kantoor wordt gezien als een milieugevoelige functie, derhalve dient getoetst te worden of er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en of omliggende bedrijven niet worden gehinderd door de ontwikkeling.

6.4.2 Onderzoek

Met onderhavige ontwikkeling is er sprake van de toevoeging van een kantoorfunctie ter plaatse van De Valk Noord. Dit betreffen geen activiteiten welke aan te duiden zijn als gevoelig. Wel dient er gekeken te worden naar de werking van de kantoorfunctie op omliggende gevoelige functies. Het beoogde kantoor ter plaatse van De Valk Noord valt onder de categorie 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren'. Hiervoor geldt een minimale afstand van 0 meter in gemengd gebied.

6.4.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.5 Geur

6.5.1 Toetsingskader

Om geurhinder en gezondheidsschade te voorkomen, zijn in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl instructieregels voor geur door het Rijk opgesteld. Het rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

In artikel 5.91 zijn geurgevoelige gebouwen aangewezen die beschermd moeten worden. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang.

6.5.2 Onderzoek

Er is geen sprake van de oprichting van gebouwen welke gezien kunnen worden als geurgevoelige gebouwen. Het plangebied is niet gelegen binnen endotoxinecontouren van omliggende intensieve veehouderijen en betreft tevens geen geurproducerend gebouw. Tevens is het plangebied niet gelegen binnen een afstand van 2.000 meter van geitenhouderijen. Het aspect geur hoeft derhalve niet nader onderzocht te worden.

6.5.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.6 Omgevingsveiligheid

6.6.1 Toetsingskader

Het aspect omgevingsveiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden om een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden. Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. De algemene regels van het Rijk hiervoor zijn vastgelegd in het Bkl en het Bal.

Kwetsbare gebouwen en locaties

In bijlage VI van het Bkl is onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden:

1. Zeer kwetsbaar (alleen gebouwen)
2. Kwetsbaar (gebouwen en locaties)
3. Beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties)

Risicobronnen

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal;
- het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Plaatsgebonden risico

De risico's voor de omgevingsveiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan een grenswaarde, ook wel een basisbeschermingsniveau genoemd, voor het plaatsgebonden risico in acht nemen. Dit geldt met name voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties. De waarden voor het plaatsgebonden risico worden ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. De plaatsgebonden risico's worden op kaarten weergegeven met zogeheten risicocontouren. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd, mogen niet binnen de PR-10-6-contour van een activiteit vallen. Het respecteren van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico betekent dat de gemeente alleen onder voorwaarden die in het Bkl zijn vastgesteld, mag afwijken van deze grenswaarde.

Groepsrisico, aandachtsgebieden en voorschriftengebieden

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe benadering van het groepsrisico onder de Omgevingswet. Het groepsrisico (GR) gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een aandachtsgebied (artikel 5.15, lid 1 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat binnen dat gebied levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen optreden, zelfs als de kans daarop klein is. Aandachtsgebieden worden vastgelegd in het 'Register Externe Veiligheidsrisico's' en zijn digitaal raadpleegbaar.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk).

Hierdoor zijn er ook drie typen aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl):

1. brandaandachtsgebied
2. explosieaandachtsgebied
3. gifwolkaandachtsgebied

6.6.2 Onderzoek

Volgens bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt een gebouw met een kantoorfunctie, ingedeeld in de categorie 'kwetsbaar'. Daarom is het noodzakelijk om de externe veiligheidsrisico's te onderzoeken en na te gaan of het projectgebied in een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied ligt. Het deel van het plangebied behorende bij De Valk Noord is gelegen binnen een gifwolkaandachtsgebied. Derhalve is er een quickscan naar de omgevingsveiligheid opgesteld¹. Hieronder worden de belangrijkste resultaten kort beschreven, de volledige rapportage is te zien in de bijlagen.

De initiatiefnemer is voornemens een kantoorgebouw te realiseren aan de Groenserkampweg en Sint Janskamp in Echt. Binnen het plangebied worden geen risicobronnen mogelijk gemaakt. In het onderzoek zijn de risico's rondom het plangebied beschouwd en zijn de mogelijke scenario's inzichtelijk gemaakt.

