



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Sint Janswal 2a Nieuwstadt

Gemeente Echt-Susteren



Bestemmingsplan

Sint Janswal 2a Nieuwstadt

Gemeente Echt-Susteren

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1711.20220710-VG01
Projectnummer:	M218977
Status:	vastgesteld
Datum:	02-02-2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling	7
2.1 Ligging plangebied	7
2.2 Beoogde planontwikkeling	9
2.3 Ruimtelijke effecten	11
Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie	13
3.1 Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'	13
3.2 Bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren'	14
3.3 Facetbestemmingsplan Deregulering	14
Hoofdstuk 4 Beleid	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	19
4.3 Regionaal beleid	22
4.4 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten	27
5.1 Bodem	27
5.2 Geluid	28
5.3 Milieuzonering	28
5.4 Luchtkwaliteit	29
5.5 Externe veiligheid	30
Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten	33
6.1 Archeologie & Cultuurhistorie	33
6.2 Kabels en leidingen	35
6.3 Verkeer en parkeren	35
6.4 Waterhuishouding	36
6.5 Natuurbescherming	37
6.6 Duurzaamheid	39
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	41
7.1 Grondexploitatie	41
7.2 Planschade	42
Hoofdstuk 8 Juridische aspecten	43
8.1 Algemeen	43
Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure	45

9.1	Inleiding	45
9.2	Vooroverleg	45
9.3	Inspraak	45
9.4	Omgevingsdialoog	45
9.5	Formele procedure	46

Hoofdstuk 1 Inleiding

Initiatiefnemer heeft een viertal onbebouwde percelen aan de Sint Janswal 2a te Nieuwstadt aangekocht, kadastraal bekend als gemeente Nieuwstadt - sectie E - nummers 2192, 2193, 2222 en 2223. Momenteel zijn op onderhavige percelen twee verouderde opstallen aanwezig die worden gebruikt voor opslagdoeleinden. Tezamen hebben de percelen een oppervlak van 324 m².

Initiatiefnemer heeft de wens om ter plaatse van onderhavige percelen een vrijstaande levensloopbestendige woning met bijbehorende bouwwerken te realiseren. In dat verband kan worden gewezen op het feit dat de ligging van onderhavige locatie wordt aangemerkt als een inbreidingslocatie omdat de percelen een open plek binnen de bestaande bebouwingsstructuur van de Sint Janswal vormen.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Omdat het geldende bestemmingsplan het realiseren van een nieuwe levensloopbestendige woning niet toelaat, is een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Echt-Susteren. Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek heeft het college een positief standpunt ingenomen. Dit is verwoord in de brief van 31 januari 2022 (kenmerk: Z21/108627-D-118173), bijgevoegd als **Bijlage 1**. De gemeente Echt-Susteren heeft initiatiefnemer aanbevolen om ten behoeve van onderhavige ontwikkeling een bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

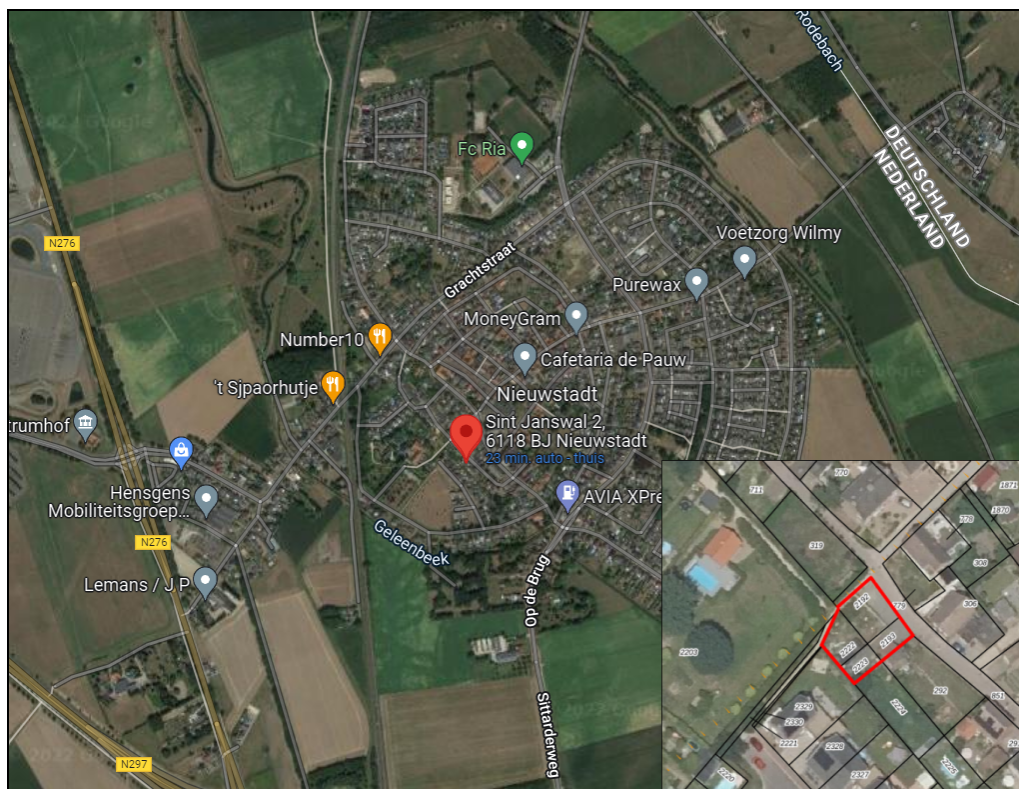
Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor onderhavige bestemmingsplanwijziging.

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied ligt in de gemeente Echt-Susteren. Concreet is onderhavig perceel gelegen binnen de kern Nieuwstadt. De locatie maakt deel uit van het bebouwingslint ter plaatse van de 'Sint Janswal'. Daarnaast kenmerkt onderhavige locatie zich als een inbreidingslocatie omdat onderhavige percelen volledig worden omringd door woningen.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Kadastraal is onderhavig perceel bekend als gemeente Nieuwstadt - sectie E - nummers 2192, 2193, 2222 en 2223.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.





