aelmans



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Illikhoven 9c Roosteren

Gemeente Echt-Susteren

Bestemmingsplan

Illikhoven 9c Roosteren

Gemeente Echt-Susteren

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1711.BP20200067-VG01
Projectnummer:	M203048
Status:	vastgesteld
Datum:	8 april 2021

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

1.1 Aanleiding bestemmingsplan 5

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied 5

1.3 Bij het plan behorende stukken 7

1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving **9**

2.1 Bestaande en ruimtelijke situatie 9

2.2 Functionele situatie 10

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **11**

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan 11

3.2 Ruimtelijke hoofdopzet 11

3.3 Planaspecten 11

Hoofdstuk 4 Beleid **13**

4.1 Rijksbeleid 13

4.2 Provinciaal beleid 15

4.3 Regionaal beleid 17

4.4 Gemeentelijk beleid 18

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten **21**

5.1 M.e.r.-plicht 21

5.2 Bodem 21

5.3 Geluid 21

5.4 Milieuzonering 22

5.5 Luchtkwaliteit 22

5.6 Externe veiligheid 23

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten **25**

6.1 Archeologie & cultuurhistorie 25

6.2 Kabels en leidingen 26

6.3 Verkeer en parkeren 26

6.4 Waterhuishouding 26

6.5 Natuurbescherming 27

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid **29**

7.1 Grondexploitatie 29

7.2 Planschade 30

Hoofdstuk 8 Planstukken **31**

8.1 Algemeen 31
8.2 Toelichting, regels en verbeelding 31

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure 35
9.1 Inleiding 35
9.2 Vooroverleg 35
9.3 Inspraak 35
9.4 Formele procedure 35

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

De bebouwing ter plekke van het adres Illikhoven 9c te Roosteren is bestemd voor horecadoeleinden, specifiek voor een ijssalon met bijbehorend terras. Ter plekke is gevestigd IJsalon 'Nostalgie'. Het voornemen is om onderhavige locatie te verkopen. De nieuwe eigenaren wensen de horeca-activiteiten te staken en de bebouwing te verbouwen en deze, inclusief, bijbehorende gronden te gaan gebruiken voor reguliere woondoeleinden door één huishouden.



Topografische kaart met aanduiding plangebied (rood omcirkeld)

Het gebruik van de bebouwing en bijbehorende gronden ten behoeve van reguliere woondoeleinden is niet toegestaan op grond van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Grensmaas 2016'. In dat verband is een verzoek gericht aan het college van burgemeester en wethouders om medewerking te verlenen aan het planvoornemen.

Middels brief d.d. 2 juni 2020 (kenmerk: Z20/029957-D - 51969), verzonden d.d. 5 juni 2020, is kenbaar gemaakt dat principemedewerking wordt verleend onder voorwaarden. Betreffend schrijven is bijgevoegd als Bijlage 1.

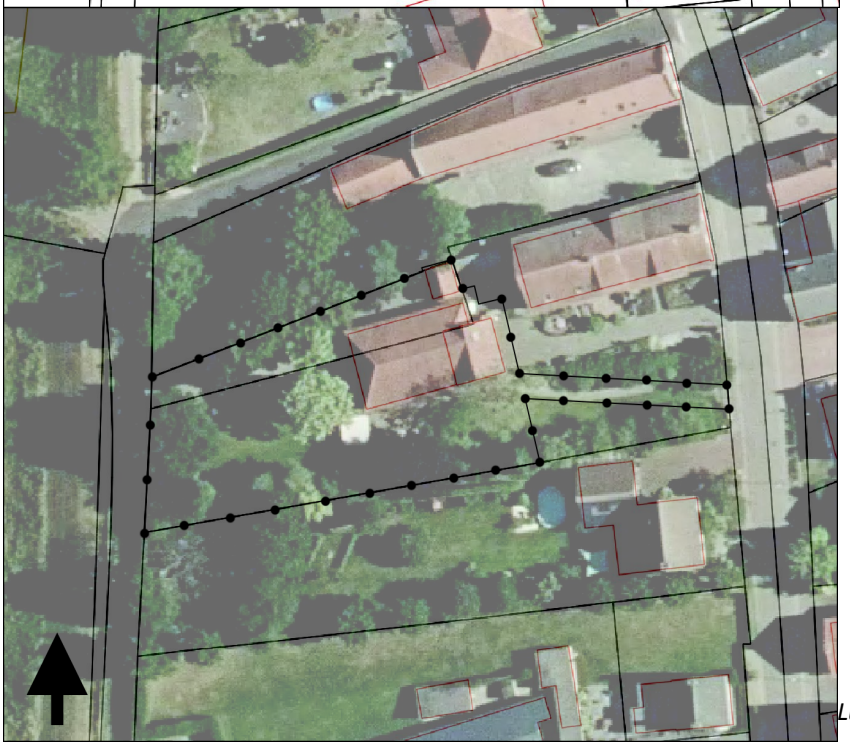
Eén van de gestelde voorwaarden is dat een bestemmingsplan dient te worden aangeleverd waarmee de beoogde wooneenheid juridisch-planologisch wordt vastgelegd.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Illikhoven 9c te (6116 AK) Roosteren. Het plangebied betreft de kadastrale percelen gemeente Susteren - sectie I - nummers 44 (gedeeltelijk) en 68. De bebouwing is gelegen 'achter' de bestaande woning aan de Illikhoven 9b te Roosteren.