Een mogelijk scenario op de rijksweg A2, Maascorridor en spoorlijn Sittard – Roermond is een calamiteit met toxische gaswolken. De toxische wolk kan zich snel ontwikkelen en verplaatsen. Afhankelijk van het type stof, windrichting en plaats van de calamiteit kunnen hoge concentraties optre-

den. Via waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en NL-Alert worden personen in de omgeving gewaarschuwd. Bij een calamiteit met giftige gassen is het handelingsperspectief binnen blijven en schuilen. Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten in pandig schuilen tot het gevaar is geweken. Giftige gassen kunnen het binnenmilieu van een gebouw bedreigen. Een mechanische ventilatievoorziening moet daarom handmatig worden uitgeschakeld. Dit is een verplichting volgens artikel 4.124 lid 4 van het Bbl. Er zijn verder geen aanvullende bouwkundige maatregelen nodig.

6.6.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.7 Gezondheid

6.7.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen

¹ Sweco, Onderzoek externe veiligheid De Valk Noord, rapportnummer 51031085 D1, d.d. 6 juni 2025

sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te weigeren indien deze tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid zou leiden. In geval van een weigering moet het bevoegd gezag de bijzondere omstandigheden motiveren die aanleiding geven tot de voorzorgsmaatregel om de omgevingsvergunning te weigeren. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op onzekere risico's voor de gezondheid, zoals vermeld in artikel 5.32 van de Omgevingswet. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om alarmeringswaarden voor concentraties van verontreinigende stoffen in de buitenlucht.

6.7.2 Onderzoek

Aangezien het planvoornemen de realisatie van een nieuwe activiteit omvat, is het essentieel om te onderzoeken op welke manier dit initiatief rekening houdt met het gezondheidsaspect.

Zo is het bij de realisatie van het nieuwe kantoor van belang dat een goed binnenklimaat wordt gewaarborgd, met aandacht voor ventilatie, daglichttoetreding en thermisch comfort. Ook andere omgevingsaspecten die gezondheid beïnvloeden, tonen aan dat er geen belemmeringen zijn voor het plan. Verkeersstromen moeten beheerst worden, geluidsoverlast beperkt en groenvoorzieningen behouden of verbeterd om een gezonde leefomgeving te garanderen. Er zijn geen bijzondere omstandigheden die ernstige

nadelige gevolgen voor de gezondheid zullen veroorzaken. Er worden dan ook geen belemmeringen verwacht voor het planvoornemen.

6.7.3 Conclusie

Met betrekking tot het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.8 Trilling

6.8.1 Toetsingskader

Trilling kan nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het kan effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt daarom (delen van) gebouwen en de mensen die daarin verblijven tegen trillingen van activiteiten. De aanwijzing van trilling gevoelige gebouwen staat in artikel 5.80 Bkl. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en de bijbehorende nevengebruiksfuncties.

Er zijn verschillende soorten trillingen met verschillende bronnen. De Omgevingswet maakt bij de instructieregels over trillinghinder door activiteiten onderscheid tussen:

- Continue trillingen (trillingen die gedurende een lange tijd aanwezig zijn, door bijvoorbeeld machines of druk wegverkeer)
- Herhaald voorkomende trillingen (kortdurende trillingen die periodiek voorkomen, door bijvoorbeeld treinverkeer)

Bronnen van trillingen zijn verkeer over de weg of het spoor, machines in de industrie en bouw- en sloopactiviteiten. Deze bronnen veroorzaken een trilling die voelbaar is in gebouwen. Dit gebeurt bijvoorbeeld via de vloer en de wanden. Trillingen kunnen op grote afstand hinder of schade opleveren.

In beginsel moet binnen een afstand van 100 meter van een trainspoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan².

6.8.2 Onderzoek

Het planvoornemen maakt geen trilling gevoelig gebouw mogelijk. Uit een gedegen analyse is gebleken dat er geen bedrijven zijn gelegen in de nabije omgeving met continue of herhaald voorkomende trillingen door een activiteit, waar het gebouw hinder van kan ervaren. Ook is er geen trainspoor in de directe omgeving van het projectgebied gelegen.

6.8.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect trilling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.9 Natuur en landschap

6.9.1 Toetsingskader

Natuur maakt onder de nieuwe Omgevingswet onderdeel uit van de fysieke leefomgeving, één van de kernbegrippen van de Omgevingswet (artikel 1.2, lid 2, onder h). De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2024 opgegaan in de Omgevingswet (Ow). Onder Artikel 5.1, lid 1 (Ow) is opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten, tevens is onder Artikel 5.1, lid 2 opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten. Tenzij anders geregeld in het omgevingsplan, waterschap verordening, omgevingsverordening of ministeriele regeling.