Foto's straatbeeld



Foto perceel

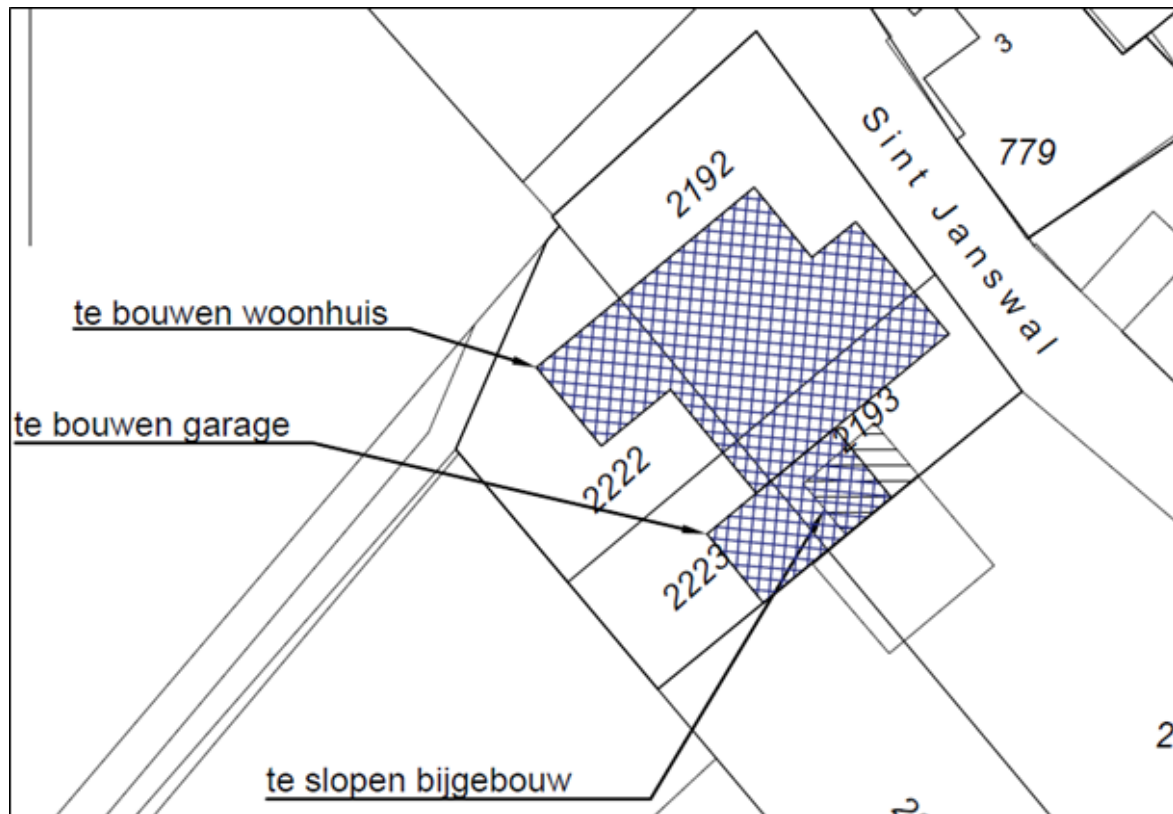
2.2 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefnemer heeft recent een viertal percelen aan de Sint Janswal te Nieuwstadt aangekocht met in totaal een oppervlak van 324 m². Daarop aansluitend heeft initiatiefnemer de wens om ter plekke een vrijstaande levensloopbestendige woning met bijbehorende bouwwerken te realiseren. Het voornemen is om de beoogde woning te voorzien van één bouwlaag met een kap. Daarbij wordt beoogd om een woning op te richten welke in maat en schaal passend is bij de locatie en het stedenbouwkundige beeld van de omgeving.

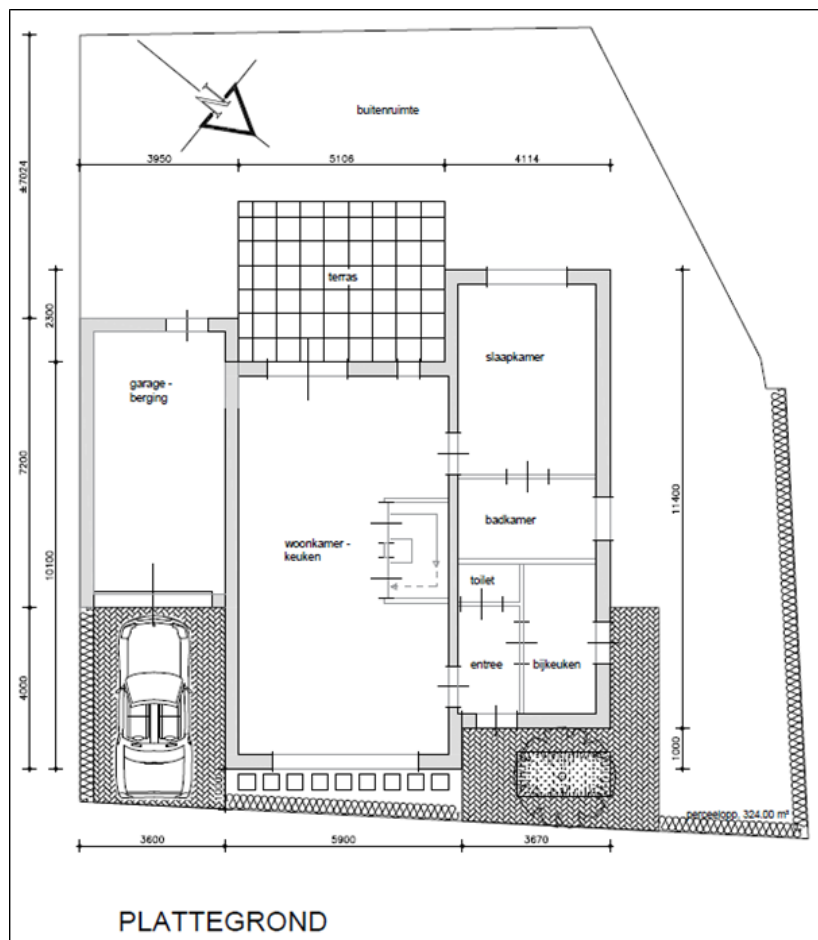
De levensloopbestendigheid van de woning uit zich door het volledige programma op de begane grond uit te voeren. Dat wil zeggen dat de functies keuken, woonkamer, badkamer en slaapkamer allemaal een plek hebben op de begane grond. Voorts wordt voorzien in voldoende bergruimte. De begane grondvloer wordt drempelloos uitgevoerd.

Op de eerste verdieping onder de kap kan eventueel worden voorzien in (een) extra slaapkamer(s) en een doucheruimte. Op deze manier is de woning naast levensloopbestendig ook geschikt voor een klein gezin.

In onderstaande figuren wordt de beoogde situering en mogelijke indeling van de woning gevisualiseerd.



Beoogde situering woning



Beoogde indeling woning

2.3 Ruimtelijke effecten

Ieder ruimtelijk plan dat het mogelijk maakt om nieuwe bebouwing op te richten, gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. De aanvaardbaarheid van deze effecten dient te worden beschouwd.

Bij voorliggend plan wordt een levensloopbestendige woning mogelijk gemaakt ter plekke van een momenteel vrijwel onbebouwd perceel, gelegen in de kern Nieuwstadt. Onderhavige percelen vormen momenteel een open plek tussen de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur binnen bebouwd gebied, en maakt een rommelige en verloederde indruk. Met de invulling van een open plek door middel van een vrijstaande woning wordt deze plek ingevuld met een woning passend in de ruimtelijke structuur ter plaatse. De beoogde vrijstaande woning sluit daarbij aan bij de reeds bestaande vrijstaande woningen op de belendende percelen. Daarnaast betreft de beoogde woning een moderne reguliere woning waardoor sprake is van een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad.

Ondanks dat sprake is van nieuwe bebouwing en daarmee gepaard gaande ruimtelijk-visuele effecten, wordt de open plek in de bestaande bebouwingsstructuur opgevuld. Daarnaast zal de beoogde woning worden afgestemd op de aanwezige ruimtelijke structuur waardoor het straatbeeld ter plaatse wordt versterkt.