Kadastrale kaart



Luchtfoto en kadaster

Aan de zijde van de weg Illikhoven is een voetpad gelegen ter ontsluiting van de ijssalon. Westelijk, aan de achterzijde van het plangebied, is de locatie ontsloten aan de Ruitersdijk.

De begrenzing van onderhavig plangebied betreft de op grond van het bestemmingsplan 'Grensmaas 2016' (vastgesteld op 6 juli 2016) voor 'Horeca' bestemde gronden, inclusief de binnen de bestemming 'Wonen' specifiek aangeduide functieaanduiding 'ontsluiting langzaam verkeer ijssalon'.



Geldend bestemmingsplan

1.3 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend bestemmingsplan 'Illikhoven 9c te Roosteren' bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden bezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding voor onderhavig bestemmingsplan en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Verder wordt een opsomming gegeven van de bij het plan behorende stukken en wordt het vigerende bestemmingsplan genoemd waarvoor met voorliggend 'postzegelbestemmingsplan' een nieuw planologisch-juridisch regime wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 2 geeft de bestaande ruimtelijke en functionele structuur weer van het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van het plan gegeven.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid ten aanzien van de ruimtelijke en functionele structuur.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de verschillende milieutechnische aspecten. Bekeken wordt of

het onderhavige plan geen belemmeringen daartoe oplevert danwel van ondervindt.

In hoofdstuk 6 worden de overige ruimtelijke aspecten beschreven, waarbij tevens wordt aangegeven of er sprake is van eventuele belemmeringen bij de planvorming.

Hoofdstuk 7 gaat kort in op de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan.

In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de diverse planstukken waaruit onderhavig bestemmingsplan bestaat.

Hoofdstuk 9 biedt duidelijkheid over het overleg en de (bestemmingsplan)procedure.

Ten slotte zijn de bijlagen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Bestaande en ruimtelijke situatie

Onderhavig plangebied is gelegen in het buurtschap Illikhoven. Dit buurtschap is gelegen tussen de Maas en het Julianakanaal, en betreft noord-zuid georiënteerde lintbebouwing aan de (gelijknamige) weg Illikhoven, en de wegen Ruitersdijk en Ruitersbaan. Onderhavig plangebied is aan de oostelijke zijde vanuit de weg Illikhoven ontsloten middels een voetverbinding; aan westelijke zijde is de locatie ontsloten aan de Ruitersdijk.

De bestaande en ruimtelijke situatie wordt aan de hand van de foto's (bron: www.pcwv.nl) hierna weergegeven.



Foto vanuit ontsluiting Illikhoven



Foto voetpad richting Illikhoven



Aanzicht ijssalon



Ontsluiting vanuit Ruitersdijk

2.2 Functionele situatie

De bebouwing en de gronden ter plekke van de locatie Illikhoven 9c zijn op grond van het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Grensmaas 2016' bestemd tot 'Horeca'. Op basis van deze bestemming is ter plekke een ijssalon met bijbehorend terras toegestaan. Een bedrijfswoning is uitgesloten. Tevens is een strook van circa 4 meter breed aan de noordzijde van het plangebied uitgesloten voor horecadoeleinden. Ten laatste is ter plekke van twee delen van de bestaande bebouwing het gebruik ervan voor verkoop en gebruik t.b.v. de ijssalon uitgesloten.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het voornemen is om het gebruik van het onderhavige plangebied voor het exploiteren van een ijssalon duurzaam te beëindigen en de bebouwing en bijbehorende gronden te gaan gebruiken voor reguliere woondoeleinden. Daartoe dient de bestemming 'Horeca' te worden gewijzigd in 'Wonen' ten behoeve van één wooneenheid.

