Bestemmingsplan

- Toelichting -

Hotel Poort van Echt

Gemeente Echt-Susteren

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Hotel Poort van Echt

Gemeente Echt-Susteren

IDN-nummer:	NL.IMRO.1711.BP20301-OW01
Status:	ontwerp
Datum:	15 maart 2021

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Beleidskader 9

2.1 Inleiding 9
2.2 Rijksbeleid 9
2.3 Provinciaal beleid 12
2.4 Regionaal beleid 14
2.5 Gemeentelijk beleid 15

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving 19

3.1 Huidige situatie 19
3.2 Planvoornemen 21
3.3 Feitelijk, mogelijk en gewenst 24

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden 27

4.1 Milieuaspecten 27
4.2 Waterhuishouding 34
4.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden 36
4.4 Verkeer en parkeren 37

Hoofdstuk 5 Planopzet 41

5.1 Feitelijke planopzet 41
5.2 Juridische planopzet 42
5.3 Bestemmingen 44

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 47

6.1 Economische uitvoerbaarheid 47
6.2 Handhaving 47
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid/ procedure 49

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ontwikkelingsmaatschappij Poort van Echt B.V. is voornemens een hotel met speelautomatenhal, restaurant, businesspoint (flexwerkplekken en vergader en werkfaciliteiten) en bijbehorende voorzieningen (zoals parkeer-, infiltratie- en groenvoorzieningen) te realiseren in de gemeente Echt-Susteren. Het hotel zal gevestigd worden op bedrijventerrein De Loop, dat ten westen van de kern Echt ligt, direct aan de afrit van en naar de Rijksweg A2. Voor het gebied geldt een bedrijfsbestemming (bestemming 'Bedrijventerrein') waarbinnen geen hotel met speelautomatenhal, restaurant en genoemde bijbehorende voorzieningen gerealiseerd kan worden. Om deze hotelontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt een nieuwe regeling van toepassing verklaard voor de locatie middels een nieuw bestemmingsplan. In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan wordt het initiatief omschreven als 'hotel'. Hiermee wordt telkens gedoeld op het hotel met speelautomatenhal, restaurant, businesspoint (flexwerkplekken en vergader en werkfaciliteiten) en bijbehorende voorzieningen, tenzij expliciet is vermeld dat het uitsluitend de hotelfunctie betreft.

Omdat de ontwikkeling tevens gepaard gaat met een wijziging van de ontsluiting van het aangrenzend Tango-tankstation, zijn deze gronden eveneens opgenomen in het plangebied. De fysieke situatie ter plaatse wijzigt niet. Ten behoeve van de ontwikkeling van het gehele gebied is slechts sprake van een wijziging van de verkeersstructuur en –routing. De gronden, behorende bij het tankstation zijn kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K 6206.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied op bedrijventerrein De Loop ligt ten westen van de kern Echt en direct ten oosten van de Rijksweg A2. Het plangebied wordt begrensd door de A2, de Loperweg, de Aasterbergerweg en een autowasserij aan de noordzijde. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Echt sectie K 6207, 6202, 5681 en 7089.



Uitsnede luchtfoto (bron: maps.google.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'De Loop, 2e herziening' dat is vastgesteld op 27 september 2018. De regeling vindt haar oorsprong in het bestemmingsplan 'De Loop 2012' (vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Echt-Susteren op 27 juni 2013) en het op 14 december 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'De Loop 2012, 1e herziening'. Dit laatste plan is voor het plangebied echter vernietigd door de Raad van State op 4 april 2018 (AbRvS, 4 april 2018, 201700969/2/R1 en 201700973/2/R1). De 2e herziening betreft een herziening voor onder andere het plangebied, zoals opgedragen in voornoemd Raad van State-besluit.
In het geldend bestemmingsplan 'De Loop, 2e herziening' heeft het plangebied, voor zover opgenomen, de bestemming 'Bedrijventerrein'. Op de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven toegestaan, qua milieucategorie variërend van milieucategorie 2 tot en met milieucategorie 4.1. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'overige zone - milieugebruiksruimte - 1' opgenomen, ten behoeve van het beperken van de geluidbelasting op omliggende geluidgevoelige objecten.

Daarnaast gelden er binnen het plangebied onder meer aanvullende regels vanwege de ligging in de nabijheid van de snelweg A2 en de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding. In 2.5.3 wordt nader ingegaan op de vigerende juridisch-planologische regeling. De meest oostelijke gronden van het plangebied zijn eveneens bestemd als 'Bedrijventerrein', maar dan in het bestemmingplan 'De Loop, 1e herziening'.



Overzichtskaart vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het realiseren en exploiteren van een hotel is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' niet mogelijk. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is dan ook een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De aanwezigheid en exploitatie van het tankstation aan de oostzijde van het plangebied past wel binnen de ter plaatse geldende bestemming.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 Beleidskader aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot het

rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader. In Hoofdstuk 3 is de planbeschrijving opgenomen, gevolgd door de (milieuhygiënische) randvoorwaarden in Hoofdstuk 4. In Hoofdstuk 5 wordt stilgestaan bij de (juridische) planopzet, gevolgd door de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan in Hoofdstuk 6. In dit laatste hoofdstuk wordt tevens de te doorlopen bestemmingsplanprocedure weergegeven.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante (inter)nationale, provinciale en regionale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Echt-Susteren zelf.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aanpakken.

In de Structuurvisie zijn vervolgens een drietal doelen voor Nederland in 2040 geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk legt keuzes en besluiten omtrent de ruimtelijke ordening vanaf de inwerkingtreding van de SVIR zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies (‘decentraal, tenzij…’) en zorgt ervoor dat de gebruiker centraal komt te staan. De Rijksoverheid beperkt zich nog slechts tot 13 nationale belangen. Buiten die belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen is de basis voor deze nieuwe rolverdeling.

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In onderstaande paragraaf wordt nader ingegaan op deze beleidsdocumenten.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling 'Poort van Echt' van een dusdanig beperkt schaalniveau is, dat er rechtstreeks geen beleidskaders uit de SVIR van toepassing zijn.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en worden met het Barro en het Bro juridisch verankerd.

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, te weten:

- Rijksvaarwegen,
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam,
- Kustfundament,
- Grote rivieren,
- Waddenzee en waddengebied,
- Defensie,
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen,
- Elektriciteitsvoorziening,
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen,
- Ecologische hoofdstructuur/ Nationaal Natuur Netwerk (NNN),
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament,
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte),
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In het kader van deregulering en decentralisatie is er voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en het NNN (Nationaal Natuurnetwerk Nederland).

Reserveringsgebieden verbreding bestaande hoofdwegen

Bij ministeriële regeling (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) kunnen reserveringsstroken langs hoofdwegen worden aangewezen ten behoeve van uitbreiding van infrastructuur. De breedte daarvan is afhankelijk van de beoogde uitbreiding en varieert van 34 tot 45 meter aan weerszijden van de weg. Voor de A2 zijn (ter hoogte van het plangebied) geen reserveringsstroken aangewezen. Wel zijn inmiddels spitsstroken aangelegd en operationeel. In onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in een vrijwaringsstrook (0-50 meter en 50-100 meter) langs de A2 conform het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat. Op deze wijze wordt voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden en/ of nieuwe bebouwing wordt opgericht binnen deze vrijwaringsstrook zonder dat de wegbeheerder daarover wordt gehoord. Bij de beoogde inrichting van het plangebied is reeds rekening gehouden met verkeerskundige voornemens in de directe omgeving (verbreding A2 en aanpassing rotonde).

Voor onderhavige ontwikkeling heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg afstemming plaatsgevonden met de wegbeheerder.

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze Ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De Ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid Bro). Kern van de Ladder is dat de stedelijke ontwikkeling op een locatie pas doorgang kan vinden als op regionaal niveau is aangetoond dat er daadwerkelijk een actuele behoefte aan is en dat de beschikbare ruimte in het stedelijk gebied optimaal wordt benut. Van belang daarbij is of elders in de regio een soortgelijke ontwikkeling is gepland die reeds in de behoefte kan voorzien. In juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn losgelaten. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt nu 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 eerste en de tweede trede zijn samengevoegd en de derde trede is vervallen. De uitgebreide motivering is beperkt tot 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' buiten het bestaand stedelijk gebied. Tevens is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door het begrip 'behoefte' en wordt een nieuw onderdeel toegevoegd waarmee het mogelijk wordt een dubbele Laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen. Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk. De Ladder-onderbouwing zorgt ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het oprichten van het hotel wordt opgevat als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling voorziet in andere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de huidige planologische situatie. Ter onderbouwing van de Laddertoets heeft het Bureau Stedelijk Planning onderzoek naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte uitgevoerd naar het hotel en de ondersteunende functies (Bijlage 1 DPO/ Regionale behoefteraming Poort van Echt en Bijlage 2 Notitie behoefte hotelondersteunende functies . Deze onderzoeken tonen aan dat het beoogd programma van een hotel met 88 kamers en bijbehorende voorzieningen voorziet in een actuele, regionale behoefte.

2.2.4 Afleidingskader Rijkswaterstaat

Door Rijkswaterstaat is de 'Beoordeling van Objecten langs Auto(snel)wegen' opgesteld (d.d. 11 oktober 2011, versie 2). Volgens de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) is Rijkswaterstaat verantwoordelijk voor het veilig en doelmatig gebruik van auto(snel)wegen. Afleiding kan een veilig gebruik in de weg staan. Tijdens de rijtaak wordt een weggebruiker geconfronteerd met visuele informatie, die deels wel en deels niet relevant is voor de rijtaak. In het laatste geval spreken we van 'visuele afleiding'. Als de rijtaak eentonig is kan enige afleiding de rijtaak afwisselender maken, maar deskundigen zijn het erover eens dat de verkeersveiligheid in het geding komt als een object moeilijk te negeren is en/of de aandacht te lang vasthoudt. Met het afleidingskader kunnen Rijkswaterstaat (op basis van de Wbr) en andere vergunningverlenende overheden (met name op basis van de Wabo) voor objecten langs auto(snel)wegen beoordelen in hoeverre de verkeersveiligheid in het geding is.

Door de situering van het hotel op meer dan 50 meter van de Rijksweg A2 komt de verkeersveiligheid op deze autosnelweg niet in het geding.

Voor de opstart van de formele procedure, wordt reeds informeel met de wegbeheerder Rijkswaterstaat afgestemd over het planvoornemen.

De aanwezigheid van een reclamemast aan de zijde van de Aasterbergerweg is ook op basis van het vigerend bestemmingsplan reeds toegestaan. Het betreft een bestaande mast van Mc Donalds. Binnen voorliggend plan is dan ook geen sprake van een nieuw element, dat door Rijkswaterstaat getoetst dient te worden aan haar beleidskader 'Beoordeling van Objecten langs Auto(snel)wegen'.



Geldende functieaanduiding 'reclamemast' binnen het plangebied

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden en heeft de functie van structuurvisie, provinciaal milieubeleidsplan, regionaal waterplan en provinciaal verkeer- en vervoersplan.

In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Over deze uitdagingen wordt de dialoog aangegaan met de regio's. Kwaliteit en uitnodigen staat daarbij centraal.