De ruimtelijke effecten worden dan ook aanvaardbaar geacht.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'

Op onderhavige locatie vigeert het onherroepelijke bestemmingsplan 'Stedelijk gebied', vastgesteld door de gemeenteraad van Echt Susteren op 26 mei 2016. Het plangebied is op basis van het geldend planologisch-juridisch kader gedeeltelijk bestemd tot 'Wonen' met bijbehorend bouwvlak en gedeeltelijk tot 'Groen'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Ter plekke van onderhavige locatie is een maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 11 m en maximum goothoogte: 7 m' van toepassing.

Aan de zuidzijde van onderhavig plangebied geldt de bestemming 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting en paden.

Tot slot zijn op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' evenals de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' van kracht.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied (wit omlijnd)

Op basis van artikel 25.2.1 sub a van de planregels geldt als uitgangspunt dat het ter plaatse van de bestemming 'Wonen' niet is toegestaan om nieuwe woningen op te richten, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwe woning'. Deze aanduiding is echter niet van toepassing op onderhavige gronden. Bovendien is in artikel 25.2.1 sub c van de planregels bepaald dat het bestaande

aantal woningen niet mag toenemen.

Tevens is het op basis van de bestemming 'Groen' niet toegestaan om onderhavige gronden in gebruik te nemen ten behoeve van woondoeleinden. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het realiseren van een nieuwe woning ter plekke van het plangebied niet is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'.

In het geldende bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkings- danwel wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om alsnog onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. De planontwikkeling is enkel mogelijk middels het doorlopen van een separate bestemmingsplanprocedure.

3.2 Bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren'

In het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' is het gebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorische ensemble nieuwstadt'. Nieuwstadt herbergt zeer veel cultuurhistorische waarden. Dat is in de eerste plaats de hoofdstructuur van de stad: wegenstructuur, relictten van de buitenste gracht en de in de wegenstructuur nog te herkennen structuur van de binnenste gracht, de kerk met omringend kerkhof en de open, groene delen van het stadsdeel tussen de binnen- en buitenwal met het daarbinnen gelegen huis Witham.

Ter plaatse van onderhavig plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

3.3 Facetbestemmingsplan Deregulering

In het facetbestemmingsplan 'Deregulering' is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - zone stedelijk gebied'. Om zoveel mogelijk uniformiteit in haar bestemmingsplannen te creëren heeft de gemeente Echt-Susteren het facetbestemmingsplan 'Deregulering' opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt voor bepaalde onderwerpen uniforme regels voor het stedelijk gebied dan wel het buitengebied.

Hoofdstuk 4 **Beleid**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). Het gemeentelijk beleid is ontleend aan de 'Structuurvisie Echt Susteren 2025'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Voorsortierend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is op 11 september 2021 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI biedt het Rijk een duurzaam toekomstperspectief voor onze leefomgeving. Met ruim 17 miljoen mensen op ruim 41.000 m² is het belangrijk goede keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag, om Nederland over 30 jaar nog steeds een plek te laten zijn waar het goed wonen, werken en recreëren is.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de 21 nationale belangen die in de NOVI worden onderscheiden. De belangrijkste keuzes zijn:

- De inpassing van duurzame energie(opwekking) met oog voor omgevingskwaliteit.
- Het bieden van ruimte voor een overgang naar een circulaire economie.
- Woningbouw faciliteren in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
- Landgebruik meer in balans laten zijn met natuurlijke systemen.

Het realiseren van deze wensen, het benutten van kansen en het oplossen van knelpunten vraagt om samenwerking tussen overheden. Zowel bij nationale vraagstukken als bij gebiedsgerichte regionale opgaven.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. We reserveren voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.
- We maken de energie-infrastructuur geschikt voor duurzame energiebronnen en reserveren daarvoor ruimte.
- We passen duurzame energie in met oog voor de kwaliteit van de omgeving en combineren deze zo veel mogelijk met andere functies, zoals zonnepanelen op daken en clustering van windmolens. Voor de inpassing van duurzame energie op land worden regionale energiestrategieën opgesteld.

2. Duurzaam economischgroei potentieel

- De Nederlandse economie verandert van karakter en is in 2050 geheel circulair en de broeikasgasemissies zijn dan met 95% gereduceerd, met 55% reductie als beoogd tussendoel in 2030.
- We zetten in op optimale (inter)nationale bereikbaarheid van steden en economische kerngebieden in het Stedelijk Netwerk Nederland.
- Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

- We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-) infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is.
- Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
- Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
- We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
- We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
- We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
- Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verknoot. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
- Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.

Conclusie

Met betrekking tot het planvoornemen zijn weinig directe en concrete raakvlakken tussen deze visie en onderhavig plan, anders dan de meer algemene uitgangspunten ten aanzien van een veilige en gezonde leefomgeving, duurzaam ruimtegebruik, etc. Op deze onderwerpen wordt in navolgende paragrafen en hoofdstukken nader ingegaan. In paragraaf 4.1.2 wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

onderzocht.

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

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake. Onderhavige planontwikkeling is namelijk gericht op het realiseren van één vrijstaande woning. De verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

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

4.1.5 Besluit Milieueffectrapportage

Bij woningbouw kan er sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onderdeel D 11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'

Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (de drempel), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van één woning. De voorgenomen activiteit blijft hiermee ruimschoots onder de drempel en derhalve is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Met de aanpassing van het Besluit m.e.r., zoals deze 7 juli

2017 in werking is getreden, gelden deze procedurele en inhoudsvereisten ook voor activiteiten onder de drempelwaarden.

Bij elk nieuwbouwplan dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden, bestaand uit een apart besluit in een zo vroeg mogelijke planfase waarin expliciet wordt aangetoond of er sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten nadat er een afweging heeft plaatsgevonden aangaande de volgende drie criteria:

- a. de kenmerken van de projecten;
- b. de plaats van de projecten;
- c. de kenmerken van de potentiële effecten.

Ad. a. de kenmerken van het project

- De omvang van het project:

Het plangebied is 324 m² groot. Ter plaatse zijn meerdere opstallen aanwezig. Het perceel heeft de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen'.

- De cumulatie met andere projecten:

In en om het plangebied zijn geen relevante activiteiten of projecten waarmee rekening moet worden gehouden in de beoordeling.

- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen:

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen verandert niet als gevolg van de realisatie van de woningbouw. Dit onderdeel geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

- De productie van afvalstoffen:

Zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase vindt er geen productie plaats van afvalstoffen, anders dan regulier bouw- en huishoudelijk afval.

- Verontreiniging en hinder:

Tijdens de realisatiefase is er wellicht enige hinder in de vorm van geluid en mogelijk trillingen. Het (aannemers)bedrijf welke verantwoordelijk is voor de uitvoering van de realisatie zal zich moeten houden aan de algemene wet en regelgeving en de geldende milieuwetgeving.

- Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

Woningen zijn geen risicobron. In paragraaf 4.10 (Externe veiligheid) hieronder is daarnaast geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit het plaatsgebonden en groepsrisico ten aanzien van inrichtingen, transportassen en buisleidingen.

Ad. b. de plaats van het project

- Het bestaand grondgebruik:

Het plangebied wordt omgeven door woningen met tuinen.