² <https://iplo.nl/thema/trillingen/trillingen-instrumenten/omgevingsplan/nieuwbouw-langs-spoor/>

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staat de uitwerking van algemene regels voor activiteiten die rechtstreeks werken, waaronder een vergunningplicht voor zogenaamde Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten (hoofdstuk 11, Bal). In dit hoofdstuk zijn tevens de regels voor vergunningsvrije gevallen opgenomen evenals de mogelijkheden tot maatwerk. Indien er geen vrijstelling geldt van de vergunningsplicht, dient er een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Onderscheid wordt gemaakt tussen een enkelvoudige of meervoudige aanvraag (in het geval er sprake is van een flora- en fauna-activiteit en een natura 2000-activiteit).

Natura 2000

Om de natuur te beschermen, heeft het Rijk regels over activiteiten die een Natura 2000-gebied kunnen benadelen opgesteld. Een activiteit die significant nadele gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied heet een Natura 2000-activiteit. Degene die de activiteit verricht, moet na gaan of nadelige gevolgen uit te sluiten zijn. Een passende beoordeling dient te worden uitgevoerd (artikel 16.53c, Ow). Die beoordeling moet zekerheid geven dat het project de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. In dat geval kan vergunningverlening plaatsvinden (artikel 8.74b, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)).

Natuurnetwerk Nederland

De aanwijzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is geregeld in de Omgevingsverordening, conform artikel 2.44, lid 4 van de Omgevingswet en artikel 7.6, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Vanuit de Omgevingsverordening draagt de provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones

met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met omringende agrarisch gebieden te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Houtopstanden en soortenbescherming

De regels voor bescherming van houtopstanden en bomenrijen staan opgenomen in Afdeling 11.3 Bal. Hierin staat dat het vellen van houtopstanden is beschermd door algemene meldplicht (art. 11.126 Bal) en herplantplicht (art. 11.129 Bal) voor houtopstanden vanaf 10 are of meer evenals bomenrijen bestaande uit meer dan 20 bomen, buiten de zogeheten 'bebouwingscontour houtkap'. De bebouwingscontour houtkap moet worden aangewezen in het Omgevingsplan (art. 5.165b Bkl). Tevens is er sprake van specifieke zorgplicht (art. 11.116 Bal) die geldt voor het vellen van houtopstanden, het herbepplanten van grond of nadat een houtopstand op een andere manier teniet is gegaan.

6.9.2 Onderzoek

Flora en fauna

Naar aanleiding van diverse onderzoeken naar flora en fauna, is er bij de provincie Limburg een ontheffingsaanvraag ingediend voor De Valk Noord. In dit kader heeft het plangebied vanuit de Provincie Limburg een ontheffing gekregen met betrekking tot flora en fauna activiteiten. Deze ontheffing loopt van 1 september 2020 tot 1 september 2025. Dit betekent dat, zolang de voorgenomen activiteiten vóór deze datum plaatsvinden, de ontheffing van kracht blijft en gebruikt mag worden binnen de gestelde voorwaarden. Wordt de vergunning echter pas na 1 september 2025 verleend of vinden de beoogde activiteiten ná deze datum plaats, dan is de

bestaande ontheffing verlopen en zal een nieuwe ontheffing moeten worden aangevraagd voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Stikstofonderzoek

Bij de realisatie van plannen dient de stikstofdepositie ter plaatse van gevoelige habitattypes in nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt te worden. Voorafgaand aan activiteiten dient gekeken te worden of er toename van de stikstofdepositie is te verwachten. Het project-gebied ligt op circa 2,1 km afstand van het Natura 2000-gebieden 'Grensmaas'.

De beoogde ontwikkeling van de kantoorfunctie ter plaats van De Valk Noord kan een toename van stikstofuitstoot met zich mee brengen. Een mogelijke toename van stikstofdepositie op de genoemde Natura 2000-gebieden is niet uit te sluiten. Daarom is een onderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase. De stikstofnotitie is als separate bijlage toegevoegd³. De berekeningen tonen aan dat zowel in de gebruiksfase als de aanlegfase de resultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Hierdoor kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie op voorhand worden uitgesloten.