3.2 Ruimtelijke hoofdopzet

De bestaande bebouwing zal zodanig worden verbouwd dat sprake is van een grondgebonden woning. Daarbij zal deze zodanig worden vormgegeven dat er, voor zover mogelijk, sprake is van een levensloopbestendige woning. Een concreet bouwplan voor de verbouwing tot woonhuis zal op basis van voorliggend bestemmingsplan vergunbaar zijn.

3.3 Planaspecten

Voorliggende planontwikkeling voorziet primair in een functiewijziging van een voor horecadoeleinden (ijssalon met buitenterras) bestemde locatie in een reguliere woonlocatie voor één huishouden. Een met name in het zomerseizoen voor de directe woonomgeving potentiële overlastveroorzakende horecalocatie wordt middels onderhavig planvoornemen duurzaam beëindigd. Dientengevolge zullen de effecten van voorliggende planontwikkeling als positief worden ervaren.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale, regionale, en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het regionale beleid wordt omschreven aan de hand van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de diverse geldende (facet)bestemmingsplannen, de Structuurvisie 'Echt-Susteren 2025' en het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de toekomstvisie gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moeten vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landsgrensoverschrijdend zijn, of onderwerpen die een hoog afwentelingsrisico kennen, een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden

niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het waterbergend rivierbed van de Maas. Voor deze gronden is de Beleidslijn Grote Rivieren van toepassing. In titel 2.4 van het Barro is het rijksbeleid voor de grote rivieren vertaald in algemene regels. De van toepassing zijnde regels zijn in voorliggend bestemmingsplan publiekrechtelijk verankerd middels dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed'.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimteljike ordening (Rarro)

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

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen. Wel is vanwege de ligging in het waterbergend rivierbed van de Maas titel 2.4 van het Barro van toepassing, hetgeen in voorliggend bestemmingsplan publiekrechtelijk is verankerd middels dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed'.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 ProvinciaalOmgevingsplanLimburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'bronsgroene landschapszone'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Deze zonering vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling, omdat sprake is het saneren van een horecafunctie en de toevoeging van een woning binnen bestaande bebouwing. In het kader van het planvoornemen vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart ‘Milieubeschermingsgebieden’ gelegen in de ‘Boringsvrije zone Roerdalslenk II’.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Boringsvrije zone Roerdalslenk II

In bepaalde gebieden is het grondwater van nature beschermd tegen verontreinigingen vanaf maaiveld. Deze zogeheten geologische bescherming, waarbij het diep gelegen watervoerende pakket wordt afgedekt met slecht doorlatende kleilagen, komt voor in de Venloschol, de Roerdalslenk en delen van Zuid-Limburg. Deze grondwatervoorraden zijn vanuit provinciaal oogpunt gereserveerd voor menselijke consumptie. Diepe boringen tasten de natuurlijke geologische bescherming aan en kunnen op termijn een bedreiging vormen voor de kwaliteit van het diepe grondwater.

De boringsvrije zone vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling, omdat sprake is van een inpandige functiewijziging zonder grondverzet c.q. bodemverstoring.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onderhavig project betreft het kunnen realiseren van één extra woning. Op basis van jurisprudentie (o.a.

uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) is gebleken dat het realiseren van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggend project wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

De gemeente Echt-Susteren heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM), waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 4.4.2.

In algemene zin betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'bronsgroene landschapszone' alsook de boringsvrije zone Roerdalslenk II' impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Ten laatste is voorliggende planontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling waardoor een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Echt-Susteren deze vertaald in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Daarop wordt in paragraaf 4.4.2 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben in voorliggende nota de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg geactualiseerd. Daartoe is in 2018 een woningmarktonderzoek uitgevoerd met ondersteuning van de Provincie Limburg. In deze actualisatie worden de leermomenten meegenomen. Er zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2021 en er wordt een doorkijk gegeven op de verwachte behoefte tot 2030.