- Natuurlijke hulpbronnen:

Ter plaatse van het plangebied zijn geen relevante natuurlijke hulpbronnen die bijdragen aan het project dan wel een effect hebben op het project.

- Opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu:

Uit de beoordeling van de planologisch relevante milieuaspecten in de volgende paragrafen komt naar voren dat het planvoornemen deze aspecten niet belemmert.

Ad. c. de kenmerken van de potentiële effecten

Beoogd wordt met het planvoornemen 1 woning te realiseren. Bij de realisatie wordt zowel aan de geldende algemene wet- en regelgeving als aan de geldende milieuwetgeving voldaan. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang, dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

4.1.6 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de Nationale Omgevingsvisie en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Limburg (POVI)

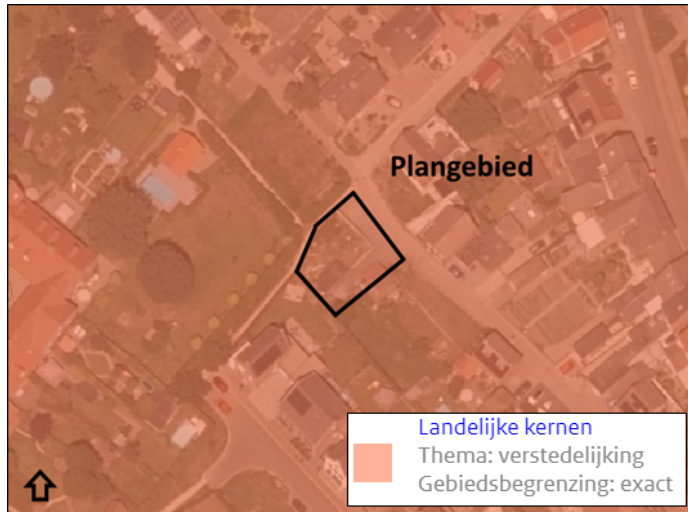
Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld, met inachtneming van de aanvaarde amendementen. De Omgevingsvisie Limburg vervangt de Omgevingsvisie POL 2014. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen.

In de POVI is onderhavig plangebied gelegen in de zone 'Landelijke Kernen'. Over 'Landelijke kernen' is in de POVI het volgende opgenomen.

Landelijke kernen

De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

Voorliggende planontwikkeling wordt niet belemmerd door de beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg omdat wordt voorzien in een herstructurering binnen stedelijk gebied. Er wordt een nieuwe invulling gegeven aan een rotte plek in een bestaande woonomgeving. Met onderhavig planvoornemen wordt op de juiste plek een woning toegevoegd waaraan in kwalitatief oogpunt behoefte bestaat.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI met ligging plangebied

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is door de jaren heen via wijzigingsverordeningen diverse malen aangepast. De geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de actuele versie. Daarin zijn alle wijzigingen doorgevoerd. In artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn instructieregels opgenomen ten aanzien van de nieuwe planvoorraad wonen. Deze bepaling luidt als volgt:

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

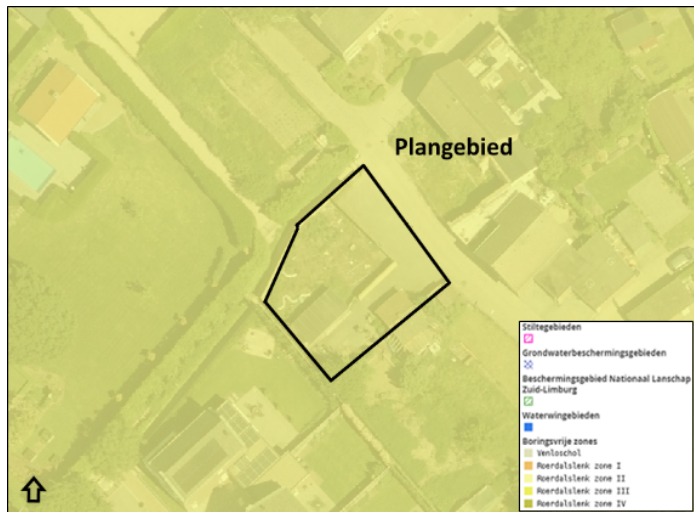
- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;*
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;*
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;*
- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.*
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.*

In casu is van belang dat onderhavig planvoornemen ziet op het realiseren van een vrijstaande levensloopbestendige woning met bijbehorende bouwwerken. In paragraaf 4.2.4, 4.3.1 en 4.4.1 van voorliggende toelichting wordt nader ingegaan op de wijze waarop onderhavig initiatief zich verhoudt tot de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte in de gemeente Echt Susteren. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de kwalitatieve en kwantitatieve opgave van Midden-Limburg omdat wordt voorzien in de realisatie van een levensloopbestendige woning die onder andere geschikt is voor ouderen.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 blijft gelden tot het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dan treedt ook de (nieuwe) Omgevingsverordening Limburg in werking die op 17 december 2021 is vastgesteld. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg een beleidsneutrale omzetting van de

Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de omgevingsverordening specifieke regelgeving geldt. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone 'Roerdalslenk zone II'.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Roerdalslenkzone II

De locatie is gelegen in de zone Roerdalslenk zone II op basis waarvan aanvullende regels gelden voor bescherming van de drinkwatervoorziening. Naast een verbod in de waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden is in de Omgevingsverordening een verbod opgenomen voor diepe boringen in de boringsvrije zones. Daartoe is de Roerdalslenk verdeeld in vier gebieden, waarbij per gebied de diepte van het boorverbod varieert. In de Omgevingsverordening wordt aangegeven dat boringen tot de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei zijn toegestaan en dat een melding moet worden verricht indien een boring dieper dan 30 meter beneden maaiveld plaatsvindt. Aangezien onderhavig voornemen niet gepaard gaat met dergelijke diepe boringen in de bodem, vormt de ligging in de zone 'Roerdalslenk zone II' geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. De Omgevingsverordening Limburg 2021 treedt in werking op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt. Tot die tijd blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelden.

4.2.4 Limburgse Woonmonitor van 2022

In de Limburgse Woonmonitor van 2022 wordt onder meer ingegaan op de woonopgave in Limburg. Voor Midden-Limburg is van belang dat de vraag naar appartementen en nultredenwoningen in het koopsegment relatief groot is. Daar staat een relatief groot theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen tegenover. Dit hangt samen met de relatief beperkte beschikbaarheid van appartementen en nultredenwoningen in de bestaande voorraad.

Onderhavig voornemen ziet op het realiseren van een vrijstaande levensloopbestendige woning aan de Sint Janswal 2a te Nieuwstadt. Daarmee wordt onder andere tegemoet gekomen aan de woonbehoefte van ouderen waardoor het voornemen in overeenstemming is met de Limburgse Woonmonitor 2022.

4.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeenteraad van Echt-Susteren heeft op 31 mei 2018 de structuurvisie 'Ontwikkelen met kwaliteit, Structuurvisie 2012-2025' vastgesteld waarin het provinciale 'Limburgs Kwaliteitsmenu' is vertaald in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'. In paragraaf 4.4.1 wordt hier nader op ingegaan.

4.2.6 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Landelijke kernen' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Roerdalslenk zone II'.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 leggen de gemeenteraden in de regio Midden-Limburg de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting vast op het gebied van wonen. De gemeenteraad van Echt-Susteren heeft de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 vastgesteld op 7 juli 2022.