Voor een aantal van de genoemde uitdagingen ligt de sleutel in dynamisch voorraadbeheer. Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen worden uitgewerkt resulterend in concrete uitvoeringsafspraken. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en Provincie. De Provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het gebiedstype 'overige bedrijventerrein'. De centrale opgave voor bedrijventerreinen is een groei in kwaliteit zonder dat de kwantiteit toeneemt, daarbij meer schaarste creërend, met ruimte voor maatwerk. Kansen voor functiemenging op deze terreinen moeten waar mogelijk benut worden, maar terughoudendheid is geboden met vestiging van functies die in de stad thuis horen.

Onderhavige ontwikkeling levert een bijdrage aan het behoud van het voorzieningenniveau van Echt, maar

wijkt af van de primaire ruimtelijke doelstelling van het gebied als bedrijventerrein. De ontwikkeling als hotel draagt bij aan de kwaliteit van het bedrijventerrein De Loop. Het bedrijventerrein en ook de kern Echt krijgt hiermee een duidelijke entree gezien vanaf de Rijksweg A2. Tevens wordt een deel van de bedrijfsbestemming omgezet in een horeca-bestemming. Hiermee neemt de planvoorraad aan 'bedrijventerreinen' kwantitatief af.
De hotelontwikkeling draagt eveneens bij aan functiemenging, welke aansluit bij de diverse functies langs de toegangsweg (Aasterbergweg, overgaand in Zuiderpoort, respectievelijk Diepstraat) tot het centrum van de kern Echt.
Daarnaast draagt de hotelontwikkeling bij aan een vermindering van de (milieu-)belasting op de directe omgeving, aangezien zich ter plaatse door de beoogde ontwikkeling geen bedrijven uit milieucategorie 4 meer kunnen/ zullen vestigen.

2.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Gelijktijdig met de vaststelling van het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. In deze verordening geeft de provincie Limburg bindende kaders voor ruimtelijke planvorming door gemeenten. Voor onderhavig plan is van belang dat in het hoofdstuk Ruimte de Ladder voor duurzame verstedelijking is geborgd. Op de toepassing van deze Ladder is hiervoor ingegaan in paragraaf 2.2.3, op basis van de regeling in het Besluit ruimtelijke ordening.

In paragraaf 2.2.3 is reeds geconstateerd dat wordt voldaan aan de principes van duurzaam ruimtegebruik die met de toepassing van de ladder worden nagestreefd. De provincie Limburg ziet in aanvulling daarop graag dat ook herbenutting van monumentale en beeldbepalende panden in deze afweging worden betrokken. Ten aanzien daarvan wordt opgemerkt dat gezien de specifieke functie van een hotel met speelautomatenhal en bijbehorende voorzieningen bepaalde eisen worden gesteld aan (inrichting van) het gebouw, waardoor vestiging in een vrijstaand monument of beeldbepalend gebouw redelijkerwijs niet mogelijk is. De benodigde omvang van circa 10.000 m² bvo plus bijbehorende buitenruimte is daarnaast een beperkende factor alsmede de locatiewensen van een hotel met speelautomatenhal. In en om Echt is geen geschikt of geschikt te maken monumentaal of beeldbepalend leegstaand pand voorhanden. Een uitzondering hierop vormt het voormalig klooster in Koningsbosch. In dit monumentale pand is reeds (eveneens) een hotelontwikkeling beoogd. De vergunningaanvraag voor deze hotelontwikkeling is in september 2018 afgewezen door het college van Burgemeester en wethouders. Bij het aantonen van de behoefte in het kader van de Ladder Duurzame Verstedelijking (zie ook Bijlage 1) is deze ontwikkeling wel als optie voor de lange termijn meegenomen. De ligging en uitstraling van deze locatie en de aard van dit initiatief zijn dusdanig afwijkend, dat deze locatie niet als alternatief voor de beoogde ontwikkeling uit voorliggend plan gezien kan worden.

Voor het overige voorziet de verordening niet in instructieregels die van invloed zijn op onderhavig planvoornemen. De overige regels in de verordening, met name op het gebied van milieu, zijn rechtstreeks werkend en vragen niet om een regeling in onderhavig plan.

2.3.3 Cultuurhistorische waardenkaart Limburg

De provincie Limburg hecht veel waarde aan haar grote schat aan cultuurhistorie. Daarom heeft de provincie het initiatief genomen om alle archeologische, bouwhistorische en historisch geografische gegevens die over de provincie voorhanden waren, te inventariseren, en voor de hele provincie Limburg te presenteren. Het resultaat van deze inventarisatie is de CultuurHistorische Waardenkaart (CHW) Limburg.

De inventarisatiegegevens van de CultuurHistorische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Eén van de doelstellingen is dat de gegevens er toe bijdragen dat de cultuurhistorische dimensie wordt betrokken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens. Het is daarom de bedoeling om de gegevens verder te actualiseren en te complementeren.

De informatie uit de provinciale CultuurHistorische Waardenkaart is ten behoeve van de rapportage "Fraaie

landstreken, belangrijke wandelingen en indrukwekkende gedenktekens. Een cultuurhistorische en aardkundige waardenkaart van de gemeente Echt-Susteren" verder ingevuld en gedetailleerd. Deze rapportage heeft als basis gediend voor het gemeentelijke paraplubestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren'. Op basis van dit paraplubestemmingsplan is voor het plangebied geen nadere beschermende regeling van toepassing. Het plangebied betreft een gesaneerd bedrijventerrein dat momenteel bestaat uit grasland, zonder bebouwing. Er is dan ook geen sprake van enige cultuurhistorische waarden.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Gezamenlijke beleidsvisie Externe Veiligheid Limburg - actualisatie 3 -2011

De grote Limburgse gemeenten en de Provincie hebben in 2006 het initiatief genomen een gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid op te stellen. De kerndoelstelling van deze visie is het aspect externe veiligheid een eenduidige en gelijkwaardige plaats in het vergunningverleningsproces en in de integrale ruimtelijke besluitvorming te geven om zo in een zo vroeg mogelijk stadium een zorgvuldige afweging van de externe veiligheidsrisico's te maken, rekening houdend met de andere maatschappelijke belangen.

De gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid Limburg:

- formuleert een gezamenlijke ambitie van de Limburgse bevoegde overheden;
- geeft aan hoe gemeenten en Provincie bij besluiten over situaties met een extern veiligheidsrisico, met hun beleidsvrijheid om kunnen gaan;
- geeft aan hoe instanties effectief samen kunnen werken.

In de gezamenlijke beleidsvisie wordt onderkend dat bijzondere risicovolle situaties en situaties, waarbij naast de veiligheidsrisico's grote maatschappelijke belangen in het geding zijn, om maatwerk vragen. Voorop staat dan ook dat gemeenten en provincie vasthouden aan de beleidsvrijheid die de wettelijke regelingen hun bieden, in het bijzonder als het gaat om het verantwoorden van het groepsrisico. De gezamenlijke beleidsvisie bevat aanbevelingen voor veel voorkomende situaties. Daarbij is onderkend dat niet alle gevallen voor alle bevoegde gezagen relevant zijn. Om hierop in te spelen zijn de beleidsregels over de verschillende onderwerpen gegroepeerd in zogenaamde bouwstenen. Iedere gemeente kan zelf die bouwstenen implementeren die ze relevant en gewenst acht.

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling van het hotel is een quick scan externe veiligheid uitgevoerd. Hierin zijn de risico's en invloed van de nieuwe functie in de bestaande omgeving in beeld gebracht. Met het hotel worden nieuwe gevoelige verblijfsruimten gecreëerd. Tezamen met de ligging van de Rijksweg, de ligging nabij de hoogspanningsverbinding en nabij enkele ondergrondse buisleidingen ten zuiden van het plangebied vormt dit de belangrijkste aandachtspunten voor de toets externe veiligheid. Voor de conclusies uit de quick scan wordt verwezen naar 4.1.5.
In het kader van het vooroverleg is het plan ter toetsing en advisering voorgelegd aan de Veiligheidsregio Limburg - Noord. Het advies is kort beschreven in 4.1.5 Externe veiligheid en als bijlage toegevoegd aan deze toelichting (Bijlage 10 Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord)

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie 2025, Ontwikkelen met kwaliteit

De gemeente Echt-Susteren heeft op 13 december 2012 de 'Structuurvisie 2025, Ontwikkelen met kwaliteit' vastgesteld, waarmee ze de koers en richting bepaalt voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2025. De structuurvisie vormt het afwegingskader op basis waarvan in de toekomst ruimtelijke keuzes te maken zijn en ontwikkelingen gestuurd kunnen worden. Daarbij wordt benoemd waar welke prioriteiten gelden en waarom. De basis voor de visie is een belangenafweging tussen alle ruimtelijke functies en tevens is ingezoomd op de draagkracht van de in de gemeente Echt-Susteren aanwezige landschappen. Op basis daarvan is vervolgens benoemd waar welke ontwikkelingen acceptabel dan wel wenselijk zijn. Voor alle ruimtelijke functies wordt het beleid op hoofdlijnen benoemd. Ook is aangegeven hoe tot daadwerkelijke realisatie wordt gekomen.

De structuurvisie zal moeten worden vertaald in bestemmingsplannen, waarmee het beleid uit de structuurvisie, voor zover nodig, verder wordt uitgewerkt en vastgelegd.
De structuurvisie heeft dus een dubbelfunctie: enerzijds onderbouwt de visie de bestemmingsplannen en anderzijds geeft ze de mogelijkheid om nieuwe initiatieven te wegen en via een wijziging of (partiële) herziening van het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Op basis van de structuurvisie kunnen:

- ruimtelijke initiatieven in het buitengebied en het stedelijk gebied worden afgewogen en indien gewenst via een projectplan, wijzigingsbevoegdheid of partiële herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt;
- financiële bijdragen worden gevraagd ten behoeve van kwaliteitsverbeterende maatregelen in het buitengebied en het stedelijk gebied;
- sterfhuisconstructies in gang worden gezet ten behoeve van het intrekken van bestaande, niet benutte bouwtitels en het wijzigen van ongewenste bestemmingen;
- voorkeursrechten worden gevestigd op grond van Wet voorkeursrecht gemeenten.

De gemeente Echt-Susteren hanteert bij het maken van ruimtelijke (locatie)keuzes een zestal leidende principes:

1. meer aandacht voor de onderste lagen;
2. zorgvuldig ruimtegebruik (met oog voor beeldkwaliteit);
3. grensoverschrijdend denken en handelen;
4. tegengaan van verdere verstening van het buitengebied;
5. kwaliteit is belangrijker dan kwantiteit;
6. bereikbaarheid is belangrijker dan aanwezigheid of nabijheid.

Het (resterende deel van het) bedrijventerrein De Loop, waarop het plangebied is gesitueerd, is bestemd tot 'Bedrijventerrein' waarbij bedrijven en bedrijfsactiviteiten tot en milieucategorie 4.1 zijn toegestaan. Vanuit akoestisch oogpunt is het feitelijk slechts beperkt mogelijk de gronden binnen het plangebied voor de hoogste milieucategorie 4.1 te benutten. Dit is een van de redenen dat dit gedeelte van het bedrijventerrein nog niet is ingevuld. Met deze ontwikkeling wordt op deze plek een hotelfunctie gerealiseerd die een beperktere milieu-uitstraling kent dan een bedrijf van categorie 4.1. Bovendien past een dergelijke functie goed op een zichtlocatie als deze. Er wordt zowel binnen de gemeente Echt-Susteren als in regionaal verband gewerkt aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijfs-/werklocaties waardoor het verlies aan areaal bedrijventerrein op deze plek ruimschoots wordt gecompenseerd.