Met het woningmarktonderzoek is een uitvraag gedaan naar de wensen van de inwoners. De woonbehoefte ontstaat echter niet alleen door wensen maar ook vanuit noodzaak (zorgbehoefte). Feit is dat iedereen zo lang mogelijk thuis blijft wonen. Het ontbreekt regionaal aan voldoende gegevens en prognoses over de ontwikkeling van de totale behoefte in relatie tot zorg.

De vergrijzing heeft grote invloed op het woonbeleid. Het aantal huishoudens in de regio zal tot 2029 nog toenemen. De groei van het aantal huishoudens wordt met name veroorzaakt door een toename van het aantal ouderen en eenpersoonshuishoudens. Met name het aantal zelfstandig wonende ouderen neemt toe, welke zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. In de structuurvisie wordt geconstateerd dat de behoefte aan ouderenhuishoudens (65+) in de regio zal toenemen met 10.500 huishoudens.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het transformeren van een horecapand ten behoeve van het toevoegen van een nieuwe, zelfstandige wooneenheid in een bestaand gebouw. De beoogde woning betreft een

grondgebonden levensloopbestendige woning. Het plan heeft gevolgen voor de gemeentelijke planvoorraad, aangezien een woningcontingent dient te worden toegekend. Medewerking aan onderhavige planontwikkeling impliceert dat de gemeentelijke saneringsopgave van de planvoorraad wordt verhoogd met één contingent.

4.3.2 Conclusie regionaal beleid

Door voorliggend planvoornemen wordt één nieuwe grondgebonden woning mogelijk gemaakt. De behoefte aan woningen voor deze doelgroep stijgt. Voorliggend plan voldoet aan het beleid zoals uiteengezet in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021. Omdat tevens gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, waarbij een horecapand wordt getransformeerd tot woning, is sprake van dynamisch voorraadbeheer.

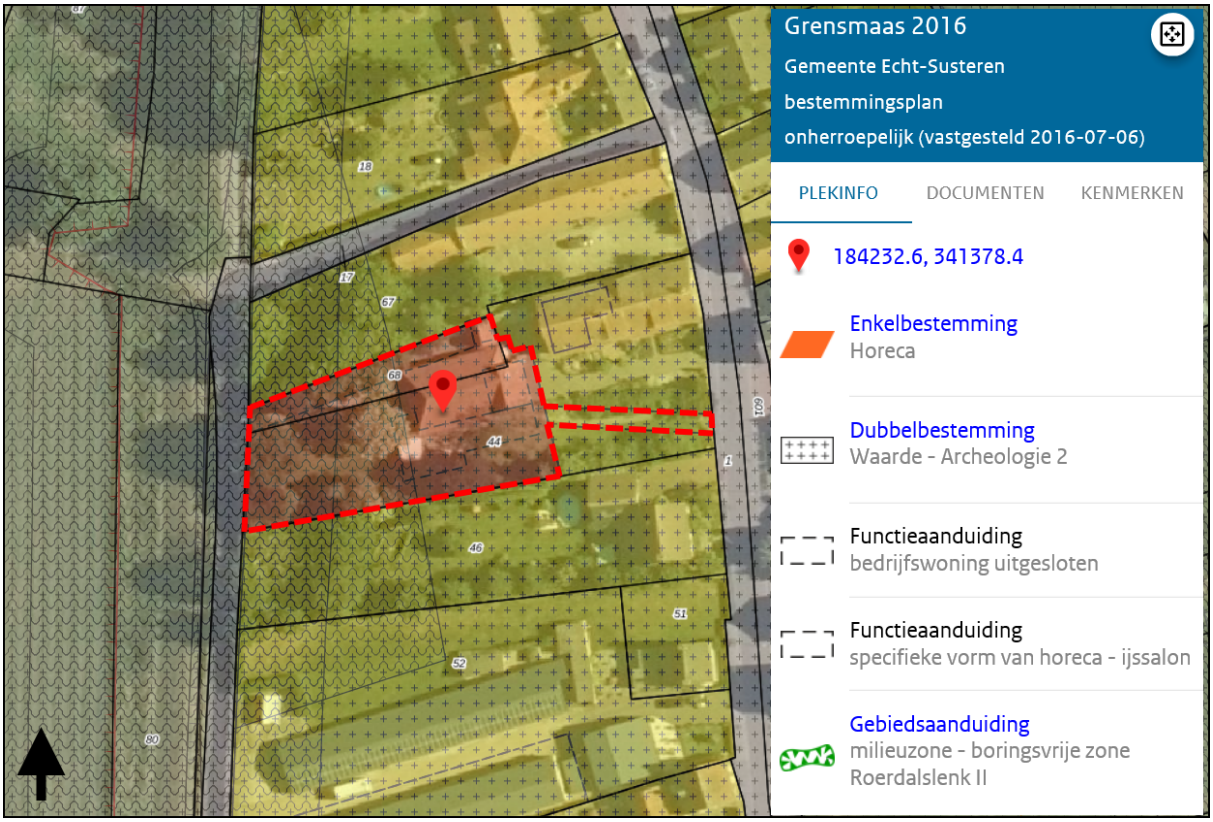
4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Vigerende (facet)bestemmingsplannen