6.9.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect natuur en landschap is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.10 Bodem

6.10.1 Toetsingskader

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's

³ Aelmans, *memo voorttoets stikstof*, projectnummer ROM250107.001/FSC, d.d. 27 maart 2025

voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

De Omgevingswet definieert bodem als 'het vaste deel van de aarde met de zich daarin bevindende vloeibare en gasvormige bestanddelen en organismen' (bijlage A bij artikel 1.1 Omgevingswet).

Het nieuwe wettelijke instrumentarium voor bodem onder de Omgevingswet berust op drie pijlers (memorie van toelichting bij Aanvullingswet bodem Omgevingswet):

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie)
- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (evenwichtige toedeling van functies aan locaties)
- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen)

Elke pijler kent zijn eigen instrumenten die ontleend worden uit de Omgevingswet. Zo worden nieuwe verontreinigen en aantastingen in/aan de bodem voorkomen door gebruik van de zorgplicht en algemene regels voor burgers en bedrijven.

Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, krijgt vorm in de omgevingsvisie en het omgevingsplan. In gevallen waarin de bodem van mindere kwaliteit is, biedt dit de instrumenten om keuzes te maken en om een balans te vinden tussen risico's en maatschappelijk gewenste activiteiten. De provincie en gemeenten krijgen daarmee een belangrijke rol. Zij krijgen de primaire verantwoordelijkheid voor de bodemkwaliteit met veel mogelijkheden voor eigen beleid. Lokale en regionale regels kan de gemeente dus vastleggen in

het omgevingsplan en de provincie in een omgevingsverordening om onaanvaardbare risico's voor de gezondheid en het milieu te voorkomen (artikel 2.29, lid 1 Omgevingswet).

Ook is het belangrijk om verstandig om te gaan met resterende historische verontreinigingen, zodat de gezondheid van mensen, planten en dieren worden beschermd.

De regels in het omgevingsplan hebben betrekking op het bouwen op verontreinigde bodem. Niet elke bouwactiviteit valt onder het toepassingsbereik. Er moet sprake zijn van een bodemgevoelige locatie. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit.

6.10.2 Onderzoek

Het planvoornemen vindt plaats op gronden met de functie 'Bedrijventerrein – de Valk Noord'. Met de realisatie van het kantoor is er sprake van de realisatie van een bodemgevoelige functie op een bodemgevoelige locatie. Derhalve dient het aspect bodem verder onderzocht te worden. Het terrein van het kantoorgebouw is meegenomen in het 'Actualisatie bodemonderzoek Aasterbergweg Echt, Aelmans, kenmerk: AMV232520.003/DKA, d.d. 16 februari 2024'. De conclusie van dit onderzoek luidt dat er op de locatie geen aanwijzingen zijn die duiden op de aanwezigheid van een mogelijke bodemverontreiniging.

6.10.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.11 Weging van het waterbelang

6.11.1 Toetsingskader

Voor het omgevingsplan blijft de weging van waterbelangen verplicht en dient het milieuaspect water een integraal onderdeel van het omgevingsbeleid te vormen. Dit proces krijgt onder de naam 'weging van waterbelangen' een plaats bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (voorheen bekend als de watertoets).

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater. De weging van het waterbelang zorgt ervoor dat per initiatief de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken (artikel 5.37 lid 1 van het Bkl). Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele weging van het waterbelang noodzakelijk. De weging van het waterbelang is een instrument waarmee de waterhuishoudkundige belangen een doorlopende positie krijgen in het ruimtelijke beleid, niet alleen op basis van concrete ontwikkelingen. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan door het bevoegd gezag tijdelijk gebruik worden gemaakt van de regels zoals opgenomen in de bruidsschat (onder afdeling 22.3 milieubelastende activiteiten bruidsschat omgevingsplan). De regels veranderen pas op het moment dat het bevoegd gezag voor een bepaald gebied het omgevingsplan vaststelt.

6.11.2 Onderzoek

Bij nieuwe ontwikkelingen of bouwplannen dient het waterbelang meegewogen te worden zodat water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en wordt beschermd. Concreet betekent dit dat onder andere onderzocht moet worden hoe op een duurzame wijze kan

worden omgegaan met water. Hierbij speelt vasthouden, bergen en afvoeren van water in eigen gebied een belangrijke rol. Bij de weging van het waterbelang vormen de gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving uit het omgevingsplan en de waterschapsverordening de basis.