Uitgangspunt is dat Midden-Limburg het verbindend hart is van Limburg, waar wonen aantrekkelijk is. De kwaliteit van de leefomgeving en daarmee van het wonen is hoog. Toch zijn er op het gebied van wonen, zeker gezien de huidige woningmarkt, uitdagingen: het (laten) bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroepen. De structuurvisie legt de nadruk op het tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Maar ook de bestaande woningen moeten duurzamer en levensloopbestendiger worden. In deze Structuurvisie wordt ruimte gemaakt om de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment te kunnen realiseren. De ambitie, zoals opgenomen in de Structuurvisie, is hoog. Daarnaast is er aandacht voor transformatie en herstructurering. Doel is het op peil houden van de leefbaarheid in steden en dorpen en een thuis te kunnen bieden aan (toekomstige) inwoners.

Voor de woningbehoefte is niet zozeer het aantal inwoners van invloed. Belangrijker zijn de veranderende bevolkingssamenstelling (ontgroening en vergrijzing) en de afname van de gemiddelde huishoudengrootte. Het aantal 1- en 2-persoons huishoudens is in de periode 2018 tot en met 2020 toegenomen (+2.919) terwijl

het aantal 3 en meer persoonshuishoudens is afgenomen (-796). Daarnaast vormen internationale werknemers economisch gezien inmiddels een onmisbare aanvulling op de afnemende beroepsbevolking. Het aantal huishoudens in de regio is met 2,1% (2.223) toegenomen. Alle gemeenten laten (nog) een groei zien. De grootste relatieve groei zit in Weert (2,8%). Daarna volgen Maasgouw (2,5%), Leudal (2,3%), Roermond (2,3%), Nederweert (2,2%), Roerdalen (1,0%) en Echt-Susteren (0,7%). In enkele gemeenten vlakt de groei langzaam af. Afspraken over bouwen naar behoefte zijn afgeleid van de recente prognoses. Daarbij bestaat een nadrukkelijke bestuurlijke wens om ambitieuzer te bouwen dan uitsluitend voor de lokale/regionale behoefte.

Het aandeel en aantal ouderen blijft de komende jaren groeien in Midden-Limburg. Het wordt steeds belangrijker om de toegankelijkheid van (bestaande) woningen te vergroten zodat onze inwoners langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Deze opgave is niet alleen via nieuwbouw (levensloopbestendig en/of zorggeschikt) te realiseren maar vraagt veelal ook aanpassing van de bestaande woningvoorraad. In de particuliere sector hebben woningeigenaren daarin een eigen verantwoordelijkheid, zoals woningcorporaties dat hebben (en nemen) voor hun bezit. De bereidheid om vooruitlopend op een concrete zorgvraag te investeren in dergelijke woningaanpassingen is (nog) beperkt.

Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte staat de regio voor een uitdaging om de komende jaren voldoende woningen van de juiste kwaliteit toe te voegen en te zorgen dat deze (passend bij de behoefte) op de juiste plaats worden gerealiseerd. In algemene zin betekent dit:

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

Ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens en prognose

Het aantal inwoners in Echt-Susteren is al enkele jaren redelijk stabiel en zal op basis van de meest recente bevolkingsprognose langzaam gaan afnemen. Regionaal gezien groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.800 personen tot 2030.

In het aantal huishoudens is wel sprake van groei. De werkelijke groei van het aantal huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van de prognose Etil 2017. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishouden verschuift naar 2029. Tot dit jaar vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

Bovendien bestaat gezien de bevolkings- en huishoudensontwikkelingen behoefte aan levensloopbestendige en betaalbare woningen, met name voor starters, senioren en een- en tweepersoons huishoudens.

Voorliggend voornemen is gericht op het realiseren van één levensloopbestendige woning in Nieuwstadt. Daarmee past de ontwikkeling binnen de kwalitatieve en kwantitatieve opgave van de regio Midden – Limburg en is in overeenstemming met de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 – 2025.

4.3.2 Conclusie regionaal beleid

Het woningbouwplan is in overeenstemming met de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025' omdat het bouwplan ziet op het realiseren van een levensloopbestendige woning. Het realiseren van een levensloopbestendige woning voldoet aan het criterium dat woningen mogen worden gebouwd waaraan aantoonbaar (kwalitatieve) behoefte is.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Echt Susteren 2025

Met deze (structuur)visie bepaalt de gemeente Echt-Susteren de koers en richting voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2025. De structuurvisie is vastgesteld op 12 december 2012 en 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. Daarvoor is een belangenafweging gemaakt tussen alle ruimtelijke functies en is ingezoomd op de draagkracht van de in de gemeente 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;
- 'sterfhuiskonstructies' 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 én economie).
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.

De Provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten uitwerking te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. Het basisprincipe van het LKM is dat bepaalde ontwikkelingen die in het buitengebied worden doorgevoerd, leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of een financiële bijdrage. In het stedelijk gebied gaat het met name om ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel toelaatbaar zijn, maar minder gewenst, omdat ze botsen met andere beleids- of projectdoelen. Om die reden wordt een kwaliteitsbijdrage gevraagd om een investering elders in het stedelijk gebied te kunnen doen ter compensatie.

Oorspronkelijk gold op basis van de 'Structuurvisie Echt-Susteren 2025' de hoofdregel dat voor het realiseren van een nieuwe woning een bijdrage op basis van het GKM aan de orde was. Per amendement is in de raadsvergadering van 18 januari 2023 besloten om de financiële bijdrage voor dergelijke ontwikkelingen in stedelijk gebied te schrappen. Op dit moment is er namelijk een tekort aan kwalitatieve woningen voor diverse doelgroepen. De marktontwikkelingen rondom beschikbaarheid van materialen en menskracht en de

daarmee samenhangende forse prijsstijgingen in de bouwwereld beïnvloeden daarmee de ambities van de gemeente Echt-Susteren op het gebied van woningbouw negatief. Door de bijdrage voor binnenstedelijke ontwikkelingen uit de structuurvisie te schrappen wordt de financiële drempel voor woningbouwinitiatieven lager en wordt de realisatie van kleinschaligere ontwikkelingen meer gestimuleerd.

4.4.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Het realiseren van een levensloopbestendige woning voldoet aan het criterium dat woningen mogen worden gebouwd waaraan aantoonbaar (kwalitatieve) behoefte is. Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten

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

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging of het realiseren van nieuwe verblijfsruimten, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

De ontwikkeling is gericht op het realiseren van een nieuwe woning aan de Sint Janswal 2a te Nieuwstadt. Op de plek van de nieuw te bouwen woning geldt de bestemming 'Wonen'. Onderhavig perceel is echter nog nooit als zodanig in gebruik geweest. Daarnaast ziet het woningbouwinitiatief op het realiseren van nieuwe verblijfsruimten ter plaatse. Derhalve dient in het kader van voorliggend planvoornemen een verkennend bodem- en asbestonderzoek te worden uitgevoerd.

5.1.2 Verricht bodemonderzoek

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht. De rapportage van het verrichte onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2. Op grond van dat onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan.