Ter plekke van onderhavig plangebied is sprake van een drietal geldende (facet)bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan 'Grensmaas 2016'

Vooraleerst is de locatie gelegen binnen het plangebied van het op 6 juli 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Grensmaas 2016'. Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Horeca', specifiek een 'ijssalon'. Voorts is een aanduiding 'terras' van toepassing, is een bedrijfswoning ter plekke uitgesloten, zijn delen van de bebouwing niet bedoeld voor verkoop van ijs en gebruik als ijssalon, en is een strook aan de noordzijde van het plangebied specifiek uitgesloten voor horeca. Naast de bestemming 'Horeca' is tevens een deel van onderhavig plangebied bestemd voor 'Wonen', en specifiek aangeduid voor 'ontsluiting langzaam verkeer ijssalon'.



Uitsnede verbeelding

Naast genoemde bestemmingen zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' (hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 6.1.1), 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering' (hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 6.4), en 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' (hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.1.2 en 6.4) van toepassing. Ten laatste is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone Roerdalslenk II' (zie tevens paragraaf 4.2.2) van kracht.

Onderhavige planontwikkeling is strijdig met de regels op grond van het bestemmingsplan 'Grensmaas 2016'. Immers, bewoning van onderhavige locatie is uitgesloten alsook is reguliere bewoning niet toegestaan binnen de bestemming 'Horeca'.

Facetbestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren'

Ter plekke van onderhavig plangebied is tevens het facetbestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren', zoals vastgesteld op 22 september 2016, van kracht. Gelet op dit facetbestemmingsplan is ter plekke van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' van toepassing, met specifieke aanduiding 'cultuurhistorisch ensemble Kokkelert Visserweert Illikhoven'. Het facetbestemmingsplan biedt een publiekrechtelijke verplichting dat bij nieuwe ontwikkelingen de karakteristieken en waarden van het betreffende ensemble (gebied) gerespecteerd worden.

Onderhavig planvoornemen is niet strijdig met het facetbestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren', omdat bij voorliggende planontwikkeling sprake is van een inpandige functiewijziging, waarbij eventueel uitsluitend inpandige verbouwingen plaatsvinden die de cultuurhistorische waarden van het pand/perceel niet aantasten. De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' en daarbinnen opgenomen specifieke aanduiding zullen middels voorliggend bestemmingsplan worden overgenomen.

Facetbestemmingsplan 'Dergulering'

Ten laatste is het facetbestemmingsplan 'Deregulering', vastgesteld op 6 november 2019, van kracht. Het doel van dit facetbestemmingsplan is om voor specifieke initiatieven en bouwplannen te zorgen voor deregulering, door deze rechtstreeks onder specifieke vormen toe te staan op grond van het bestemmingsplan. Hiermee worden veelal onnodige belemmeringen weg genomen. Het facetbestemmingsplan biedt specifieke regelingen voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven, bed & breakfast, internetwinkels, afhankelijke woonruimte (inwoning), sport en recreatieve voorzieningen, schuilgelegenheden, en aanvulling bouwregels.

Onderhavig planvoornemen is niet strijdig met het facetbestemmingsplan 'Deregulering'. De regels van dit facetbestemmingsplan zullen - indien relevant - middels voorliggend bestemmingsplan worden overgenomen.