Geconcludeerd kan worden dat de oprichting van een hotel bijdraagt aan een nieuwe inrichting van dit nog niet ontwikkelde gedeelte van bedrijventerrein De Loop. Er wordt een positieve kwaliteitsslag gemaakt door de toevoeging van hoogwaardige voorzieningen in een hoogwaardige architectuur. De meerwaarde van de

nieuwe functie en bebouwing zal zich niet beperken tot het plangebied, maar ook z'n uitstraling hebben op de verdere omgeving en kern Echt. Tevens vindt er een afname plaats van milieuhinder, doordat er een bedrijf in een lagere milieucategorie dan de maximaal mogelijke 4.1 wordt opgericht. Het hotel levert een bijdrage aan de invulling van het deels nog braakliggende bedrijventerrein. De locatie van het plangebied is een blikvanger aan de A2 en leent zich op grond daarvan dan ook voor invulling met een kwalitatief hoogwaardige functie die de entree naar kern Echt en het achterland versterkt. Vanuit de gemeente is aan de ontwikkelaar de randvoorwaarde opgelegd dat met de ontwikkeling ter plaatse een landmark ontstaat. Hiertoe wordt voor delen van het plan onder andere een minimale bouwhoogte opgenomen.

2.5.2 Cultuurhistorie

De gemeente Echt-Susteren heeft op 22 september 2016 het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' vastgesteld. Dit is een paraplubestemmingsplan waarin het cultuurhistorisch beleid wordt geborgd. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen dient het cultuurhistorische beleid worden doorvertaald. In het paraplubestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen opgenomen voor 'waarde-cultuurhistorie' of 'waarde-aardkundige waarde'. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld ter bescherming van deze waarden.

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische of aardkundige waarden weergegeven in het paraplubestemmingsplan. In het bestemmingsplan voor het hotel is daarom geen dubbelbestemming ter bescherming van deze waarden noodzakelijk.



2017



1997



1977



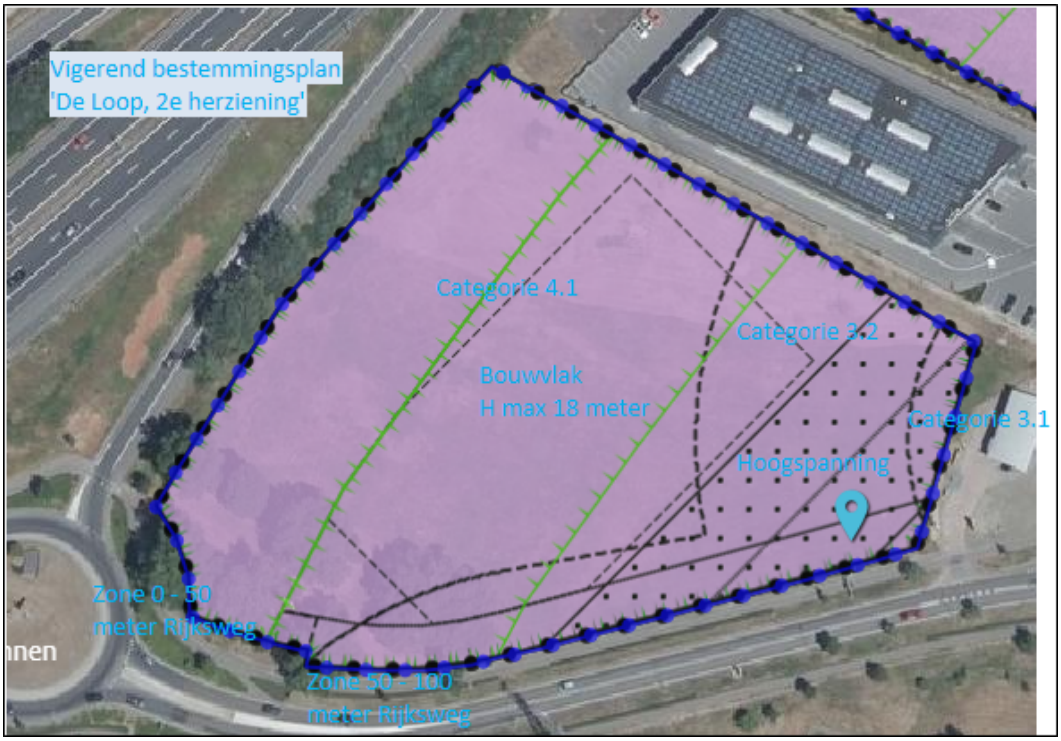
1957

2.5.3 Bestemmingsplan 'De Loop, 2e herziening'

Voor het ontwikkelingsdeel van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'De Loop, 2e herziening'. Het tankstation is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'De Loop, 1e herziening'. Op grond van deze plannen geldt voor het totale plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein'. Ook gelden voor (delen van) het plangebied de dubbelbestemmingen en aanduidingen:

- Dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'

- Bouwvlak
- Maatvoering - maximum bouwhoogte 18m
- Functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
- Functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- Functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- Functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - reclamemast';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - milieugebruiksruimte -1';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg 0-50m';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg 50-100m'.



Uitsnede vigerend plan 'De Loop, 2e herziening' met diverse (dubbel-)bestemmingen en aanduidingen

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven toegestaan met daarbij behorende kantoren, ontsluiting, groenvoorziening, waterhuishoudkundige voorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen. Gezien de aanduidingen binnen het plangebied kunnen de bedrijfsactiviteiten qua milieucategorie variëren van categorie 2 tot en met categorie 4.1. De gebouwen van bestaande/ te vestigen bedrijven mogen binnen het bouwvlak gesitueerd worden, hetgeen een aanzienlijk deel van het plangebied beslaat. Het bouwvlak mag per bouwperceel voor maximaal 70% bebouwd worden. Bedrijfsgebouwen mogen een maximale hoogte hebben van 15 meter, met uitzondering van de gronden specifiek aangeduid als 'maatvoering - maximum bouwhoogte 18m', waar gebouwen 3 meter hoger mogen zijn.
Naast bedrijfsgebouwen in het bouwvlak, mag op een specifiek deel een reclamemast aanwezig zijn met een maximale hoogte van 25 meter.
Over een deel van het plangebied loopt een hoogspanningsverbinding. Voor deze gronden inclusief een beschermingszone aan weerszijden (vrijwaringsstrook) geldt de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. Instandhouding en bescherming van de leiding is hier het primair belang. De regels bevatten daartoe nadere bepalingen voor het bebouwen en gebruik van deze gronden.
Vanaf de snelweg A2 geldt, op grond van het Rijksbeleid, een vrijwaringszone weg van 0 - 50 meter en een zone van 50 tot 100 meter waarbinnen respectievelijk geen bouwwerken anders dan ten behoeve van de verkeersbestemming mogen worden opgericht, danwel bouwwerken ten behoeve van de bestemming middels

een afwijkingsprocedure. Voor dit laatste moet worden aangetoond dat de ontwikkeling vanuit het milieuoogpunt en het oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is, geen belemmering ontstaat voor de beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen en dient vooraf een positief advies afgegeven te worden door de beheerder van de betreffende weg.

De vigerende bedrijventerrein-bestemming laat de bouw en exploitatie van een hotel niet toe. Ook biedt het plan geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsregels, waarmee de ontwikkeling vergund zou kunnen worden.

Wel past de aanwezigheid en exploitatie van het tankstation binnen de regels van het vigerend plan.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Ontwikkelingsmaatschappij Poort van Echt B.V. heeft het voornemen een hotel op te richten op bedrijventerrein De Loop. De gemeente heeft aangegeven positief ten opzichte van deze ontwikkeling te staan. Hoewel het gebied een bedrijventerrein is waar bedrijven tot maximaal milieucategorie 4.1 kunnen worden opgericht is het oprichten van een functie met een lagere milieubelasting in relatie tot de directe omgeving zeer wenselijk. Ook de gewenste ruimtelijke uitstraling wordt met het voorgenomen hotel meer behaald, dan met een (gemiddeld) industrieel bedrijf.

3.1 Huidige situatie

De gronden binnen het plangebied waar de ontwikkeling voorzien is maken onderdeel uit van bedrijventerrein De Loop, maar zijn afgelopen jaren niet met bedrijvigheid ingevuld. In het verdere verleden zijn ter plaatse wel grootschalige bedrijfsactiviteiten gevestigd geweest. Omtrent 2004 is deze bedrijvigheid beëindigd. De gronden zijn nu onbebouwd en ingevuld met grasland en enkele bomen. Het plangebied heeft een omvang van circa 1,7 ha.



Luchtfoto plangebied en omgeving (ontwikkelingsgebied rood aangeduid)

Het plangebied wordt aan de zuid-, oost- en westzijde begrensd door (doorgaande) verkeersstructuren. Ten westen van het plangebied ligt de Rijksweg A2, die grenzend aan het plangebied een op- en afrit heeft. Mede vanwege deze op- en afrit ligt de Rijksweg ter plaatse enigszins verhoogd. De op- en afrit sluiten ten zuidwesten van het plangebied aan op de Aasterbergerweg, een gebiedsontsluitingsweg die de toegang tot de kern Echt vormt.

Het meest oostelijk deel van het plangebied is in de huidige situatie reeds ingericht en in gebruik als tankstation. Het betreft een onbemand station zonder LPG. Het tankstation wordt in de huidige situatie

ontsloten door een in- en uitrit aan de Loperweg en uitrit aan de Aasterbergerweg. De Loperweg ontsluit tevens enkele woningen en bedrijven ten noordoosten van de beoogde ontwikkelingslocatie. Het tankstation is onderdeel van voorliggend bestemmingsplan, nu de ontsluiting van het tankstation en hotel deels gecombineerd gaan worden. Behoudens een wijziging in de verkeerscirculatie, zijn op deze gronden geen wijzigingen voorzien. De vigerende planregels worden dan ook overgenomen voor dit deel van het plangebied.

Direct ten noorden van de locatie is een (grootschalige) auto wasserette gelegen. Deze all-in wasstraat is niet alleen in staat om personenauto's te wassen, maar ook (bedrijfs-)busjes, campers en caravans kunnen hier terecht.



Zicht op het plangebied (kijkrichting oost -> west) met hoogspanningsverbinding, reclamemast en rijksweg A2



Zicht op het plangebied (kijkrichting zuidoost -> noord) met hoogspanningsverbinding, carwash en rijksweg A2

De verdere omgeving van het plangebied wordt gedomineerd door bedrijvigheid in verschillende omvang en milieucategorie. Bij de meeste van de inrichtingen is geen bedrijfswoning aanwezig. Wel zijn verspreid tussen de bedrijven enkele burgerwoningen gelegen, die van oudsher in het gebied aanwezig zijn.

Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Aasterbergerweg, is een zogenaamd Natuurtransferium gelegen. Dit terrein biedt zowel forensen als toeristen en natuurliefhebbers parkeergelegenheid. De laatste groep kan vanuit de locatie het omliggend (buiten-)gebied ontdekken.