Oppervlaktewater

Op basis van de leggerkaart van het waterschap is in de directe omgeving van de planlocatie geen oppervlaktewater gelegen.

Waterbergingsopgave

Het plangebied is altijd volledig verhard geweest. Dit betekent dat er geen sprake is van een toename van verhard oppervlak. Op dit moment is het terrein nog steeds bedekt met menggranulaat, wat eveneens wordt beschouwd als verharding.

Ter hoogte van De Valk Noord ligt een bestaande rioleringsbuis met een diameter van 50 cm, die is aangesloten op de beek. Voor deze aansluiting is in 1982 een vergunning verleend voor het lozen op de beek. In het kader van het huidige planvoornemen wordt, naast het lozen op de beek, ook hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd. Deze infiltratie is vrijwillig, aangezien de bestaande vergunning voor lozing op de beek nog steeds van kracht is. Hiervoor gelden geen aanvullende verplichtingen of eisen. Daarnaast is er, conform het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), een extra overstortvoorziening op het gemeentelijk riool aanwezig, die in werking treedt bij een neerslaghoeveelheid van meer dan 35 mm.

6.11.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect weging van het waterbelang is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.12 Archeologie en cultuurhistorie

6.12.1 Toetsingskader

De Omgevingswet streeft naar een evenwichtige benadering van het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving, met specifieke aandacht voor diverse belangen, waaronder cultureel erfgoed. Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Deze wet, in combinatie met de Omgevingswet, biedt een allesomvattende bescherming van het cultureel erfgoed. Provincies en gemeenten moeten in hun omgevingsplannen rekening houden met het belang en behoud van cultureel erfgoed, inclusief werelderfgoed. Dit vereist een grondige inventarisatie en analyse van het erfgoed binnen hun grenzen, gevolgd door het opnemen van een passend beschermingsregime in het omgevingsplan.

Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen⁴:

- monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed)
- archeologische monumenten
- stads- en dorpsgezichten
- cultuurlandschappen
- roerend en immaterieel erfgoed

Provincies en gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om deze elementen te beschermen via hun omgevingsplannen. Een cruciale overweging hierbij is welke elementen van cultureel erfgoed zich binnen hun grenzen of direct daarbuiten bevinden, en welke specifieke elementen men wil (of moet) beschermen. Hierbij dienen de instructieregels in de artikelen 5.130 en 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de algemene regels uit hoofdstuk 13 en 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) (met betrekking tot rijksmonumenten en werelderfgoed) in acht te worden genomen.

Provincies en gemeenten krijgen hierbij ondersteuning van specialisten van zowel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) als het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW). Deze ministeries dragen bij aan de ontwikkeling van de wet en de daarbij behorende regels, zijn betrokken bij het opstellen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en leveren kennis en informatie voor andere overheidsinstanties.

De wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland is vastgelegd in het Bkl, Bal, en de provinciale/gemeentelijke omgevingsplannen. Op basis hiervan is het verplicht om bij de afweging van belangen de vijf elementen van cultureel erfgoed in overweging te nemen.

Voor de bescherming van het landschap in Nederland is het Europees landschapsverdrag van toepassing. Dit verdrag erkent de landschappen als integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Volgens artikel 1.2, lid 1, sub g van de Omgevingswet worden 'landschappen' officieel aangemerkt als onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het beleid met betrekking tot landschappen kan worden vastgelegd in een omgevingsvisie door het Rijk, de provincie of de gemeente. Sommige landschapswaarden zijn ook verankerd in instructieregels van het Bkl. Een voorbeeld hiervan is te vinden in artikel 5.129 van het Bkl, waar een instructieregel is opgenomen met betrekking tot het behoud van het uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld betreft de instructieregel over het cultureel erfgoed, waarbij onder andere de bescherming van cultuurlandschappen wordt benadrukt. Overheden dienen ook rekening te houden met landschappelijke kwaliteit bij het toewijzen van functies aan locaties, zoals bepaald in artikel 2.4 en 4.2 van de Omgevingswet.

⁴ <https://www.cultureelerfgoed.nl/binaries/cultureelerfgoed/documenten/publicaties/2020/01/01/handreiking-begrippenkader-cultureel-erfgoed-onder-de-omgevingswet/Handreiking-Begrippenkader-cultureel-erfgoed-onder-Omgevingswet-2022.pdf>

6.12.2 Onderzoek

Archeologie

Het plangebied is niet gelegen binnen een archeologische verwachtingswaarde. Derhalve wordt er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht en zal dit aspect geen belemmeringen vormen.