4.4.2 Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

Op 31 mei 2018 heeft de gemeenteraad van Echt-Susteren de 'Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025) vastgesteld. In deze structuurvisie zijn voor het stedelijke gebied zeven doelstellingen geformuleerd. De belangrijkste doelstellingen die betrekking hebben op het toevoegen van nieuwe wooneenheden - waarvan in casu sprake is - zijn:

- de realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
- behoud van (be)leefbare kernen.

Ten aanzien van wonen is daarnaast aangegeven dat dit bij voorkeur dient plaats te vinden in het stedelijk gebied, waarbij de nadruk ligt op inbreiden en herstructureren. Onderhavige locatie is gelegen in Illikhoven. Het gehucht Illikhoven behoort bij de kern Roosteren. In Illikhoven is sprake van een langgerekte lintbebouwing, waar naast de woonfunctie tevens sprake is van een aantal andere (stedelijke) functies, zoals bedrijvigheid en horeca. De locatie kan dus worden beschouwd als stedelijk gebied. Daarnaast is sprake van de functiewijziging van bestaande bebouwing, waardoor tevens sprake is van inbreiding en herstructurering.

Gelet op vorenstaande sluit het planvoornemen aan bij de uitgangspunten die zijn opgenomen in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

In de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 wordt tevens een uiteenzetting gegeven van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM).

De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten om uitwerking te geven aan het Limburgse Kwaliteitsmenu (LKM). Het basisprincipe hiervan is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leidt tot verlies aan omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De gemeente Echt-Susteren heeft dit LKM vertaald in een Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) en opgenomen in haar structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025.

In het kader van voorliggende planontwikkeling zal een bijdrage op basis van het GKM door initiatiefnemers worden geleverd. De verplichting tot het betalen van een financiële bijdrage is vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente Echt-Susteren en de initiatiefnemer.

4.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

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

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 M.e.r.-plicht

Op grond van de Wet milieubeheer geldt een verplichting voor het opstellen van een milieueffectrappotage indien sprake is van activiteiten met nadelige effecten voor het milieu. In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

Voorliggend planontwikkeling betreft geen activiteit die behoort tot een in onderdeel C en D genoemde categorie. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie m.e.r.-plicht

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is het aanleveren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsnotitie niet aan de orde.

5.2 Bodem

Indien sprake is van het toevoegen van nieuwe verblijfsruimten, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Onderhavige planontwikkeling voorziet in een (inpandige) functiewijziging van bebouwing die reeds in gebruik is als verblijfsruimte, namelijk een ijssalon. Dientengevolge is het verrichten van een bodemonderzoek ten behoeve van onderhavig planvoornomen niet noodzakelijk.

Conclusie bodem

Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Geluid

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

Onderhavig plangebied is gelegen buiten de geluidzone van het industriepark Holtum alsook niet gelegen binnen een zone van spoorweglawaai.

Wel is onderhavig plangebied gelegen aan de Illikhoven. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde.

Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaai, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens

geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.4 Milieuzonering

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

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

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

Aan de overzijde van de weg Illikhoven is aan de Illikhoven 83 Paardenhandel Schulpen V.O.F. gevestigd. Op grond van het ter plekke geldende bestemmingsplan is de locatie bestemd voor een paardenhouderij. Gelet op de provinciale kaart 'Bedrijfslocaties Veehouderij' worden slechts enkele paarden ter plekke gehouden. De afstand tussen de inrichtingsgrens en de nieuwe bestemming 'Wonen' ter plekke van onderhavig plangebied bedraagt circa 40 meter; de afstand tussen de gevel van de nieuwe woning en de dierhuisvesting bedraagt meer dan 50 meter. De gemeente Echt-Susteren beschikt over een geurverordening; gelet op de genoemde afstanden is geen sprake van belemmeringen vice versa. Daarenboven vormt de nieuwe woning geen maatgevende woning voor de bedrijfsvoering aan de Illikhoven 83, aangezien bestaande burgerwoningen reeds dichterbij zijn gelegen.

Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

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

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'Niet In Betekenende Mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

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

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.655 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Van dergelijke verkeersaantallen is bij voorliggende planontwikkeling geenszins sprake.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het besluit is niet van toepassing op voorliggende planontwikkeling.