Grond

Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters blijkt, dat diverse concentraties zware metalen PAK, PCB en/of minerale olie de achtergrondwaarden overschrijden. Doch niet de bodemindex dan wel de interventiewaarden. Vorenstaande impliceert, dat er sprake is van diverse lichte overschrijdingen.

In een tweetal grondmengmonsters overschrijdt de concentratie minerale olie de maximale waarde voor de klasse industrie waardoor deze bodemlagen als niet toepasbare grond bestempeld dienen te worden. De vrijkomende niet toepasbare grond dient naar een daartoe vergund verwerker afgezet te worden. Gezien de diversiteit aan bodemkwaliteit tussen de verschillende bodemlagen dient men secuur te werk te gaan teneinde de diverse bodemlagen niet onderling te vermengen.

Grondwater

In het grondwater zijn lichte overschrijdingen met barium, nikkel en naftaleen aangetroffen. De aangetroffen concentraties zijn van dien aard, dat deze veelvuldig in deze gebieden worden aangetroffen en derhalve geen directe belemmeringen opleveren voor de geplande werkzaamheden.

Asbest

Uit de bevindingen van het analytisch asbestonderzoek blijkt, dat een marginaal verhoogde concentratie asbest wordt aangetroffen. Voornoemde concentratie ligt in de lijn der verwachting en kan worden toegeschreven aan de aangetroffen bodemvreemde bijmengingen. De aangetroffen concentratie asbest is dermate marginaal, dat deze echter geen directe belemmering oplevert voor het beoogde bouwplan.

Vorenstaande betekent, dat er geen directe aanleiding is om over te gaan tot het uitvoeren van een nader danwel aanvullend bodemonderzoek.

5.1.3 Conclusie bodem

Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en spoorweglawaaï.

5.2.2 Beoordeling

Bij voorliggende ontwikkeling is enkel het aspect wegverkeerslawaaï relevant in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect spoorweglawaaï is niet aan de orde. Wat betreft het aspect industrielawaaï kan worden verwezen naar paragraaf 5.3 van voorliggende toelichting.

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidzone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een Hogere Waarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig perceel is gelegen aan de Sint Janswal. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaaï is derhalve niet aan de orde.

5.2.3 Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.2 Beoordeling

Teneinde te bepalen of een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woning aanwezig is, dient bestaande bedrijvigheid in de (directe) omgeving van onderhavig plangebied te worden beoordeeld. Daartoe kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'.

Vooropgesteld moet worden dat de nabije omgeving van onderhavig plangebied zich karakteriseert als een overwegend woongebied. Wel kan worden gewezen op het feit dat in de nabije omgeving van het plangebied enkele maatschappelijke voorzieningen respectievelijk detailhandelsvestigingen aanwezig zijn.

Millenerstraat 1 Nieuwstadt (kerk)

Op de locatie Millenerstraat 1 Nieuwstadt is een kerk aanwezig. Onderhavig plangebied is ten zuidwesten van de kerk gelegen. De afstand van onderhavig plangebied tot de kerk bedraagt circa 65 meter. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor 'kerkgebouwen e.d.' (SBI-2008:9491) een minimale richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Millenerstraat 2 Nieuwstadt (dagbesteding)

Op de locatie Millenerstraat 2 te Nieuwstadt is een dagbesteding voor jongeren met een beperking aanwezig. Het plangebied is ten westen van de locatie Millenerstraat 2 gelegen. De afstand tussen beide percelen bedraagt circa 90 meter. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor 'artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' (SBI-2008:8621, 8622, 8623) een minimale richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Markt 24 Nieuwstadt (supermarkt)

Op de locatie Markt 24 te Nieuwstadt is een supermarkt aanwezig. Onderhavig plangebied is ten zuiden van de supermarkt gelegen. De afstand van onderhavig plangebied tot de supermarkt bedraagt circa 113 meter. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor 'supermarkten, warenhuizen' (SBI-2008:471) een minimale richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

5.3.3 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

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

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

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

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

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

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Sint Janswal 2a te Nieuwstadt een vrijstaande levensloopbestendige woning te realiseren. Met inachtneming van de kleinschalige aard van onderhavige ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat het voornemen geen invloed heeft op het aspect luchtkwaliteit. Het voornemen leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat (uitgaande van planrealisatie in 2023) tot 2.279 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Van een dergelijk aantal verkeersbewegingen is bij lange na geen sprake als gevolg van voorliggende planontwikkeling.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

In casu is geen sprake van het realiseren van een nieuwe hiervoor bedoelde gevoelige bestemming, waardoor het besluit niet van toepassing is.

5.4.4 Conclusie luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

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

5.5.1 Beleid

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

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf. Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, (vaar)wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

5.5.2 Risicovolle bronnen

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen, en risicovolle inrichtingen.



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van onderhavig plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen die van invloed zijn.

Transportroutes

Op een afstand van circa 205 meter ten westen van onderhavig plangebied is de spoorlijn Maastricht-

Eindhoven gelegen. De 10^{-6} -contour bedraagt één meter; de 10^{-8} -contour bedraagt 195 meter. Gelet op deze afstanden vormt het transport over het spoor geen belemmering voor het planvoornemen.

Buisleidingen

In de omgeving van onderhavig plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van (ondergrondse) buisleidingen die van invloed zijn.

5.5.3 Conclusie externe veiligheid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavig voornemen. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de ontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten

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

6.1 Archeologie & Cultuurhistorie

6.1.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn. Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. De aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kan langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' is ter plekke van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' van toepassing. Op basis van deze archeologische dubbelbestemming is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk indien de bodemverstoring als gevolg van het bouwen dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 100 m². Met betrekking tot onderhavig woningbouwproject is van belang dat het bouwplan een groter oppervlak heeft dan 100 m² en daarnaast zal de bodemverstoring dieper reiken dan 0,40 meter onder maaiveld waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd als **Bijlage 3**. Op basis van de bureaustudie is geconcludeerd dat voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting geldt voor nederzettingsresten, begravingen en/of off site resten uit alle perioden daterend vanaf het neolithicum tot en met de Romeinse tijd en een (zeer) hoge verwachting voor archeologische nederzettingsresten en grafvelden uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd. Voor off site resten (sporen die met het voormalige economisch gebruik van het landschap te maken hebben) uit de middeleeuwen en nieuwe tijd geldt eveneens een hoge verwachting.

Op basis van met name de resultaten van de bureaustudie en de specifieke situering van het plangebied binnen de historische kern van Nieuwstadt op de overgang van oeverwal/stadswal naar oude stroomgeul/gracht wordt geadviseerd om een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Het onderzoek kan inzicht bieden in de ontwikkeling van deze overgang en bijbehorende complextypen in zowel de gracht als op de wal en de eventueel tussenliggende archeologische resten die een verbinding vormen tussen gracht en wal zoals drenk- en wasvoorzieningen of steigers.