Ondanks het overwegend bedrijfsmatig gebruik van het gebied, is toch sprake van een groene uitstraling. Zowel op openbaar als op privé-terrein is groen aanwezig in de vorm van grasland, struiken en bomen. Dit groen verzacht de uitstraling van het gebied en schermt bestaande woningen deels af van de aanwezige bedrijfsactiviteiten.

3.2 Planvoornemen

Het bouwplan Hotel Poort van Echt omvat een grondoppervlak van circa 2.800 m^2 (vloeroppervlak in meerdere lagen ca. 10.000 m^2) waarbinnen een 4-sterren hotel met 88 kamers wordt gevestigd.

Het gebouw bestaat deels uit 2 bouwlagen en deels uit meerdere bouwlagen, met op een deel van de 2e en 6e verdieping een dakterras. De locatie van het hotel is gunstig bereikbaar vanaf de Rijksweg A2, omdat het direct aan afslag 45 wordt gesitueerd. Mede gezien deze markante plek wordt het gebouw vormgegeven als landmark en wordt veel aandacht besteed aan uitstraling en vormgeving.

Binnen het gebouw krijgen de volgende functies een plek:

Functie	**Totaal**
Speelautomatenhal	1.270 m^2

Lobby/ brasserie/ restaurant/rooftopbar	ca. 2300 m2
buitenterrasen (2e verdieping en rooftop)	418 en 406 m2
Buninesspoint	1.090 m^2
Hotel- kamers	88 stuks

Een en ander betekent dat het gezamenlijke aantal m2 horeca, categorie 2: activiteiten, zijnde een restaurant, lobby/brasserie/ontbijtruimte en een rooftopbar, ca 2300 m^2 bedraagt; de horeca, categorie 4: activiteiten worden begrensd door het aantal hotelkamers, zijnde 88 stuks.

Rond en op het gebouw worden 3 terrassen aangelegd; Op de begane grond een strook aansluitend aan de lobby en brasserie/ ontbijtruimte, met een omvang van ca. 300 m^2. Op een deel van de 2e verdieping is een dakterras voorzien. Het dakterras boven op het gebouw vormt één van de spectaculaire delen van het ontwerp. Op de bovenste bouwlaag wordt een dakterras gerealiseerd van circa 406 m^2. Dit terras sluit aan op de rooftopbar, die in de bovenste verdieping van het pand wordt gevestigd.



Impressie beoogd gebouw

Zoals af te leiden is uit bovenstaande tabel, zijn de hotelkamers verdeeld over verschillende verdiepingen. De oppervlakte per kamer is circa 35 m^2.

De hoogte van het nieuw te realiseren hotelgebouw bedraagt ruim 30 meter op het hoogste punt. Het deel van het gebouw dat bestaat uit 2 bouwlagen heeft een hoogte van circa 10 meter.

Het gebouw heeft een transparante uitstraling en wordt omzoomd door (deels bestaand) groen. De reeds in het gebied aanwezige bomen worden behouden en zorgen dat de nieuwbouw direct na realisatie in een groene omgeving ligt. Ten zuiden en westen van het pand wordt een sterke groenstructuur gecreëerd, die de groene uitstraling van het gebied verder versterkt. Ook worden infiltratie voorzieningen gecreëerd in een groene setting, die er voor zorgen dat het hemelwater dat terecht komt op de bebouwing en verharding vertraagd geïnfiltreerd wordt. De bebouwing wordt ontsloten via een inrit, die aantakt op de Aasterbergerweg. Tevens wordt een ontsluiting gerealiseerd aan de Loperweg, gecombineerd met de (nieuwe) uitrit van het bestaande

tankstation. Hierbij is de Aasterbergerweg de hoofdontsluiting voor bezoekers. De ontsluiting via de Loperweg wordt enkel gebruikt door busvervoer, bevoorrading en in geval van calamiteiten.

Rondom het hotel wordt de parkeervoorziening aangelegd. Op het terrein wordt voorzien in 455 parkeerplaatsen.
Het voorgenomen bouwplan is reeds behandeld en akkoord bevonden door de gemeentelijke Omgevingscommissie (welstand).

3.3 Feitelijk, mogelijk en gewenst

In de eerste 2 paragrafen van dit hoofdstuk zijn de huidige, feitelijke situatie ter plaatse en gewenste situatie beschreven. Daarnaast geeft 2.5.3 de mogelijkheden op grond van het geldend bestemmingsplan weer. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste aspecten uit deze 3 situaties naast elkaar gezet voor het te ontwikkelen deel van het plangebied.

	Huidige situatie – feitelijk	Huidige situatie – planologisch juridisch	Gewenste situatie
Functie/ gebruik	Braakliggend, groen	Bedrijfsterrein, bedrijven t/m max. categorie 4.1 toegestaan	Horecafunctie, specifiek voor hotel, met restaurant en speelautomatenhal
(Milieu-)Technische uitstraling			
Verkeersaantrekkende werking	Nihil	Aanzienlijk Vrachtverkeer ++ Personenauto's +	Aanzienlijk Vrachtverkeer + Personenauto's ++
Milieucategorie/ -belasting	Nihil	Variërend; licht tot zwaar Milieucategorie 4.1 - (indicatieve) afstand tot gevoelige functies 200 m Milieucategorie 3.2 - (indicatieve) afstand tot gevoelige functies 100 m Milieucategorie 3.1 - (indicatieve) afstand tot gevoelige functies 50 m Milieucategorie 2 - (indicatieve) afstand tot gevoelige functies 30	Licht Activiteiten in milieucategorie 1 en 2 - (indicatieve) afstand tot gevoelige functies 10 – 30 m
Ruimtelijk visuele uitstraling			
Bouwvlak	Nvt.	Ca. 10.900 m^2	Ca. 2.800 m^2
Bouwhoogte	Nvt.	15 tot 18 meter	16 tot 35 meter
Bebouwingspercentage	Nvt.	70% (--> 7.630 m^2 bebouwing toegelaten)	Nvt. (bebouwing binnen bouwvlak)
Economische uitstraling			

Werkgelegenheid	Geen bijdrage	Beperkt tot matig – afhankelijk van de invulling van de bedrijfsfunctie. Technische ontwikkeling maakt dat inzet van menselijke arbeid in (zware) bedrijvigheid steeds verder beperkt wordt.	Aanzienlijk tot groot – binnen een hotel, en de beoogde aanverwante functies speelautomatenhal, businesspoint ,restaurant en horeca, staat dienstverlening hoog in het vaandel. De ontwikkeling zal daarmee zowel rechtstreeks als indirect voor een aanzienlijke bijdrage aan de werkgelegenheid zorgen.
Economische spin off	Geen bijdrage	Zeer afhankelijk van de invulling van de bedrijfsfunctie. Spin off kan aan de orde zijn.	Aanzienlijke spin off door hotelgasten die in de gemeente en regio uitgaven doen. Ook ten dienste van de bedrijfsvoering van het hotel met restaurant en speelautomatenhal zullen significante uitgaven gedaan worden (bv. inkoop drank en voedingswaren, wassen linnengoed).

Met de beoogde ontwikkeling zal de bebouwingsoppervlakte (footprint) binnen het plangebied sterk afnemen ten opzichte van de vigerende mogelijkheden. Ook de milieu-uitstraling wordt sterk gereduceerd: waar nu binnen een groot deel van het plangebied nog bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 4.1 zijn toegestaan (aanbevolen afstand 200 meter), wordt dit in de toekomst beperkt tot milieucategorie 1 en 2 (aanbevolen afstand 10 - 30 meter). Met name de geluidsuitstraling vanuit de inrichting zal sterk afnemen.
Zowel een bedrijventerrein als een hotel hebben een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking. Bij een bedrijventerrein betreft dit merendeels zwaar verkeer (vrachtverkeer), terwijl het bij een hotel met bijbehorende voorzieningen voornamelijk zal gaan om personenauto's.
Ten opzichte van de toegestane situatie stijgt de bouwhoogte in het gebied. Deze hoogte is gewenst en noodzakelijk om een goede invulling te realiseren op de zichtlocatie aan de A2. Ook maakt een vermindering van de grondoppervlakte, in combinatie met de gewenste functies en omvang, een bepaald aantal bouwlagen noodzakelijk.
Vanuit economisch perspectief heeft de exploitatie van een hotel met aanvullende functies meer meerwaarde, dan (zwaar) industriële bedrijvigheid.
Ook zal de beoogde invulling niet alleen figuurlijk, maar ook letterlijk meer de Poort van Echt vormen. Er wordt een aantrekkelijke entree gecreëerd, die de toegang tot de kern Echt en dit deel van Midden-Limburg markeert.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Milieuaspecten

Milieuaspecten zijn nauw verweven met andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is een belangrijk uitgangspunt in het gemeentelijke milieubeleid. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen en -invloed nodig. De milieu-aspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in de planvormingsproces meegewogen.

4.1.1 M.e.r.-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planMER-plichtig, projectMER-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij activiteiten die voorkomen in één van de opgenomen categorieën, maar niet de omvang hebben van de bijbehorende drempelwaarden, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Het bestemmingsplan ten behoeve van de beoogde hotelontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig. Deze activiteit is opgenomen in onderdeel D, categorie 10 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Voor het bestemmingsplan is dan een aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. Deze aanmeldingsnotitie doorloopt, voorafgaand aan het bestemmingsplan, een separate procedure. Op basis van de aanmeldingsnotitie heeft het bevoegd gezag (de gemeente) besloten dat er geen aanleiding of noodzaak is om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.1.2 Bodemkwaliteit

In het kader van een bestemmingswijziging dient (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van onder meer een hotel, hetgeen een gevoelige functie is, dient aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is. Op de locatie is dan ook bodemonderzoek uitgevoerd.
SoilConsult heeft allereerst een vooronderzoek NEN-5725 uitgevoerd (rapportage d.d. Bijlage 3). uit dit onderzoek is gebleken dat er sprake was van een ernstige bodemverontreiniging, veroorzaakt door asbesthoudend materiaal in de bodemen veel bijmengingen met bodemvreemde bestanddelen. Het grondwater bleek in het vooronderzoek licht verontreinigd. Het onderzoek beveelt aan om sanering uit te voeren, voorafgegaan door het opstellen van een Plan van Aanpak.
Naar aanleiding van bovenbeschreven resultaten is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV een nader bodemonderzoek uitgevoerd voor het gebied. Het doel van dit onderzoek was het inkaderen van het aangetoond sterk verhoogd gehalte aan lood en matig verhoogd gehalte aan PAK. De conclusie van dit onderzoek (weergegeven in een brief d.d. 26 juni 2017 - Bijlage 4) is dat de eerder aangetoonde sterk verhoogde gehalte aan lood is ingekaderd. In de aanvullende boringen zijn geen verhoogde gehalten meer aangetoond. De omvang van de sterke verontreiniging is naar verwachting beperkt en wordt geraamd op minder dan 25 m3. Een ernstige bodemverontreiniging met lood is dan ook niet aan de orde.