Conclusie luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object, namelijk één woning. In de bestaande situatie kan onderhavige locatie worden benut als ijssalon, alwaar in totaal circa 140 zitplaatsen zijn (binnen en buiten). Vanwege voorliggende planontwikkeling neemt de personendichtheid ter plekke aanzienlijk af, waardoor vanuit oogpunt van externe veiligheid een verbetering optreedt.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten

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

6.1 Archeologie & cultuurhistorie

6.1.1 Archeologie

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

Archeologische waarden zijn in het bestemmingsplan 'Grensmaas 2016' publiekrechtelijk beschermd middels een dubbelbestemming. Ter plekke van onderhavig plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Op basis van deze dubbelbestemming is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk, indien de bodemverstoring als gevolg van het bouwen dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 250 m².

Onderhavig planvoornemen voorziet in een (inpandige) functiewijziging van bestaande bebouwing en bijbehorende gronden. Geen sprake is van bouwactiviteiten met een bodemerstoring dieper dan 0,40 meter onder maaiveld én met een oppervlak groter dan 250 m². Het verrichten van een archeologisch onderzzoek is dan ook niet aan de orde.

Op basis van de Erfgoedwet geldt echter de verplichting dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden aangetroffen, deze per direct gemeld dienen te worden bij het bevoegd gezag.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt middels voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

Conclusie archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.1.2 Cultuurhistorie

Met vaststelling van het facetbestemmingsplan 'Cultuurhistorie' (zie tevens paragraaf 4.4.1) heeft de gemeente Echt-Susteren haar cultuurhistorische beleid juridisch geborgd. Op grond van dit facetbestemmingsplan geldt ter plekke van onderhavig plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' met specifieke aanduiding 'cultuurhistorisch ensemble Kokkelert Visserweert Illikhoven'. In een bijlage bij de regels van het facetbestemmingsplan is een omschrijving gegeven van dit ensemle. In de regels van de dubbelbestemming is vervolgens bepaald dat bij nieuwe ontwikkelingen de karakteristieken en waarden gerespecteerd te worden zoals omschreven dienen te worden gerespecteerd.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een (inpandige) functiewijziging van bestaande bebouwing en bijbehorende gronden. Geen sprake is van een verandering van de te respecteren karakteristieken en waarden.

De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' wordt middels voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

Conclusie cultuurhistorie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.2 Kabels en leidingen

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

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

Conclusie kabels en leidingen

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.3 Verkeer en parkeren

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

Vanwege voorliggende planologische functiewijziging vinden geen veranderingen plaats in de bestaande verkeersstructuur. De locatie is in de bestaande situatie via de Illikhoven bereikbaar (per voetpad) en via de Ruitersdijk per auto. In de toekomst wordt erin voorzien dat ook aan de weg Illikhoven op eigen terrein ruimte wordt gecreëerd voor ontsluiting per auto, en parkeerruimte.

Op eigen terrein is afdoende ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van circa 2 voertuigen. In dit verband is noemenswaardig dat de theoretische parkeerbehoefte van één woning (ruimschoots) minder is dan de theoretische parkeerbehoefte bij een horecabestemming (ijssalon).

Vanwege voorliggende ontwikkeling behoeven geen problemen in de verkeersdoorstroming, -afwikkeling, en/of -veiligheid te worden verwacht. Tevens leidt onderhavig planvoornemen niet tot parkeerproblemen in het openbare gebied.

Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.4 Waterhuishouding

Onderhavig plangebied is, zoals blijkt uit het bestemmingsplan 'Grensmaas 2016', deels gelegen in de beschermingszone van de waterkering zoals aanwezig direct westelijk grenzend aan onderhavig plangebied. Hiermee is een deel van het plangebied mede bestemd voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de waterkering. Deze beschermingszone is middels dubbelbestemming publiekrechtelijk verankerd in voorliggend bestemmingsplan. Met inwerkingtreding van de nieuwe Keur van het Waterschap is aangrenzend aan deze beschermingszone van de waterkering een (buiten)beschermingszone van de waterkering van toepassing. In deze zone zijn de meeste activiteiten meldingsplichtig. Middels voorliggend bestemmingsplan is voor deze (buiten)beschermingszone een gebiedsaanduiding opgenomen.

Verder is het plangebied deels gelegen in het waterbergend rivierbed. Deze gronden zijn mede bestemd voor de berging van rivierwater.

Omdat onderhavige planontwikkeling primair voorziet in een inpandige functiewijziging, is geen sprake van een waterschapsbelang en of strijdigheden met de genoemde dubbelbestemmingen. Ten aanzien van de afvoer van afval- en hemelwater vinden geen veranderingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie.