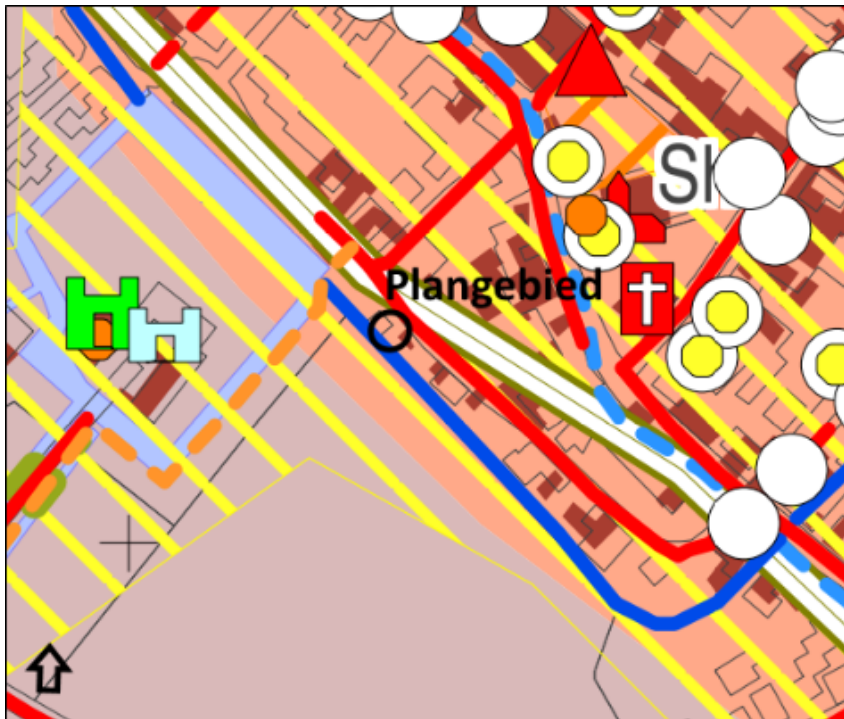
Gelet op het feit dat ten behoeve van voorliggende planontwikkeling nader archeologisch onderzoek nodig is, is in artikel 3.5.7. van de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen omtrent het aspect archeologie. Daar is bepaald dat het bevoegd gezag niet eerder een omgevingsvergunning voor het bouwen

verleend dan nadat een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en eventueel de daaruit voortvloeiende maatregelen zijn getroffen.

6.1.2 Cultuurhistorie

In het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Nieuwstadt'. Deze als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en versterking van ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden.

Op de kaart behorende bij het bestemmingsplan is het plangebied gelegen binnen de zone 'historische kern met huispercelen'. Daarnaast is de Sint Janswal als zodanig aangeduid op de kaart als zijnde weg van voor 1842. Bovendien is ten zuiden van het plangebied een gracht aangeduid van voor 1842. In onderstaande figuur wordt dit nader gevisualiseerd.



Uitsnede kaart behorende bij het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren'

Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Dit omdat de beoogde vrijstaande woning niet op de Sint Janswal en ook niet ter plaatse van de voormalige gracht wordt gerealiseerd. Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het plan.

6.1.3 Conclusie archeologie & cultuurhistorie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen vormen voor de ontwikkeling.

6.2 Kabels en leidingen

6.2.1 Boven- en/of ondergrondse leidingen

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

6.2.2 Nutsvoorzieningen

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Indien aanpassingen aan de bestaande aansluitingen moeten worden doorgevoerd, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.2.3 Conclusie kabels en leidingen

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor voorliggende planontwikkeling.

6.3 Verkeer en parkeren

6.3.1 Algemeen

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt. In dat verband mag de verkeersgeneratie vanwege een ruimtelijke ontwikkeling niet leiden tot verkeersproblemen, alsook dient de extra parkeerbehoefte op eigen terrein te kunnen worden opgevangen.

6.3.2 Verkeersstructuur

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Sint Janswal 2a te Nieuwstadt een grondgebonden vrijstaande woning te realiseren. Deze locatie is aan de westzijde van de dorpskern Nieuwstadt gelegen. De Sint Janswal vormt een zuidelijke aftakking van de Millenerpoort en een oostelijke aftakking van de Gasthuisstraat. Het bestaande wegennet is zodanig dat het de verkeersstromen als gevolg van de nieuwe vrijstaande burgerwoning probleemloos kan opvangen.

6.3.3 Parkeren

De CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' voorziet in parkeerkencijfers voor vrijstaande koopwoningen. Onderhavige locatie is gelegen in 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. Daarbij zijn minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen perceel van onderhavige locatie is voldoende ruimte beschikbaar voor het parkeren van minimaal twee auto's. Geconcludeerd moet worden dat de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgevangen waardoor zich parkeerproblemen in de openbare ruimte ten gevolge van onderhavige ontwikkeling niet voordoen.

6.3.4 Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor voorliggende planontwikkeling.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterprogramma 2022-2027

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterprogramma voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

6.4.2 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.

6.4.3 Afvalwater en hemelwater

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Echt-Susteren en in het beheergebied van Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor de waterhuishouding en waterveiligheid binnen haar beheergebied. Sinds 1 april 2019 is de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg van kracht.

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

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige ontwikkeling 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.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater op basis van het 'Handboek Openbare Ruimte Echt-Susteren' te worden gedimensioneerd op een extreme bui van $t=100$ (45 millimeter in 30 minuten).

Uitwerking hemelwatervoorziening

In het kader van onderhavige ontwikkeling is een infiltratieonderzoek uitgevoerd welk is bijgevoegd als

Bijlage 4. Uit de gemeten doorlatendheden blijkt dat infiltratie van neerslagwater tot de mogelijkheden behoort ter plekke van de locatie Sint Janswal 2a Nieuwstadt. Het infiltreren kan direct in de ondiepe ondergrond plaatsvinden.

Ten behoeve van het bufferen van hemelwater op eigen terrein wenst initiatiefnemer infiltratiekranten te plaatsen waar het hemelwater wordt opgevangen en vervolgens rechtstreeks kan infiltreren in de bodem. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' zal de situering en de capaciteit van deze infiltratiekranten nader worden uitgewerkt.

Opvang schoon hemelwater

In een eventuele hemelwatervoorziening dient enkel schoon hemelwater te worden opgevangen, waaraan geen verontreinigde stoffen worden toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. Een infiltratievoorziening kan in dat opzicht tevens dienst doen als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

Voorkomen van wateroverlast

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

6.4.4 Conclusie waterhuishouding

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor voorliggende planontwikkeling.

6.5 Natuurbescherming

6.5.1 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is circa 6 kilometer ten westen van onderhavig plangebied gelegen en betreft het gebied 'Grensmaas'. Daarnaast is het Natura2000-gebied 'Abdij Lilbosch & voormalig klooster Mariahoop' op circa 6,4 kilometer ten noorden van het plangebied gelegen. Ter plaatse van onderhavig plangebied zelf is geen Natura2000-gebied aanwezig.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd dat zich toespitst op de realisatiefase en de gebruiksfase. Betreffend stikstofonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5. Uit de berekeningen volgt dat ten gevolge van onderhavig initiatief geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De AERIUS-berekeningen hebben aangetoond dat de stikstofdepositie gelijk is aan 0,00 mol N/ha/jaar.

Met inachtneming van onderhavige planontwikkeling is de effectenindicator geraadpleegd. Momenteel zijn ter plekke van onderhavig plangebied twee kleine opstallen aanwezig. Het voornemen is om ter plekke van het plangebied een nieuwe vrijstaande woning op te richten.

Storingsfactor	Verstoring door mechanische effecten																
	1	2	7	8	13	14	15	16	17	Optische verstoring							
Beken en rivieren met waterplanten																	
Slikkige rivieroever																	
Ruigten en zomen																	
*Vochtige alluviale bossen																	
Bever																	
Rivieronderpad																	
Rivierprik																	
Zalm																	

Uitsnede effectenindicator

Onderstaand is per storingseffect beschreven of dit effect aan de orde is als gevolg van de activiteiten van de initiatiefnemer in het plangebied:

- Oppervlakteverlies: Het project ligt buiten het Natura 2000-gebied 'Grensmaas'. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten zijn er geen effecten op dit Natura 2000-gebied. Er is geen sprake van oppervlakteverlies of versnippering van habitat- of foerageergebied;
- Verontreiniging: Verontreiniging kan plaatsvinden via bodem, water of lucht. De beoogde ontwikkeling leidt tot een beperkte toename van verkeersbewegingen ter plaatse. Gezien de afstand van circa 6 kilometer heeft onderhavige ontwikkeling geen invloed op het nabijgelegen Natura2000-gebied 'Grensmaas'.
- Verstoring door geluid: Ter plaatse van het plangebied is momenteel in hoofdzaak reeds de bestemming 'Wonen' van kracht. De locatie is echter nog nooit ten behoeve van woondoeleinden in gebruik geweest. Met inachtneming van de ligging van het plangebied leidt onderhavige ontwikkeling niet tot een extra verstoring van geluid.
- Verstoring door licht: Gelet op de ligging, het gebruik en de afstand van de woning tot de Natura 2000 gebieden, hebben de activiteiten in en bij de woning geen verstoring tot gevolg op Natura 2000 gebieden voor wat betreft dit aspect.
- Optische verstoring: Optische verstoring betreft verstoring door de aanwezigheid en/of beweging van mensen dan wel voorwerpen die niet thuishoren in het natuurlijke systeem. Dit leidt vooral tot vluchtgedrag van dieren. Onderhavig plangebied bevindt zich op circa 6 kilometer afstand van het Natura-2000 gebied en op een dergelijke afstand worden beschermde dieren niet verstoord.
- Verstoring door mechanische effecten: Er is geen sprake van mechanische effecten in de vorm van golfslag, luchtwervelingen etc.

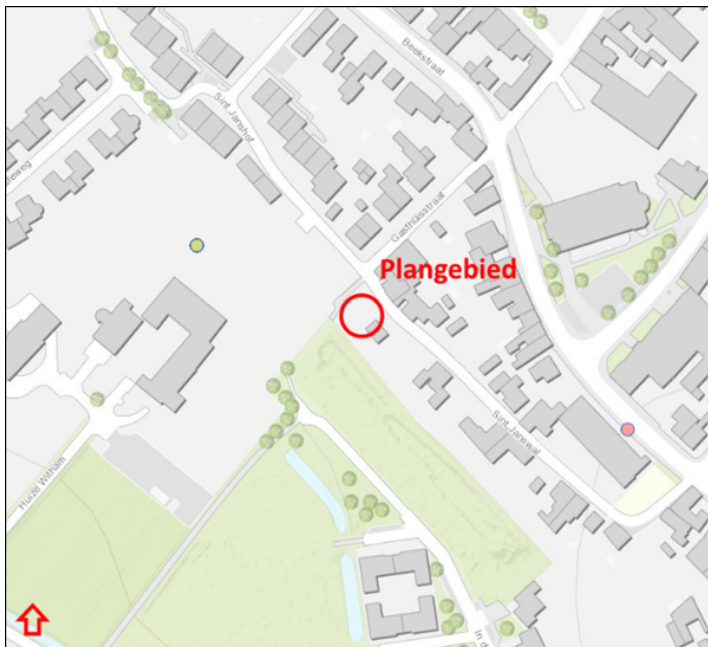
6.5.2 Flora en fauna

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

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

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is de website www.waarneming.nl geraadpleegd welke recente data bevat met waarnemingen over flora en fauna. Uitgaande van [waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) zijn tot voor kort geen beschermde flora en fauna aangetroffen ter plaatse van het plangebied.

In onderstaande figuur wordt een en ander nader gevisualiseerd.



Uitsnede kaart www.waarneming.nl

6.5.3 Conclusie natuurbescherming

Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot het aspect natuurbescherming geen belemmeringen aanwezig zijn ten behoeve van onderhavige ontwikkeling.

6.6 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen.



Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

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

7.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

De gemeente Echt-Susteren sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van het project. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

7.2 Planschade

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

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

De gemeente Echt-Susteren sluit een planschadeverhaalovereenkomst met de initiatiefneemster. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Echt-Susteren.

Hoofdstuk 8 Juridische aspecten

Het bestemmingsplan 'Sint Janswal 2a Nieuwstadt' van de gemeente Echt-Susteren bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

8.1 Algemeen

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

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

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

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

8.1.1 Toelichting, regels en verbeelding

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

Toelichting

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

Regels

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

1. Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - Begrippen

- Wijze van meten
- 2. Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - Bestemmingen
 - Voorlopige bestemmingen
 - Uit te werken bestemmingen
 - Dubbelbestemmingen
- 3. Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - Anti-dubbeltelregel
 - Algemene bouwregels
 - Algemene gebruiksregels
 - Algemene aanduidingsregels
 - Algemene afwijkingssregels
 - Algemene wijzigingsregels
 - Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - Algemene procedureregels
 - Overige regels
- 4. Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - Overgangsrecht
 - Slotregel

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

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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Daarbij dient te worden vermeld dat de regels van voorliggend plan overeenkomstig het 'moederplan' (bestemmingsplan 'Stedelijk gebied') zijn opgesteld.

Verbeelding

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

De verbeelding is digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

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

9.2 Vooroverleg

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

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

9.3 Inspraak

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

De gemeente Echt-Susteren heeft kenbaar gemaakt dat voor voorliggende planontwikkeling geen inspraak hoeft te worden gehouden met als gevolg dat direct wordt overgegaan tot de formele bestemmingsplanprocedure (vanaf ontwerp plan).

9.4 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer van het beoogde bouwplan dat middels de vaststelling van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt heeft ter voorbereiding van de planvorming contact gehad met de direct omwonenden, wonend op de onderstaande adressen:

- Gasthuisstraat 8 Nieuwstadt;
- Sint Janswal 5 Nieuwstadt;
- Beekstraat 27 Nieuwstadt.

Deze omwonenden hebben allen aangegeven het een positieve ontwikkeling te vinden dat binnen het onderhavige plangebied een nieuwe woning wordt gerealiseerd, die de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse ten goede zal komen. In opdracht van initiatiefnemer is thans een nieuwe woning in aanbouw op de locatie Sint Janswal 3. Ook over deze nieuwe ontwikkeling zijn omwonenden erg positief. Zij spreken de hoop uit dat de

woning die binnen het onderhavige plangebied wordt gebouwd net zo mooi zal worden als de woning op Sint Janswal 3.

9.5 Formele procedure

9.5.1 Algemeen

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

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

9.5.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 10 november 2023 gedurende zes weken voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

Agro

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

Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

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

www.aelmans.com