Door Milieutechnisch Adviesbureau Heel is tevens een Saneringsplan - Asbest verontreiniging in bodem

opgesteld (rapportage d.d. 21 september 2017 - Bijlage 5). Uit dit plan blijkt dat de totale omvang van de asbestverontreiniging in boven- en ondergrond ca. 5.300 m3 bedraagt. Er is ter plaatse geen sprake van bebouwing of verharding en de locatie is permanent bedekt met vegetatie. Er zijn dan ook geen onaanvaardbare risico's wanneer de situatie niet wijzigt. Gezien de voorgenomen ontwikkeling, zal de situatie in de toekomst wel wijzigen. De doelstelling van de sanering is dan ook om te komen tot een terreininrichting waar, na het treffen van de maatregelen, bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn en waar geen direct contact (meer) mogelijk is met de aanwezige bodemverontreiniging met asbest. De sanering wordt uitgevoerd door ontgraven, scheiden en waar mogelijk hergebruik. De saneringswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door daartoe gekwalificeerde personen en organisaties. Indien een situatie ontstaat welke niet is voorzien dient hiervan melding plaats te vinden bij het bevoegd gezag en zal overleg over de ontstane situatie dienen plaats te vinden. Gezien de aard en omvang van de verontreiniging is sprake van eindbemonstering en nazorg. Na afronding wordt een evaluatierapport opgesteld, dat binnen 3 maanden na afronding van de sanering ter beschikking wordt gesteld aan het bevoegd gezag.

In de planregels zijn dusdanige beperkingen opgenomen, dat de sanering afgerond dient te zijn, alvorens de daadwerkelijke realisatie binnen het plangebied kan plaatsvinden.

4.1.3 Geluidhinder

Een hotel is op grond van de Wet geluidhinder geen gevoelige functie voor het aspect geluid. Vanwege de beperkte verblijfsduur van gasten heeft de wetgever geoordeeld dat het akoestisch niveau niet aan grenswaarden gebonden is. Een berekening van de geluidbelasting vanuit omliggende infrastructuur of inrichtingen op de nieuwe functie, is dan ook niet noodzakelijk.

Uiteraard wenst initiatiefnemer zijn potentiële gasten een aangenaam verblijf te bieden. Bij de vormgeving en materiaalkeuze voor het hotel wordt dan ook uitdrukkelijk rekening gehouden met externe invloeden, waaronder geluid.
Mede met het oog op duurzaamheid wordt het gebouw voorzien van een goed geïsoleerde buitenschil. Naast een bijdrage aan energiereductie zorgt een goede isolatie tevens voor geluidreductie. Uitgegaan is van een binnenniveau van maximaal 30 dB voor de hotelkamers in het nieuwe complex.

Het beoogde hotel met bijbehorende voorzieningen is zelf een inrichting, die invloed op de functies in de omgeving kan hebben.

Het hotel is gelegen op het in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein ‘De Loop’. Voor een aantal woningen in de geluidszone van het industrieterrein zijn hogere waarden verleend. Deze dienen te worden gerespecteerd.

Uit de toets 'Bedrijven en milieuzonering' (4.1.6) blijkt eveneens dat in de (directe) nabijheid van het hotel een aantal (geluid-)gevoelige functies (burgerwoningen) liggen. De beoogde activiteiten in het plangebied hebben geluidgevolgen voor de omgeving.

Door Royal HaskoningDHV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Hotel Poort van Echt – Akoestisch onderzoek – Royal HaskoningDHV, Bijlage 6). Uit het onderzoek blijkt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus vanwege de inrichting voldoen aan de toetswaarden in de dag-, avond- en nachtperiode. De maatgevende bronnen voor de geluidimmissie in de omgeving zijn rijdende vrachtwagens en personenauto’s. In de omgeving treden echter al hogere geluidsniveaus op vanwege andere industriële bronnen en vigerend wegverkeer op de Loperweg en de Aasterbergerweg. Het resterende geluid vanwege Poort van Echt zal dan ook niet tot hinder leiden.

Bovendien is er geen sprake van een toename van de geluidimmissie, omdat de vigerende grenswaarden (zonewaarden en verleende hogere waarden) worden gerespecteerd.

Geconcludeerd kan worden dat als gevolg van de oprichting van het Hotel Poort van Echt:

- De grenswaarden voor geluid op de geluidszone en de ten hoogste toelaatbare waarden bij woningen binnen de geluidszone in acht worden genomen
- De grenswaarden voor het maximale geluidsniveau L_{Amax}, onder artikel 2.17, lid 1 onder a van het Activiteitenbesluit milieubeheer in acht worden genomen.
- Zowel voor het hotel als de bestaande woningen een goed woon- en leefklimaat is/ blijft gewaarborgd.

4.1.4 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden.

Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Voor woningbouwontwikkelingen is als ondergrens in het Besluit NIBM vastgelegd de realisatie van 1 ontsluitingsweg en 1.500 nieuwe woningen. Via een rekentool kan worden bepaald of de overschrijding van dit percentage zeker niet of mogelijk wel optreedt. Indien uit de NIBM-berekening blijkt dat het percentage mogelijk wordt overschreden, is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

In het in Bijlage 8 Luchtkwaliteitsonderzoek Poort van Echt opgenomen onderzoek (Aelmans ruimte, omgeving en milieu BV, 23 mei 2018) wordt geconcludeerd dat uit de rekenresultaten volgt dat de aan te vragen activiteiten leiden tot *een niet-in-betekende-mate bijdrage aan de lokale luchtkwaliteit*. Gelet hierop vormt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling. Verder is met een ISL3a-berekening de achtergrondconcentratie van fijnstof ter plaatse van het plangebied bepaald. Hieruit blijkt dat ruimschoots voldaan wordt aan de geldende normen. Er kan derhalve worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied ten aanzien van fijnstof sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.5 Externe veiligheid

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. Hierbij zijn omliggende risicobronnen geanalyseerd en is het groeps- en plaatsgebonden risico getoetst. De volgende risicobronnen zijn geanalyseerd:

- Rijksweg A2;
- Aardgasleiding en PRB-leiding;
- Propaantank;
- Aardgas gasdrukregel- en meetstation;
- LPG-station;
- Vaarroute Maascorridor;
- Hoogspanningslijn.

Uit de toetsing is gebleken dat het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van enkele buisleidingen. Voor deze risicobronnen is een kwantitatieve risicoanalyse voor het groepsrisico noodzakelijk.

In de rapportage 'Quickscan externe veiligheid Aasterbergerweg te Echt' (Bijlage 9) is de toets van het plaatsgebonden en groepsrisico uitgevoerd. Ook zijn hierin de resultaten van de uitgevoerde kwantitatieve

risicoanalyse opgenomen. Voor buisleiding Z-504-01 blijkt dat zowel de oriëntatiewaarde als 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden wordt. De beperkte verantwoordingsplicht voor groepsrisico is ingevuld. Voor de PRB-buisleiding is het groepsrisico non-existent, waarmee geen nadere invulling van de verantwoordingsplicht noodzakelijk is.

In verband met de ligging ten opzichte van de Rijksweg zijn de vuistregels van het HART doorlopen. Een berekening van het groepsrisico blijkt niet noodzakelijk. Wel is het plangebied gelegen binnen de maximale effectafstand van toxische stoffen. In verband hiermee is invulling gegeven aan de beperkte verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Hetzelfde geldt voor de vaarwegroute Maascorridor.

De overige gevonden inrichtingen / transportroutes vormen geen risico voor het planvoornemen.

Gezien de aanvullende verantwoording belemmert het aspect externe veiligheid de ontwikkeling van het plangebied niet. De ontwikkeling kan dan ook op de beoogde wijze plaatsvinden.

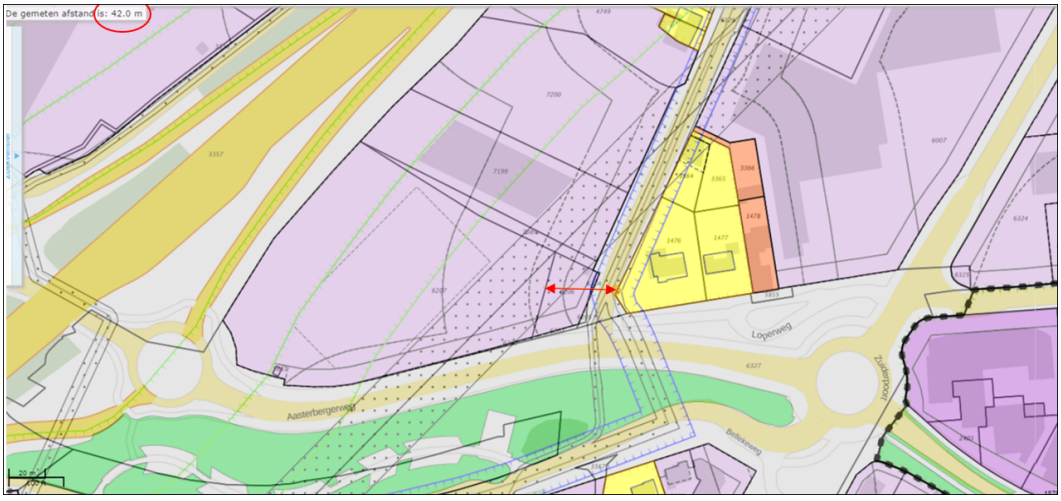
Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Limburg - Noord heeft in het advies van 22 oktober 2019 (zie Bijlage 10) onder ander vastgesteld dat voor alle drie de risicobronnen 10% van de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, en derhalve een beperkte verantwoording van het groepsrisico voldoet. Het advies bevat voorts bouw- en inrichtingsadviezen, teneinde de externe veiligheidsrisico's zoveel mogelijk te kunnen beperken.

4.1.6 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat (geringe) afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn, mits voldoende gemotiveerd.



De beoogde hotelontwikkeling met bijbehorende voorzieningen vormt volgens de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, een milieubelastende functie. Anderzijds zijn de hotelkamers ook gevoelige functies voor een aantal milieuthema's. De ontwikkeling dient dan ook drieledig te worden getoetst:

1. omliggende gevoelige functies mogen niet onevenredig aangetast worden in hun woon-en leefklimaat door de ontwikkeling;
2. de nieuwe functie dient (milieutechnisch) aanvaardbaar te zijn op de beoogde plek;
3. omliggende inrichtingen mogen niet onevenredig belemmerd worden in hun functioneren door de ontwikkeling.

Het plangebied van het bestemmingsplan omvat naast de ontwikkelingslocatie van het hotel tevens het naastgelegen tankstation. De situatie en juridisch-planologische regeling van het tankstation wijzigen met het planvoornemen niet. In voorliggende toetsing wordt de nieuwe ontwikkeling, het hotel met bijbehorende voorzieningen, getoetst aan de bestaande situatie met daarin aanwezige (en toegestane) functies (waaronder het tankstation).

Ad. 1. Milieu invloed ontwikkeling op de omgeving

In de nabijheid van het plangebied zijn een aantal gevoelige functies gelegen; bedrijfswoningen en burgerwoningen.
In de VNG-lijst is een specifieke categorie opgenomen 'hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra'. Voor inrichtingen in deze categorie geldt milieucategorie 1, met een minimaal aanbevolen afstand van 10 meter als gevolg van de aspecten geur, geluid en gevaar. Ook 'casino's' zijn expliciet opgenomen, evenals 'amusementshallen'. De beide laatste activiteiten behoren tot milieucategorie 2, waarbij een minimaal aanbevolen afstand geldt van 30 meter. Voor 'autoparkeerterreinen en parkeergarages' is in de lijst eveneens milieucategorie 2 opgenomen, met een aanbevolen afstand van 30 meter.