Conclusie waterhuishouding

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.5 Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er geldt een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Het pand en perceel is tot op heden in gebruik geweest als horecabedrijf. Vanwege deze intensievere gebruiksvorm kan de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten worden uitgesloten, waardoor een ecologisch onderzoek niet aan de orde is.

Ook wordt het verrichten van een stikstofberekening niet noodzakelijk geacht: er is enkel sprake van een inpandige verbouwing die van een relatief geringe omvang is, waardoor de bouwfase niet zal leiden tot een significante stikstofdepositie. Daarenboven: in de gebruiksfase zal de stikstofdepositie juist afnemen, omdat een woning immers een lagere verkeersaantrekkende werking kent dan een horecabedrijf.

Conclusie natuurbescherming

Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

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

7.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

De gemeente Echt-Susteren sluit een anterieure (exploitatie)overeenkomst met de initiatiefnemer van voorliggend plan. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

7.2 Planschade

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

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

In de met de gemeente Echt-Susteren te sluiten anterieure (exploitatie)overeenkomst worden tevens afspraken aangaande planschade vastgelegd.

Hoofdstuk 8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Illikhoven 9c Roosteren' van de gemeente Echt-Susteren bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

8.1 Algemeen

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

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

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

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

8.2 Toelichting, regels en verbeelding

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

8.2.1 Toelichting

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

8.2.2 Regels

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

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels

o Begrippen

o Wijze van meten

- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

o Bestemmingen

o Voorlopige bestemmingen

o Uit te werken bestemmingen

o Dubbelbestemmingen

- Hoofdstuk 3: Algemene regels

o Anti-dubbeltelregel

o Algemene bouwregels

o Algemene gebruiksregels

o Algemene aanduidingsregels

o Algemene afwijkingssregels

o Algemene wijzigingsregels

o Verwezelijking in de naaste toekomst

o Algemene procedureregels

o Overige regels

- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

o Overgangsrecht

o Slotregel

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

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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Daarbij zijn de regeling zoals opgenomen in de geldende (facet)bestemmingsplannen overgenomen.

8.2.3 Verbeelding

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

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

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

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

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

9.2 Vooroverleg

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

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

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

9.3 Inspraak

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

De gemeente Echt-Susteren beschikt over in inspraakverordening. Uitgaande van deze verordening behoeft geen inspraak te worden gehouden en kan direct overgegaan worden tot de formele bestemmingsplanprocedure.

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

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

1. Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

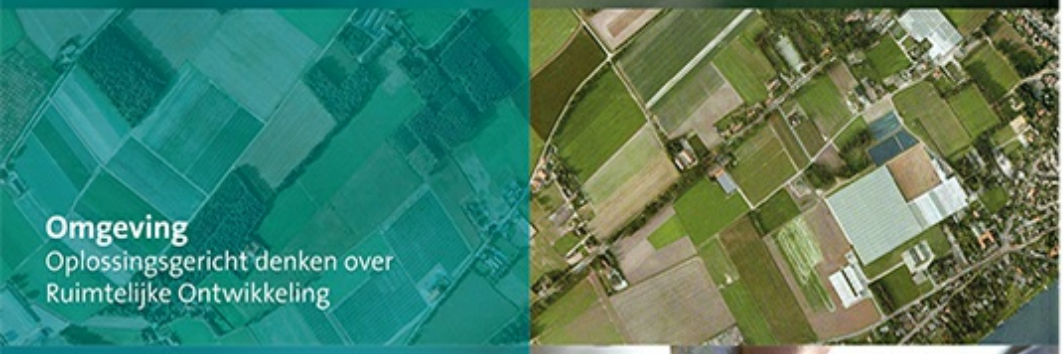
4. Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: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

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 6 november 2020 tot en met 18 december 2020 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie reacties ingekomen. Deze zijn ingediend door Rijkswaterstaat, Waterschap Limburg en de provincie Limburg. Als gevolg van de reacties van Rijkswaterstaat en het waterschap zijn wijzigingen doorgevoerd in voorliggend bestemmingsplan. De provincie heeft enkel te kennen gegeven geen aanleiding te zien om een zienwijze in te dienen.



Onze missie:
U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!



Omgeving
Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling



Milieu
Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest



Vastgoed
Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed



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



Bouw
Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

aelmans

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

www.aelmans.com