Cultuurhistorie

In de (directe) omgeving van het deel van het plangebied behorende bij De Valk Noord zijn geen cultuurhistorische waarden gelegen. Hiervoor geldt dan ook dat er geen belemmeringen zullen zijn vanuit het aspect cultuurhistorie voor deze locatie.

6.12.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect archeologie, cultuurhistorie en landschap is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.13 mer-beoordeling

6.13.1 Toetsingskader

De milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Per project dient te worden besloten of er een mer-plicht geldt, of dat er aanvankelijk slechts een mer-beoordeling wordt gevraagd. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-beoordelingsplicht of een mer-plicht van kracht zijn. In kolom 1 zijn de categorieën van projecten aangewezen, waaronder een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen' (J11). Voor deze categorie project is een mer-plicht, zoals genoemd in artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, niet van toepassing (kolom 2). Echter, bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' geldt een mer-beoordelingsplicht (kolom 3). Dit houdt in dat de initiatiefnemer van een project mededeling dient te doen bij het bevoegd gezag. De mededeling wordt ook wel een aanmeldnotitie genoemd en bevat een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten. Het bevoegd gezag beslist op basis daarvan

of een mer nodig is. Of daadwerkelijk een mer-beoordelingsplicht geldt, is afhankelijk van of het project onder de benaming 'stedelijk ontwikkelingsproject' valt.

Of een project als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt beschouwd, hangt af van de specifieke omstandigheden van dat project. Aspecten zoals de aard, omvang, locatie, en omgeving van de ontwikkeling, de toename van bebouwd oppervlak, en het al dan niet plaatsvinden van een functiewijziging spelen hierbij een rol. Dit is niet uitsluitend gebaseerd op de vraag of er (netto) aanzienlijke negatieve milieueffecten kunnen optreden. Het kan variëren per regio of een beoogde ontwikkeling als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt aangemerkt.

Onder de Omgevingswet is er sprake van één mer-beoordelingsprocedure. Om te voldoen aan de voorwaarden in afdeling 16.4 Omgevingswet en hoofdstuk 11 en om de bijlage V van het Omgevingsbesluit moet een mer-aanmeldnotitie worden opgesteld bij een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

6.13.2 Onderzoek

Gezien de aard en omvang van omvang de locatie kan de voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van een kantoor, niet als een stedelijk ontwikkelingsproject worden beschouwd. Het opstellen van een mer-aanmeldnotitie is daarom niet benodigd.

6.13.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect 'mer-beoordeling' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.14 Windhinder

6.14.1 Toetsingskader

Windhinder treedt vooral op als gevolg van het bouwen van hoge gebouwen. Windhinder is meer dan enkel overlast voor fietsers en voetgangers.

Het kan tevens nadelige sociale en economische effecten geven bij activiteitengebieden, mensen vermijden (openbare)ruimtes als winkelgebieden, pleinen en terrassen bij een slecht windklimaat.

Windhinder is derhalve een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Het is daarmee een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld.

Gemeentes hebben de vrijheid om hier zelf instructieregels over op te nemen in het omgevingsplan. De normen uit de NEN 8100 is vanuit de wet niet verplicht, maar wordt wel algemeen gebruikt voor de beoordeling van het windklimaat. In deze norm is opgenomen dat windonderzoek nodig is wanneer gebouwen hoger dan 30 meter zijn. Voor beschut gelegen gebouwen tussen de 15 en 30 meter én voor onbeschut gelegen gebouwen tot een hoogte van 30 meter, geldt dat een specialist beoordeelt of onderzoek noodzakelijk is.

6.14.2 Onderzoek

Het planvoornemen voorziet in de oprichting van een gebouw van 24,4 meter hoog ter plaatse van De Valk Noord. Het aspect windhinder vormt in dit geval geen probleem bij de oprichting van een kantoorgebouw van 24,4 meter hoog, omdat het gebouw onder de grens van 30 meter blijft die in de NEN 8100-norm wordt gehanteerd als drempel voor verplicht windonderzoek. Aangezien het gebouw niet hoger is dan 30 meter, is er geen automatische verplichting tot het uitvoeren van een windklimaatonderzoek. Bovendien kan, afhankelijk van de situering (bijvoorbeeld in een beschutte stedelijke omgeving), een specialist beoordelen dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Daarmee voldoet het plan aan gangbare normen en vormt windhinder geen belemmering voor de realisatie van het gebouw binnen het kader van de Omgevingswet.

6.14.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect 'windhinder' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Financieel-economische haalbaarheid

Kostenverhaal houdt de verplichting voor de gemeente in om er in dat geval voor te zorgen dat de kosten, die zij maakt om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, verhaald worden op de initiatiefnemer.

In artikel 13.13 van de Omgevingswet staat aangegeven dat bij de volgende planologische besluiten het kostenverhaal aan de orde kan zijn:

- Bij het wijzigen van het omgevingsplan
- Bij een omgevingsvergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Wanneer er sprake is van een van de voorgenoemde besluiten, moet er worden beoordeeld of er sprake is van een bouwactiviteit in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Dit artikel definieert een bouwactiviteit als volgt:

- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het ge-

bruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Wanneer van het bovenstaande sprake is, is de gemeente verplicht om kosten te verhalen. Bovenstaande bouwactiviteiten zijn kostenverhaalplichtig. Dit kan op twee manieren:

- Privaatrechtelijk kostenverhaal: in een anterieure of posterieure overeenkomst (afdeling 13.6.2 Omgevingswet)
- Publiekrechtelijk kostenverhaal: kostenverhaalregels in een omgevingsplan, kostenverhaalvoorschriften in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afdeling 13.6.3 Omgevingswet)

Het afsluiten van een anterieure of posterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Wanneer het niet mogelijk is om een overeenkomst te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dat betekent dat het bevoegd gezag dan de kosten op basis van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verhaald. Zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Slechts in een aantal specifieke gevallen kan (hoeft niet) de gemeente afwijken van het verplichte kostenverhaal (artikel 8.14 Omgevingsbesluit):

- a. het totaal van de verschuldigde geldsommen dat op grond van artikel 13.18 van de wet kan worden verhaald, bedraagt minder dan € 10.000,-;
- b. er zijn geen verhaalbare kosten als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV1;
- c. de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

7.2 Maatschappelijke verantwoording

7.2.1 Participatie en omgevingsdialoog

Met de omwonenden wordt op korte termijn om tafel gezeten. Zodra dit gebeurd is zullen de belangrijkste aspecten uit het overleg hier neer worden gezet.

7.2.2 Vaststellingsprocedure

Voor de omgevingsvergunningaanvraag voor onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de reguliere procedure gevolgd. De beslistermijn begint te lopen zodra de aanvraag is ontvangen. Als het bevoegd gezag de beslissing op de aanvraag aanhoudt, begint de termijn te lopen op de dag waarop de aanhouding eindigt.

In de reguliere procedure bedraagt de beslistermijn in beginsel 8 weken. Het bevoegd gezag kan deze termijn eenmaal met maximaal 6 weken verlengen. Een omgevingsvergunning die is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure treedt in werking vanaf de dag na bekendmaking door het bevoegd gezag. Er geldt een uitzondering wanneer de vergunning een activiteit mogelijk maakt die kan leiden tot een onherstelbare verandering van een bestaande situatie, zoals bijvoorbeeld bij kap- of sloopactiviteiten. In dat geval moet het bevoegd gezag expliciet in de omgevingsvergunning opnemen dat deze 4 weken na bekendmaking in werking treedt. Hierdoor krijgen belanghebbenden de kans om een verzoek om een voorlopige voorziening in te dienen. In geval van spoedeisende omstandigheden kan het bevoegd gezag afwijken van de termijn van 4 weken.

7.2.3 Bezwaar en beroep

Na de besluitvorming bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen. Na het bezwaar is er nog de gelegenheid voor beroep en hoger beroep.

8 Belangenafweging en conclusie

8.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om te beoordelen of het planvoornemen resulteert in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving nauwkeurig onderzocht en afgewogen.

Met name uit hoofdstuk 6 'Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving' kan worden geconcludeerd dat de beoogde activiteit leidt tot een situatie waarin er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden, waarbij doeltreffend verband is gelegd tussen de instrumenten van de Omgevingswet en recent beleid. Er is een duidelijke link gecreëerd tussen de belangen van de initiatiefnemer, de doelen van de gemeente, en de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden.

8.2 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit adequaat gemotiveerd is, en derhalve de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

movares  **smart
urban
engineering**