Afstand perceel ontwikkeling tot perceel meest dichtbijgelegen gevoelige functie

De afstand tussen de grens van het plangebied waar het hotel met bijbehorende voorzieningen wordt gerealiseerd en de meest nabijgelegen gevoelige functie (grens perceel burgerwoning Loperweg 14) bedraagt ruim 42 meter. De feitelijke afstand tussen de woning en ontwikkeling is daarmee nog groter. Er wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de aanbevolen afstand uit de VNG-lijst.

Ad. 2. Aanvaardbaarheid nieuwe functie

De omgeving van het plangebied kan worden gekarakteriseerd als bedrijventerrein met een divers type bedrijven. Direct grenzend aan het plangebied zijn een tankstation en autowasstraat gevestigd. Op grotere afstand liggen ook zwaardere bedrijfsactiviteiten zoals een transportbedrijf en recyclingbedrijf.

In onderstaande afbeelding zijn de omliggende bedrijven aangeduid, waarna in een tabel de bijbehorende milieucategorie en (richt-)afstanden zijn aangegeven. Ook wordt in de tabel vermeld welk aspect maatgevend is voor de milieucategorie en of aan de aanbevolen afstand wordt voldaan.



	Milieu categorie VNG	Aanbevolen afstand	Maatgevend(e) aspect(en)	Feitelijke afstand tot rand plangebied	Voldoet
1.	3.2	100	Geluid	100	j
2.	3.2	100	Geluid Geur Stof	130	j
3.	3.2	100	Geluid	175	j
4.	2	30	Geluid	12	n
5.	2	30	Geluid Geur	120	j
6.	2	30	Geluid Geur	12	n
7.	3.1	50	Geluid	80	j

Het hotel vormt geen geluidgevoelige functie. Wel is dit gebruik geurgevoelig.
Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voor het merendeel van de omliggende functies voldaan aan de richtafstand. Voor 2 locaties in de directe nabijheid wordt de aanbevolen afstand niet gehaald (tot rand plangebied). Het betreft de autowasstraat direct ten noorden van het plangebied en het tankstation direct ten oosten. Voor de wasstraat is het aspect 'geluid' maatgevend, hetgeen gezien de beoogde functie niet relevant is. Voor het tankstation zijn de aspecten 'geluid' en 'geur' maatgevend. De aanbevolen afstand bedraagt 30 meter, terwijl de werkelijke afstand van de pomp tot de grens van het plangebied slechts 12 meter bedraagt. Het tankstation is ten oosten van de beoogde ontwikkellocatie gelegen. Wanneer het stedenbouwkundig plan

(zie ook Planvoornemen) wordt geraadpleegd, blijkt dat (onder andere) het oostelijk deel van het plangebied in de toekomst ingericht wordt voor parkeren. Het betreft een brede zone, die ongeveer de eerste 60 meter (bezien vanuit de oostzijde) van het plangebied beslaat. Juridisch-planologisch is het ook niet mogelijk om hier de hotelfaciliteiten te ontwikkelen, omdat ter plaatse geen bouwvlak is geprojecteerd. Het parkeren betreft geen gevoelige functie, noch voor het aspect geluid, noch voor het aspect geur. Aangezien de feitelijke afstand tussen het tankstation en hotel (gebouw) minimaal 80 meter zal bedragen, kan geconcludeerd worden dat ruimschoots wordt voldaan aan de aanbevolen afstand. De realisatie van de nieuwe functies wordt dan ook niet belemmerd door functies in de omgeving van het plangebied.

Ad. 3. Invloed ontwikkeling op omliggende inrichtingen

Zoals blijkt uit de motivering van punt 2 wordt voor het merendeel rechtstreeks voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-lijst. Voor deze inrichtingen kan dan ook geconcludeerd worden dat de ontwikkeling op dermate grote afstand is gelegen, dat de ontwikkeling van het hotel geen belemmering zal vormen voor de bedrijfsvoering of eventuele toekomstige bedrijfsontwikkeling. Gezien de situering van het bouwvlak binnen het plangebied wordt ook voor de direct aangrenzende inrichtingen (tankstation en wasstraat) voldaan aan de aanbevolen afstand. Buiten het opgenomen bouwvlak is geen sprake van functies of gebruiksvormen die als milieugevoelig aangemerkt moeten worden en daarmee een belemmering kunnen vormen voor (bedrijfsmatige) functies in de omgeving.
Daarbij zijn in de directe omgeving van het plangebied, en daarmee eveneens zeer nabij de overige inrichtingen, een aantal burgerwoningen gelegen (o.a. Loperweg 14 en 12 en Loperweg 5 t/m 15). Deze woningen zijn voor de bestaande inrichtingen maatgevend voor wat betreft hun ontwikkelingsmogelijkheid. De beoogde ontwikkeling van het hotel legt dan ook geen (extra) beperkingen op aan omliggende inrichtingen.

Conclusie

Bij de voorgenomen bouw en exploitatie is sprake van bedrijfsmatige activiteiten. De milieu-invloed hiervan is echter dermate beperkt, dat geen onaanvaardbare hinder ontstaat op gevoelige functies in de omgeving.

Voor de ontwikkeling van het hotel kan, gezien de aanwezige en aan te houden afstand tot omliggende inrichtingen en mede door de begrenzing van het bouwvlak, worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied vormt ook geen belemmering voor de bedrijfssituatie van de in de omgeving aanwezige bedrijven/ inrichtingen.

4.1.7 Kabels en leidingen

Het plangebied is deels gelegen binnen een zone of werkstrook van hoofdleidingen of kabels die planologisch bescherming behoeven. Aan de zuidoostzijde van het plangebied loopt de bovengrondse hoogspanningsverbinding Lutterade - Born - Maasbracht. Het betreft een 150 kV hoogspanningsleiding, waarvoor aan weerszijde een bebouwingsvrije zone van 20 meter in acht dient te worden genomen. Deze zone is in voorliggend plan geborgd door middel van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' en de daaraan gekoppelde regels, die voorzien in een bouwverbod. In de zone onder de leiding zijn in het plan uitsluitend parkeer- en groenvoorzieningen beoogd.

Tevens is, op afstand, sprake van enkele ondergrondse leidingen die het plangebied beïnvloeden voor wat betreft het aspect externe veiligheid. Voor de toetsing daarvan wordt verwezen naar de desbetreffende paragraaf (4.1.5).

4.1.8 Wet Natuurbescherming

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling en bestemmingswijziging is een quickscan Wet Natuurbescherming uitgevoerd door Ecoplanning. De resultaten zijn verwoord in de rapportage Quick scan Wet Natuurbescherming Poort van Echt (18 december 2019).

Bij het onderzoek is zowel aandacht besteed aan de soortbescherming als aan de gebiedsbescherming.

Middels literatuuronderzoek en veldinventarisatie is het (mogelijk) voorkomen van de relevante soortengroepen getoetst. Op het gebied van soortenbescherming leidt deze toets tot de volgende constatering:

- het voorkomen van de hazelworm kan op grond van het onderzoek niet worden uitgesloten. Geadviseerd wordt vervolgonderzoek uit te voeren naar het voorkomen van deze soort.

Om duidelijkheid te verkrijgen over de functie van het plangebied als leef- of foerageergebied voor de hazelworm is vervolgonderzoek verricht.

De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de rapportage 'Aanvullend onderzoek Wet Natuurbescherming Poort van Echt' (Ecoplanning, 12 juli 2019 Bijlage 13). Conform de Soorteninventarisatieprotocollen in het kader van de Wet natuurbescherming (Netwerk Groene Bureaus) zijn in het gebied 20 matjes geplaatst. Tijdens 7 veldbezoeken in de periode april – juli is geen enkele waarneming van de hazelworm gedaan. Ook zijn geen andere reptielen aangetroffen.

Uit het onderzoek blijkt dat ook dat er geen sprake is van een leefgebied van de hazelworm of andere reptielen in het plangebied. Een ontheffingsaanvraag is dan ook niet aan de orde.

Mochten er op het moment van het uitvoeren van de werkzaamheden onverhoopt toch geconstateerd worden dat er wettelijk beschermde diersoorten aanwezig zijn, dient alsnog een onderzoek te worden uitgevoerd dan wel dienen de juist maatregelen te worden getroffen.

Voor de gebiedsbescherming is de invloed van het plan op Natura 2000-gebieden van belang.

Het plangebied is op ca. 1,5 kilometer van het Natura 2000 gebied Grensmaas gelegen. Verderop, op respectievelijk ca. 4,8 km en ca. 10,5 km liggen de Natura 2000 gebieden Abdij Lilbosch en voormalig klooster Mariahoop en Roerdal. Het natura 2000 gebied Meinweg is op ca. 17 kilometer gelegen.

Er is op 26 januari 2021 een Aeriusberekening gemaakt om zo de effecten van de bouwfase en de gebruiksfase van de voorgestane ontwikkeling op de stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden door te rekenen (Bijlage 12 Stikstofberekening.

Met behulp van een Aeriusberekening is aangetoond, dat er geen sprake is van enig effect op stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de voorgenomen plannen uitvoerbaar zijn. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen, hetgeen goed mogelijk is.

4.2 Waterhuishouding

4.2.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico`s (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

4.2.2 Provinciaal beleid

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

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging,

grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

4.2.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp.

Voorliggend bestemmingsplan is ter advies voorgelegd aan het waterschap.

Hemelwater vallend op de nieuwe verhard oppervlak dient te worden verwerkt binnen het plangebied. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dienen gedimensioneerd te worden 100 mm in 24 uur met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur.

4.2.4 Afvalwater en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Echt-Susteren. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening in de vorm van een 'waterbergende weg' in combinatie met wadi's.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen van de gemeentelijke riolering. Daarbij is het streven om alles zoveel mogelijk klimaat adaptief aan te leggen. Het opgevangen hemelwater dient binnen de eigen perceelsgrenzen te worden afgehandeld. Zo kan het hemelwater worden benut voor hergebruik, bijvoorbeeld middels een grijswatercircuit. Overtollig hemelwater dient op eigen terrein te kunnen worden gebufferd om vervolgens in de bodem te infiltreren.

Op 1 april 2019 zijn de nieuwe Beleidsregels Keur Waterschap Limburg 2019 in werking getreden. In deze beleidsregels is vastgelegd dat bergings-/infiltratievoorziening minimaal gedimensioneerd dienen te worden op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd eens in de 100 jaar gebaseerd op het gemiddelde klimaatscenario 2050. Voor Limburg (met uitzondering van het Heuvelland) 100 mm in 24 uur met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur.

De verharde oppervlakte bij de hotelontwikkeling, inclusief bebouwing en verharding ten behoeve van wegen en parkeerplaatsen, bedraagt ca. 12.650 m². De benodigde opslag/infiltratiecapaciteit dient ca. (12.650 x 0,100 (100 mm) =) 1.265 m³ te bedragen.

In het 'Onderzoek naar de waterdoorlatendheid ondergrond, Hotel Leisure Poort van Echt' (Aelmans Eco, 9 maart 2021; Bijlage 14) is inzicht gegeven in de infiltratiemogelijkheden in het plangebied, zowel qua bodemopbouw als qua benodigde infiltratiecapaciteit. Uit de gemeten doorlatendheden en de stand van het grondwater blijkt dat infiltratie van hemelwater mogelijk is op diverse posities in het plangebied. Op het westelijk terreindeel zijn reeds 2 wadi's geprojecteerd. Optioneel of aanvullend wordt geadviseerd de wegen en parking op het terrein (circa 10.000 m²) uit te voeren als/in Aquaflow. Dit is een wegenbouwkundig systeem om regenwater te bergen, zuiveren en vertraagd af te voeren. Dit systeem wordt ook wel aangeduid als de 'waterbergende weg'.

Indien de gehele parkeerplaats wordt uitgevoerd als 'waterbergende weg' (+ water passerende bestrating en / of WT kolken) kan bij 350 mm aan Aquaflow fundering elke 7 m2 straatvlak 1 m3 aan hemelwater bevatten. De 12.650 m2 beschikbare ruimte kan dus 1.807 m3 (meer dan de benodigde 1.265 m³) water veilig bufferen.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat geen water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat door de overcapaciteit van de bergingsvoorzieningen voor hemelwater binnen het plangebied, hiervan geen sprake zal zijn.

4.2.5 Conclusie

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

4.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed wordt beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

De gemeente Echt-Susteren beschikt over een archeologische advies- en beleidskaart en heeft deze ook doorvertaald in het bestemmingsplan. Daarnaast geldt een specifiek bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren', waarin de cultuurhistorische en aardkundige waarden verankerd zijn.
Binnen het plangebied zijn geen archeologische dubbelbestemmingen gelegen. De archeologische verwachtingswaarde is, onder meer als gevolg van eerdere bodemroering, dusdanig laag, dat vanuit het aspect 'archeologie' geen beperkingen gelden.

Ook op basis van het paraplubestemmingsplan 'Cultuurhistorie' is voor het plangebied geen nadere beschermende regeling van toepassing. Het plangebied betreft een gesaneerd bedrijventerrein dat momenteel bestaat uit grasland, zonder bebouwing. Er is dan ook geen sprake van enige cultuurhistorische waarden (zie ook 2.3.3 en 2.5.2).

4.4 Verkeer en parkeren

De beoogde ontwikkeling zal zorgen voor een wijziging in de verkeersstromen en parkeerbelasting in het gebied. Zoals van belang voor elke functie, is een goede en veilige ontsluiting van het plangebied een randvoorwaarde. Daarnaast hanteert de gemeente Echt-Susteren het uitgangspunt dat alle parkeerbehoefte opgevangen dient te worden op eigen terrein.

Het plangebied wordt omgeven door de lokale wegen Aasterbergerweg en Loperweg. De Aasterbergerweg vormt een doorgaande weg, die de verbinding vormt tussen de rijksweg A2 en de kern Echt. De Loperweg heeft van oudsher met name een functie ter ontsluiting van het bedrijventerrein de Loop.



Aanzicht Aasterbergerweg in westelijke richting



Aanzicht Loperweg in noordelijke richting

Het nieuwe complex wordt ontsloten via de Aasterbergerweg. Op de Aasterbergeweg wordt één nieuw, verlengd linksafvak gemaakt. Tevens wordt een ontsluiting gerealiseerd aan de Loperweg, gecombineerd met de (nieuwe) uitrit van het bestaande tankstation

De ontsluiting richting de Aasterbergerweg is de hoofdontsluiting voor bezoekers. De ontsluiting richting de Loperweg wordt uitsluitend gebruikt door busvervoer, bevoorrading en in geval van calamiteiten.

De keuze van de ontsluiting is gebaseerd op enerzijds het verkeersonderzoek van RHDHV (als opgenomen in Bijlage 15), De conclusie uit het verkeersonderzoek als ook overleg tussen alle betrokkenen(Projectontwikkelaar/Tango/ Carwash/gemeente) hebben geleid tot de keuze van de hierboven beschreven ontsluitingsvariant.

Ter plaatse van waardevolle bomen op het terrein wordt geen bebouwing of verharding gerealiseerd, maar wordt de groene structuur versterkt.

Het onbebouwd terrein van het plangebied wordt ingericht als ontsluiting, parkeergelegenheid en groen (met hemelwaterinfiltratie).

Door DHVRoyalHaskoning is een berekening gemaakt van de verkeersgeneratie van de nieuwe functie. In totaal genereert het plan per etmaal netto 2393 motorvoertuigen.
Ook is de parkeerbehoefte berekend aan de hand van de CROW publicaties 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Aan de hand van gegevens over dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen en aanwezigheidspercentages is bepaald welke dagen en dagdelen maatgevend zijn.
Op basis van de huidige uitgangspunten zijn in totaal 418 parkeerplaatsen noodzakelijk. In de beoogde inrichting zijn 455 parkeerplaatsen voorzien. Het inrichtingsplan voldoet daarmee aan parkeernormen. De parkeervakken zijn merendeels gelegen in een hoek van 70° ten opzichte van de verkeersstructuur. Dit bevordert de doorstroming op het terrein.

Het gehele parkeerterrein is zowel bereikbaar vanuit de Aasterbergerweg als vanuit de Loperweg. Gezien de aanwezige verkeersstromen zal de in- en uitrit aan de Aasterbergerweg het merendeel van de verkeersbewegingen opvangen. Op het terrein zelf zijn de wegvakken deels ingericht als éénrichtingsverkeer.
Naast de reguliere parkeerplaatsen wordt voorzien in parkeergelegenheid voor fietsen en motoren aan de zuidzijde van het hotelcomplex. Deze ruimte is zowel beschikbaar voor bezoekers als voor personeelsleden. Voor bussen en het laden en lossen van goederen door vrachtverkeer wordt juist aan de noordzijde van de bebouwing ruimte gereserveerd.

De resultaten van de berekening zijn vastgelegd in de rapportage 'Parkeren en verkeersgeneratie RHDHV (Bijlage 15).

Hoofdstuk 5 Planopzet

5.1 Feitelijke planopzet

5.1.1 Algemeen

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

5.1.2 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.1.3 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Hotel Poort van Echt' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels.

Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een topografische ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Hotel Poort van Echt' zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

5.2 Juridische planopzet

5.2.1 Toelichting op de planregels

5.2.1.1 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de begrippen en wijze van meten. In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in de SVBP2012 en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan ongewijzigd zijn overgenomen.

5.2.1.2 Bestemmingsregels

Voor een nadere toelichting op de verschillende bestemmingen die in onderhavig bestemmingsplan voorkomen wordt verwezen naar Bestemmingen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

- Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden “met daaraan ondergeschikt”. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

- Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken

zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

- Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

- Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan qua bouwregels afgeweken kan worden, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

- Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Met dit vergunningstelsel wordt gezorgd dat binnen kwetsbare delen van het plangebied (in casu ter plaatse van de hoogspanningsverbinding met bijbehorende beschermingszone) werken of werkzaamheden, geen bouwen, worden uitgevoerd die gezien de kenmerken van het gebied niet rechtstreeks toegelaten kunnen worden. Uitvoering van nader benoemde werken of werkzaamheden is slechts toegestaan indien door het bevoegd gezag een vergunning is verleend. Aan deze vergunningverlening zijn toetsingscriteria verbonden, specifiek gericht op de aanwezige waarden of kenmerken van de locatie.

5.2.1.3 Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

- Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels, conform de Bro. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in het bestemmingsplan. Wel zijn enkele algemene bepalingen en

bepalingen met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen.
Ook de parkeernormen die van toepassing zijn binnen het plangebied, zijn via dit artikel vastgelegd.

- Algemene gebruiksregels

Het algemene gebruiksverbod is in dit artikel verankerd. Ook zijn enkele voorbeelden genoemd van gebruik dat in elk geval niet tot de bestemming gerekend wordt.

- Algemene aanduidingsregels

Binnen het plangebied zijn enkele (beschermings-)zones aanwezig, die middels een gebiedsaanduiding worden geregeld. De binnen deze zones geldende beperkingen en regels zijn in dit artikel vastgelegd.

- Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag bevoegd is om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

- Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

- Overige regels

In dit artikel is een voorrangsregeling opgenomen, die bepaalt dat primair het bepaalde met betrekking tot een dubbelbestemming geldt. Ook is aangegeven welke dubbelbestemming de prioriteit krijgt indien meerdere dubbelbestemmingen over elkaar heen liggen.

5.2.1.4 Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

- Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

5.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied zijn twee enkelbestemmingen en één dubbelbestemming gelegen. Ook zijn er enkele gebiedsaanduidingen van toepassing. Onderstaand wordt een toelichting gegeven op de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen deze bestemmingen en aanduidingen.

- Bestemming 'Bedrijventerrein'

Binnen deze bestemming is het reeds bestaande tankstation toegestaan. Verder zijn daarbij behorende voorzieningen als verkeers-, parkeer-, en groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Op de verbeelding is voorzien in een bouwvlak, waaraan in de regels een percentage een maximaal te bebouwen oppervlak (percentage) is verbonden. De vigerende regeling uit het bestemmingsplan 'De Loop 2012, 1e herziening vormt het uitgangspunt voor de opzet van verbeelding en regels. De mogelijkheden voor de locatie zijn op grond hiervan ongewijzigd. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De generieke maximale bouwhoogte voor gebouwen is in de regels opgenomen.

Van de bouwregels kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken ten behoeve van het verkleinen van de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens en ten behoeve van dakopbouwen in de vorm van o.a. technische installaties of liftopbouwen.

In de specifieke gebruiksregels worden onder meer risicovolle inrichtingen en zelfstandige kantoren expliciet uitgesloten.

Afwijken van de gebruiksregels kan ten behoeve van het toelaten van bedrijven van een hogere milieucategorie.

- Bestemming 'Horeca'

De in het plangebied aanwezige gronden zijn als 'Horeca' bestemd. Deze bestemming geldt zowel voor het hotelgebouw met bijbehorende voorzieningen als voor de onbebouwde gronden waar onder meer de parkeerplaatsen en het groen aanwezig zijn. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak aanwezig, waarin het hoofdgebouw gerealiseerd kan worden. Binnen het bouwvlak is een differentiatie in bouwhoogte opgenomen, om te zorgen dat het beoogd stedenbouwkundig plan gerealiseerd kan en zal worden.
In de bestemmingsregels is voor een aantal onderdelen van het plan een minimale en maximale omvang vastgelegd, om de voorgenomen functiemenging te realiseren.
Op grond van de planregels kunnen de gronden buiten het bouwvlak benut worden voor onder meer parkeren en groen. Daarnaast kunnen hier ondergeschikte bijbehorende bouwwerken worden opgericht. De regels geven de maximale maatvoering hiervoor weer. Gezien de beoogde uitstraling van het terrein is één maximale totaalmaat opgenomen (150 m^2) en een maximale maat per bouwwerk (50 m^2). Op deze manier wordt gegarandeerd dat het visueel-ruimtelijk beeld op het terrein bepaald wordt en blijft door het hotelgebouw.

Binnen de bestemming is overeenkomstig de vigerende regeling één reclamemast toegestaan. Deze is specifiek aangeduid op de verbeelding. Daarnaast worden vlaggenmasten en reclame-uitingen toegestaan tot een maximale hoogte van 10 meter.

In de gebruiksregels is een bepaling opgenomen, waarmee de functies van elkaar afhankelijk worden gemaakt. Op grond van de bepaling in 4.4.2 is het in gebruik nemen, gebruiken en/ of het laten gebruiken van de gronden en bebouwing alleen toegelaten als de functies hotel voor minimaal 44 kamers en restaurant (horeca 2 functie) voor minimaal 800 m2 bruto vloeroppervlakte zijn gerealiseerd.

- Dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'

Deze dubbelbestemming heeft als doel de door het plangebied lopende bovengrondse leiding te regelen en beschermen. Aan weerzijden van de leiding is hiervoor een bebouwingsvrije zone gelegen. Ter plaatse van de dubbelbestemming mogen alleen bouwwerken worden opgericht die ten dienste staan van de aanwezige leiding.

Met een omgevingsvergunning voor het afwijken en met toestemming van de leidingbeheerder, is bouwen op grond van de onderliggende bestemming mogelijk. Werkzaamheden binnen deze zone zijn alleen mogelijk na het onder voorwaarden afgeven van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden.

- Gebiedsaanduiding 'Milieuzone - bodembeschermingsgebied'

Ter bescherming van de ondergrond en de daarin aanwezige grondwatervoorraad gelden een aantal beperken bij het roeren van gronden. Het opgestelde saneringsplan vormt hierbij een belangrijk kader.

- Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone weg'

Het plangebied grenst direct aan de Rijksweg A2. Het oprichten van bebouwing direct langs deze weg (strook 0 - 50 meter) is niet toegestaan. Bouwen in de strook tussen 50 - 100 meter van de rand van de weg is uitsluitend toegestaan na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid, waaraan toestemming van de wegbeheerder als voorwaarde is gekoppeld.

Realisatie bestemmingen.

Teneinde zeker te kunnen zijn van realisatie, is voor zowel de horecabestemming als ook voor de (omvang van de) bedrijfsbestemming, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor de horecabestemming betekent dit dat de horecaontwikkeling voor zover het de 88 hotelkamers en minimaal 800 m2 horeca-2 functies betreffen, binnen 4 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient te zijn gerealiseerd.

Met betrekking tot de realisatie van de bedrijfsbestemming is op de verbeelding een 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' aangeduid, waarmee het gebied wordt afgebakend waarbinnen de gronden gewijzigd kunnen worden in de bestemmingen horeca en verkeer, indien en voorzover het bestaande verkooppunt voor motorbrandstoffen de voorgenomen herinrichting/uitbreiding niet binnen 4 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan heeft gerealiseerd. Voor de eenduidigheid is verbeelding van de nieuwe bestemmingsindeling na wijziging, als Bijlage 4 bij de regels gevoegd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Algemeen

Voor de gemeente Echt-Susteren zijn aan het planvoornemen geen kosten verbonden.
De kosten voor dit project worden gedragen door de particuliere initiatiefnemer. De met de daadwerkelijke realisering gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer. Bijkomende kosten, zoals kosten voor de aansluiting op nutsvoorzieningen en riolering, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer.

De gemeente sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst, waarin de exploitatiekosten en afwenteling hiervan worden vastgelegd. Ook wordt hierin overeengekomen dat de planschaderisico's voor rekening van de initiatiefnemer blijven. Daarmee is in voldoende mate verzekerd dat het plan geen financiële gevolgen heeft voor de gemeente. Een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

6.1.2 Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Onder een bouwplan wordt onder andere verstaan de bouw van één of meerdere woningen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

In voorliggende situatie wordt op voorhand een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente Echt-Susteren. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd en vaststelling van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Handhaving

6.2.1 Handhavingsbeleid

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Een aantal factoren is van belang voor een goed handhavingsbeleid:

- Kenbaarheid bestemmingsplan:
  Bekendmaking van de plannen voor het gebied aan de omliggende bewoners en waar mogelijk rekening te houden met de ingebrachte opmerkingen.

- Inzichtelijke en realistische regelgeving:
  Een bestemmingsplan is een juridische regeling welke inzichtelijk en realistisch dient te zijn. Het plan moet helder van opzet en niet onnodig beperkend of star zijn. Daarbij zullen de regeling en de bepalingen welke hierin zijn opgenomen handhaafbaar moeten zijn. Dit betekent dat de planregels duidelijk zijn en het niet mogelijk is dat meerdere interpretaties kunnen voortvloeien uit de omschrijvingen. Daarvoor zullen de regels ook inhoudelijk getoetst worden op de handhaafbaarheid.
  Het bestemmingsplan 'Hotel Poort van Echt' is onder meer voorzien van een duidelijke verbeelding.
- Actief handhavingsbeleid:
  Het handhavingsbeleid van de gemeente Echt-Susteren is vastgelegd in een beleidsvisie omgevingsrecht gemeente Echt-Susteren. In deze beleidsvisie en de bijbehorende stukken wordt de totale handhaving van wet en regelgeving welke binnen de gemeente wordt uitgevoerd gereguleerd. Ook de handhaving van dit bestemmingsplan wordt door deze beleidsvisie afgedekt.
  Onderstaand een toelichting op de Beleidsvisie omgevingsrecht Echt-Susteren.

6.2.2 Beleidsvisie omgevingsrecht

Landelijk, provinciaal en ook door de gemeente zelf zijn tal van regelingen en wetten in het leven geroepen met ieder voor zich een bepaald doel. Deze regels zijn er niet zomaar, maar hebben ieder op hun eigen terrein als hoofduitgangspunt het maatschappelijk leven in ons land in goede banen te leiden en ervoor te zorgen dat de doelen en wensen die gezamenlijk zijn afgesproken zoveel mogelijk worden bereikt.

De gemeente is veelal belast met het concreet uitvoeren van een groot aantal van deze regels middels het verlenen van vergunningen of afwijkingen alsmede met het houden van toezicht op de uitvoering van deze regels en het handhaven daarvan.

Dit geldt voor het uitvoeren van de regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Denk hierbij aan regelgeving op het gebied van bouwen, wonen, milieu, ruimtelijke ordening, openbare orde en veiligheid en dergelijke. Gestreefd wordt naar een meer integrale aanpak op het gebied van handhaving en toezicht.

Mede op basis van de missie en visie, opgesteld bij de gemeentelijke fusie in 2003, is aangegeven wat de hoofddoelstellingen zijn van de gemeente. Dit is uitgewerkt in een onderbouwde risicoanalyse per taakveld, die concreet inzicht geeft in de zaken die een hogere of lagere prioriteit moeten c.q. kunnen krijgen bij de uitvoering. Door deze aanpak wordt de gemeente in staat gesteld de zaken die echt belangrijk worden gevonden, zoals de instandhouding van het mooie buitengebied, de risicobeheersing bij grotere bouwwerken, brandveiligheid, het voorkomen van echte overlast voor onze burgers etcetera, ook die aandacht te geven die ze verdienen. Zaken die minder of helemaal niet belangrijk worden geacht, zoals vergunningsvrije of kleinere bouwwerken, het toezicht op de bestaande woningbouw en dergelijke, krijgen navenant veel minder aandacht.

Door rekening te houden met de risico's welke voortvloeien uit de voorgeschreven regels van de binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen is in de beleidsvisie omgevingsrecht van de gemeente Echt-Susteren en het op grond daarvan jaarlijks vast te stellen uitvoeringsprogramma een afweging gemaakt, hoe de capaciteit van de handhavingsorganisatie zal worden ingezet. Ook het bestemmingsplan 'Hotel Poort van Echt' zal hierin worden opgenomen en zal volgens het uitvoeringsprogramma worden meegenomen in het uit te voeren toezicht. In de voornoemde beleidsvisie omgevingsrecht zijn de volgende uitgangspunten meegenomen voor het toezicht op ruimtelijke c.q. gebruikswaarden van bestemmingsplannen.

Het toezicht op ruimtelijke waarden c.q. gebruikswaarden leent zich goed voor integratie met andere gemeentelijke toezichtstaken. Op dit terrein zal dan ook nadrukkelijk aandacht worden gegeven aan de integratiemogelijkheden.

Het toezicht op de ruimtelijke regelgeving gaat vooral over de gebruiksregels die in de bestemmingsplannen

zijn opgenomen. De gemeente moet dit toezicht zelf actief organiseren; het is niet aan vergunningen gekoppeld. Er zijn vier gebieden genoemd (buitengebied, bebouwde kom, bedrijfsterreinen en overig) die elk een eigen toezichtfrequentie zullen krijgen. Bovendien zal worden bezien in welke tijd van het jaar specifieke onderwerpen aandacht moeten krijgen. Vooral in het buitengebied zijn overtredingen nogal eens seizoensgebonden en vinden overtredingen nogal eens plaats buiten de kantooruren (’s avonds, in het weekeinde). Daarop wordt in het uitvoeringsprogramma van de gemeente Echt-Susteren ingespeeld.

Ten behoeve van de handhaving verdient het aanbeveling om regelmatig luchtfoto’s van het plangebied te laten maken. Bestemmingsplan ‘Hotel Poort van Echt’ is een ontwikkelingsplan. Met deze specifiek opgestelde juridisch-planologische regeling wordt de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Het overgangsrecht zal in deze situatie een minder zware rol spelen omdat sprake is van een nieuwe ontwikkeling en de 'oude' (huidige) situatie volledig verdwijnt.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid/ procedure

6.3.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

a. Voorbereiding: vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
b. Ontwerp: publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.
c. Vaststelling: vaststelling door de Raad. Mogelijkheid reactieve aanwijzing. Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan in verband met de beroepstermijn.
d. Beroep: beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
e. Inwerkingtreding: na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen, wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

Ingezet wordt op het toepassen van de coördinatie-regeling, waardoor het bestemmingsplan en de benodigde omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen gelijktijdig de procedure kunnen doorlopen. De raad zal hiertoe voorafgaand aan de formele procedure het besluit nemen tot toepassing van artikel 3.30 Wro.

6.3.2 Kennisgeving

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'De Loop - Poort van Echt'.

6.3.3 Vooroverleg/ inspraak

Volgens artikel 3.1.1 van het Bro dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met een aantal instanties.
Het plan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan

a. Provincie Limburg

b. TenneT
c. PPS Pipelines
d. Waterschap Limburg
e. Rijkswaterstaat
f. Gasunie

De Provincie Limburg en PPS Pipelines hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het voorgelegde bestemmingsplan.

Tennet heeft verzocht de regels aan te vullen met een drietal extra voorwaarden voor vergunningverlening voor werken en werkzaamheden binnen de dubbelbestemming Artikel 6 Leiding - Hoogspanningsverbinding Aan dit verzoek is gehoor gegeven en de regels zijn op de opmerking aangepast.

Het Waterschap gaf aan dat de toelichting aangepast dient te worden aan onderwerpen die standaard volgens het waterschap in de toelichting dienen te worden opgenomen. De toelichting is conform de opmerkingen aangepast.

Van zowel Rijkswaterstaat als van de Gasunie is tot op heden geen reactie ontvangen.

Na het vooroverleg wordt het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd.

6.3.4 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van … gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met …, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen/wel zienswijzen tegen het plan ingediend. Ook is er wel/geen reden tot ambtshalve aanpassingen. Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp dan ook ongewijzigd/gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van …

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl