

Bestemmingsplan

Hommelweg 9 te Susteren-Heide 2015

Gemeente Echt-Susteren



NL.IMRO.1711.BP20140039-OW01 ONTWERP



mr. A.J. Likkel

10 juli 2015

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening	4
1.2 Ligging, beschrijving en juridische status van het plangebied	4
1.3 Bij het plan behorende stukken	5
1.4 Leeswijzer	5

2. Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	6
2.2 Functionele structuur	7

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid	
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	9
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	11
3.3 Regionaal beleid	12
3.3.1 Regiovisie Midden-Limburg	12
3.4 Gemeentelijk beleid	13
3.4.1 Strategische visie	13
3.4.2 Structuurvisie	13
3.4.3 Bestemmingsplan	15
3.4.4 Gemeentelijk kwaliteitsmenu	15

4. Randvoorwaarden

4.1 Milieu	17
4.1.1 Bodem	17
4.1.2 Geluid	18
4.1.3 Luchtkwaliteit	18
4.1.4 Bedrijvigheid	18
4.2 Externe veiligheid	21
4.3 Waterhuishouding	25
4.4 Archeologie	26
4.5 Cultuurhistorie	27
4.6 Flora en fauna	28
4.7 Verkeer en infrastructuur	29

<u>5. Planbeschrijving</u>	
5.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	30
5.2 Ruimtelijke hoofdopzet	30
<u>6. Planopzet</u>	
6.1 Feitelijke planopzet	33
6.2 Juridische planopzet	33
6.2.1 Planvorm	33
6.2.2 Verbeelding	33
6.2.3 Planregels	33
<u>7. Uitvoerbaarheid</u>	
7.1 Economische uitvoerbaarheid	34
7.2 Handhaving	34
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7.3.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	34
7.3.2 Zienswijzenprocedure	34
Bijlagen	35-48

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan ligt in het voornemen van de heer H.J.J. Peters om een zestal vakantieappartementen, een caravanopslag, een minicamping met sanitaire voorzieningen en ondergeschikte horeca ten dienste van de functie verblijfsrecreatie te realiseren op het adres Hommelweg 9 te Susteren-Heide, gemeente Echt-Susteren. Het perceel heeft nu een woonbestemming en een bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden". Het gehele perceel zal worden gewijzigd in een recreatieve bestemming (verblijfsrecreatie).

Burgemeester en wethouders hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan het bouwvoornemen. De brief hierover, gedateerd 17 februari 2014, is als bijlage 1 opgenomen.

Ten behoeve van dit voornemen tot de realisatie van de vakantieappartementen, de caravanopslag en minicamping is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. De bestaande woning, die niet verandert, maakt ook onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan „Buitengebied Echt-Susteren”.

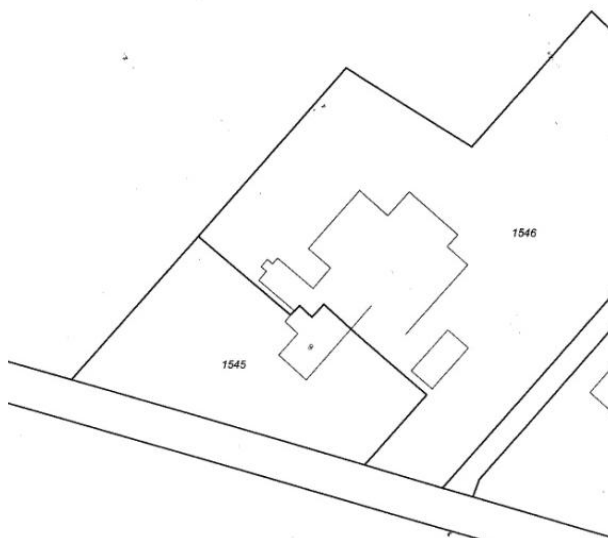


Figuur 1: voorzijde van de woning Hommelweg 9

1.2 Ligging, beschrijving en juridische status van het plangebied

Het plangebied is gesitueerd buiten de bebouwde kom van Susteren-Heide, in het buitengebied. Ten westen van het plangebied, op 500 meter afstand, ligt het recreatiepark Landgoed Hommelheide, met vakantiebungalows. Ten noordoosten daarvan ligt de golfbaan van Echt-Susteren. De grens met Duitsland ligt op ruim een kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied.

De Hommelweg loopt vanaf de Heidestraat (de verbindingsweg tussen Susteren-Heide en Slek) door agrarisch gebied richting het oosten tot aan de Duitse grens. Het is een straat met een 60 km-regime. Er liggen een aantal verspreid liggende (woon)boerderijen en agrarische bedrijven aan de Hommelweg.



Figuur 2: kadastraal perceel Susteren, H 1545 en 1546

Het perceel is kadastraal aangeduid als gemeente Susteren, H 1545, 1546 (zie figuur 2). Ter plekke geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Echt-Susteren” (vastgesteld bij raadsbesluit van 27 juni 2013) en zijn de vigerende bestemmingen “Wonen” en “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden” van toepassing. De realisatie van vakantieappartementen, een caravanopslag en een minicamping is dus niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingen.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit document voorziet in een toelichting op de bij het bestemmingsplan behorende „regels” en „verbeelding”. De verbeelding en de regels zijn de juridisch bindende planonderdelen.

Een aantal rapporten is als separate bijlage bij de toelichting gevoegd. Dit betreft o.a. het advies van de Veiligheidsregio, het bodemonderzoek, het nader asbestonderzoek en het landschappelijk inpassingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform het Handboek Bestemmingsplannen 2011, het Besluit ruimtelijke ordening, het SVBP2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hoofdstuk 2 geeft een gebiedsbeschrijving, terwijl hoofdstuk 3 ingaat op het relevante beleidskader op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de ruimtelijke randvoorwaarden besproken, waarbij ondermeer wordt ingegaan op milieuaspecten, gevolgd door de planbeschrijving in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op de planopzet. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Susteren-Heide maakt deel uit van Susteren, één van de grotere dorpen van de gemeente Echt-Susteren. Heide is gelegen in het noordoosten van Susteren en telt circa 1250 inwoners. Heide is het enige gedeelte van Susteren dat ten oosten van de spoorlijn Sittard - Roermond ligt. De wijk staat met een tunnel onder het spoor in verbinding met de rest van de woonplaats. De wijk bestaat uit twee lange straten en enkele korte zijstraten. De voornaamste straat is de Heidestraat, die een doorgaande functie heeft. Er staan overwegend vrijstaande woningen en boerderijen, maar ook enkele rijtjeshuizen. Ook zijn er enkele kleine bedrijven, maar wonen is de voornaamste functie van de wijk.

Het plangebied ligt in het buitengebied van Heide dat een primaire agrarische en/of natuurlijke resp. landschappelijke functie heeft.

De ruimtelijke structuur van de omgeving wordt gekenmerkt door openheid van het agrarisch cultuurlandschap. De langgerekte kavels lopen evenwijdig aan het laagterras Heide, dat ligt tussen het IJzerenbos en de Duitse grens. De waterplas van Hommelheide is ontstaan, doordat men in de jaren dertig van de vorige eeuw grond nodig had voor het ophogen van een rangeerheuvel bij het rangeerterrein in Susteren. Deze waterplas is de eerste aanzet tot het huidige recreatiepark.



Figuur 3: omgeving perceel op topografische kaart

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied heeft een aantal functionaliteiten. In de eerste plaats is dat de agrarische functie, bestaande uit bebouwde en onbebouwde gronden. Daarnaast heeft het gebied een duidelijke recreatieve functie; in de directe nabijheid van het plangebied liggen een recreatiepark (met vakantiebungalows en zwemplas) en een 9-holes golfbaan. Ook lopen er een aantal fiets- en wandelroutes door het gebied, o.a. door het natuurgebied IJzerenbos.

Het plangebied Hommelweg 9 heeft altijd een agrarische bestemming gehad, vanwege een rundveehouderij. Sinds 1990 wordt deze veehouderij echter niet meer uitgeoefend. In het geldende bestemmingplan heeft het perceel een woonbestemming en een bestemming "Agrarisch met waarden".

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn, namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig". Voor deze drie hoofddoelstellingen zijn de onderwerpen van nationaal belang genoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen zijn nader uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. In het bestemmingsplan voor dit perceel dient met name rekening te worden gehouden

met de door het Rijk geformuleerde belangen inzake natuur (Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebieden).

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen (in artikel 3.1.6, 2^e lid). Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Onder stedelijke voorzieningen wordt ook "leisure" beschouwd. In dit plan gaat het om verblijfsrecreatie van zeer kleine omvang, grotendeels in een bestaand gebouw. Het plan wordt landschappelijk ingepast. Gelet op de aard en de omvang van de verblijfsrecreatieve voorzieningen en de ruimtelijke uitstraling van het plan, voorziet dit plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. In een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 september 2014 (201308656/1) wordt dit bevestigd. De Afdeling merkte in die uitspraak de oprichting van enkele gebouwen (een groepsaccommodatie van max. 1.000 m² of max. 600 m² aan recreatiewoningen en een horecavoorziening van 450 m²) niet aan als een stedelijke ontwikkeling.

De voorliggende planontwikkeling is dan ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro. De ladder van duurzame verstedelijking is op dit plan dus niet van toepassing.

Daarnaast is toepassing van de ladder niet nodig bij ruimtelijke plannen welke bebouwing reduceren of verplaatsen (Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012). De beoogde ontwikkeling heeft de sloop tot gevolg van 104 m² bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn geweest ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

Dit alles draagt bij aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen het plangebied en de directe omgeving. Het plan sluit dan ook aan op de ambities voortkomend uit de ladder duurzame verstedelijking.

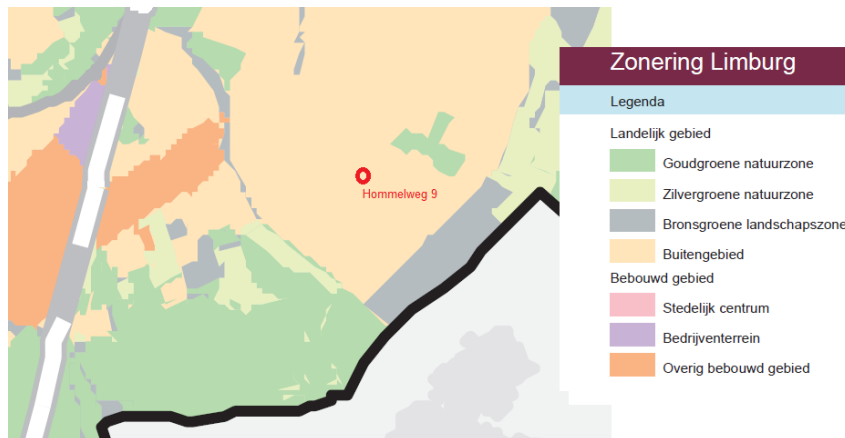
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (hierna: POL 2014) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Net als het voorliggende POL2006 heeft het POL 2014 als integraal plan de status van structuurvisie waarin op hoofdlijnen wordt gestuurd op het omgevingsbeleid binnen de provincie. Het POL 2014 vormt in

combinatie met de bijbehorende Omgevingsverordening het kader waarin de ruimtelijke (prioritaire) belangen van de provincie worden gewaarborgd. Het hoofdstuk Ruimte van betreffende verordening bevat instructieregels voor het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen betreffende de hierin genoemde thema's.

Het plangebied is op de kaart Zonering Limburg gelegen in de zone "buitengebied" (zie figuur 4). In deze zone is ruimte voor met name landbouw en vrijetijdseconomie. De voorziene ontwikkeling past binnen deze zonering.



Figuur 4: uitsnede kaart Zonering POL 2014

Voor het thema vrijetijdseconomie zijn in het POL 2014 de provinciale ambities, opgaven en aanpak beschreven. De provincie streeft naar een gezonde vrijetijdseconomie die het A-merk imago van Limburg behoudt, versterkt en benut. Zij biedt haar gasten en bewoners een uitgebreid, aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan verblijfsaccommodatie, voorzieningen, een samenhangende recreatieve infrastructuur, evenementen en recreatief-toeristische concepten. De opgave ligt in het versterken van de identiteit van de Limburgse vrijetijdseconomie waarbij het een voortdurende opgave is om de voorzieningen af te stemmen op de veranderende vraag van de consument en nieuwe doelgroepen aan te trekken.

Het plangebied ligt in het landelijke buitengebied van Echt-Susteren, dichtbij het natuurgebied "IJzerenbosch". Vooral fietsers en wandelaars bezoeken het gebied voor extensieve vormen van recreatie. Er zijn diverse uitgezette fiets- en wandelroutes, via het netwerk van knooppunten. Met name de rust en de ruimte hebben attractieve waarde. Ook de nabijheid van de steden Sittard, Roermond, Maastricht en Aken maakt deze locatie aantrekkelijk.

Daarnaast ligt het plangebied centraal in het "smalste stukje Nederland" binnen een drielandenregio. De gemeente Echt-Susteren profileert zich als gemeente die *"smal genoeg om binnen- en buitenland dicht in de buurt te hebben en breed genoeg om volop te genieten"*.

Het initiatief biedt kleinschalige overnachtingsmogelijkheden in de vakantie-appartementen of op de minicamping. In de directe en nabije omgeving zijn niet of nauwelijks kleinschalige vakantieverblijven en kleine campings (met maximaal 15 kampeerplaatsen) aanwezig. Daarom richt de initiatiefnemer zich juist op de

rustzoekende, oudere recreanten, die komen voor de onthaasting en natuurbeleving. Dit komt tot uitdrukking in de grootte van de standplaatsen en de groene inrichting van het terrein, waardoor privacy wordt gecreëerd. Tegelijkertijd zullen ook het bieden van comfort en verzorgde sanitaire voorzieningen onderscheidende kenmerken zijn. De locatie is een geschikt uitgangspunt voor wandelingen, fietstochten, solex- of huifkartochten. In de directe omgeving kan men gebruik maken van de voorzieningen van Landgoed Hommelheide (winkel, restaurant, wellnesscenter, recreatieplas) of de golfbaan Echt-Susteren. Hierdoor ontstaat een wisselwerking waardoor het toeristisch product in de regio wordt versterkt.

Een ander streven van de provincie is volgens POL 2014 het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor alternatieve economische activiteiten om leegstand te voorkomen. Bij leegstand die niet op die wijze kan worden opgelost is sloop van stallen of andere voorzieningen gewenst om verval te voorkomen.

Voor dit initiatief wordt efficiënt gebruik gemaakt van bestaande, leegstaande agrarische bebouwing, die wordt benut voor de realisatie van vakantieappartementen. Door het veranderen van het bestaande stalgedeelte in vakantieappartementen heeft dit plan een toegevoegde waarde ten opzichte van de huidige (enigszins vervallen) situatie. De sanitaire voorzieningen voor de campinggasten zullen in een bestaand gebouw worden ingepast. Er vindt dus geen uitbreiding van bebouwing plaats. Daarnaast zal 1.004 m² aan bebouwing en verharding worden gesloopt.

Conclusie van de toetsing van de planontwikkeling aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL 2014 is dat deze kleinschalige voorziening voor verblijfsrecreatie past binnen het thema van de vrijetijdseconomie en bijdraagt aan het voorkomen van leegstand van vrijkomende agrarische bebouwing en verbetering van het landschap. Het gaat om een toevoeging van een verblijfsrecreatieve voorziening op heel beperkte schaal.

Daarnaast is veel aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de bestaande gebiedskwaliteiten. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan verbetering van de omgevingskwaliteit.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening was. De Omgevingsverordening 2014 is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL 2014.

In artikel 2.5.1 van de Omgevingsverordening is een verbod opgenomen, op grond waarvan het niet is toegestaan de bestemming van recreatieverblijven op een recreatieterrein te wijzigen naar een bestemming die wonen mogelijk maakt. De vakantieappartementen die op grond van dit bestemmingsplan worden gerealiseerd zijn niet bedoeld voor permanente bewoning of voor huisvesting van arbeidsmigranten. Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen die het wonen in recreatieverblijven mogelijk maken en voldoet daarmee aan artikel 2.5.2 van de Omgevingsverordening.

Met betrekking tot het plangebied zijn op de kaarten deel uitmakend van de verordening geen bijzonderheden op te merken. Alleen op de kaart Milieubeschermingsgebieden is het plangebied aangewezen als 'Roerdalslenk, Zone I' (boringsvrije zone). Het is op grond van artikel 4.4.1 van de verordening in dit gebied verboden een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei of werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

Geconcludeerd kan worden dat de Omgevingsverordening Limburg 2014 geen beperkingen oplegt aan de realisatie van het planvoornemen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Midden-Limburg

De Regiovisie Midden-Limburg "Het oog van Midden-Limburg" (december 2008) voorziet in een gezamenlijke visie voor Midden-Limburg voor de periode 2008-2028. Deze gebiedsvisie van de Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML) richt zich op het creëren van Sterke Steden en Vitaal Platteland. De visie heeft een aantal doelen: benutten en versterken van de regionale economie, versterking van de sociale structuur, versterking van het vestigingsklimaat en de versterking van de regionale positionering en profilering.

De regiovisie ziet ruimte voor sterke steden, maar benadrukt ook het belang van een vitaal platteland. Het platteland biedt ruimte aan landbouw en noodzakelijke schaalvergroting daarvan en biedt werkgelegenheid in het midden- en kleinbedrijf. Opgave is het versterken en verbinden van de functies wonen, werken, landschap, natuur en recreatie.

Vastgesteld wordt dat Midden-Limburg over een aantal sterke kwaliteiten beschikt die vanuit toeristisch en recreatief oogpunt in het oog springen. Toch zijn de toeristische potenties van deze regio onvoldoende benut. De economische groei van de sector toerisme dreigt te stagneren. Oorzaken van deze stagnatie in groei zijn de veroudering van het huidige toeristische aanbod, het verspreid en versnipperd liggen van toeristische voorzieningen, te weinig aandacht voor combinatiebezoeken en onvoldoende bekendheid van de regio.

Voor wat betreft de programmalijn Landbouw, Natuur en Recreatie wordt opgemerkt dat ten aanzien van recreatie en toerisme een integrale ontwikkelingsstrategie noodzakelijk is. Gedacht wordt aan:

- Ontwikkelen van routestructuren tussen de toeristische trekkers;
- Ontwikkelen van product/markt-combinaties;
- Promoten van Midden-Limburg als aantrekkelijke toeristische bestemming en versterken samenwerking met de burens (Brabant, België en Duitsland);
- Aantrekkelijk houden van het landschap via het landschapsontwikkelingsfonds.

Wat betreft de gemeente Echt-Susteren geeft de regiovisie aan dat de verdere ontwikkeling van de recreatieve en toeristische sector aandacht vragen. Om haar positie als knooppunt te benutten zet Echt-Susteren in op de ontwikkeling van een

thematische verbinding tussen België en Duitsland. Deze verbinding wordt ook wel de Euromosa Route genoemd en strekt zich uit van Maaseik in België tot Waldfeucht in Duitsland. Via interessante projecten op toeristisch en recreatief gebied ontstaat een route tussen Maasplassen en Heuvelland. Hierbij wordt onder andere gedacht aan de ontwikkeling van toeristische trekkers bij het oude spooremlacement in Susteren, de zandgroeve Koningsbosch en het Landgoed Pepijn. Deze ontwikkelingen dienen samen te gaan met een versterking van het landschap en de natuur, bijvoorbeeld in de beekdalen. Het plangebied ligt centraal tussen deze mogelijke toeristische trekkers en past in de ontwikkelingsstrategie van de programmalijs Landbouw, Natuur en Recreatie van de regiovisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1. Strategische visie

De gemeente Echt-Susteren heeft de strategische visie "Echt veelzijdig Susteren" opgesteld. In deze strategische visie wordt de gemeente verdeeld in een viertal zones: de Verdienzone (rondom A2 en A73) gericht op regionale economie en werkgelegenheid, de Groenzone, bestaande uit het buitengebied met zijn landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten, de Recreatieve verbindingszone, deels samenvallend met de Groenzone, maar onderscheidend in recreatie en toerisme en tot slot de Comfortzone, waarin alle leefgemeenschappen vallen.

De strategische visie beoogt tot 2020 kwaliteit boven kwantiteit te plaatsen en optimaal gebruik te maken van de gemeente als regionaal knooppunt in de regio, in Limburg en in de Euregio.

Het plangebied is gelegen binnen de Recreatieve verbindingszone. De ambitie is om de kwaliteitsverbetering van het toeristisch product te laten samengaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Een goede omgevingskwaliteit is immers de basisvoorwaarde voor een bloeiende toeristische en recreatieve sector. Het instrumentarium van het Limburgs Kwaliteitsmenu speelt daarom een grote rol.

De realisatie van deze vakantieappartementen en minicamping past binnen de strategische visie, nu een overeenkomst wordt gesloten voor een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Daarnaast leidt de sloop van twee stallen en twee verhardingen tot een verbetering van de omgevingskwaliteit. Het bieden van een kleinschalige kampeergelegenheid is een toevoeging aan het toeristisch product in Susteren en omgeving, waar in de directe en nabije omgeving niet of nauwelijks kleinschalige vakantieverblijven en kleine campings (met maximaal 15 kampeerplaatsen) aanwezig zijn.

3.4.2 Structuurvisie

De Wet ruimtelijke ordening verplicht elke gemeente tot het maken van een structuurvisie. Hierin geeft ze op hoofdlijnen aan hoe ze de ruimtelijke toekomst van haar gemeente ziet en maakt ze voor inwoners, maatschappelijke organisaties, private partijen en overheden duidelijk welk ruimtelijk beleid ze nastreeft op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, landbouw, recreatie etc. De structuurvisie is een

richtinggevend document en wordt geconcretiseerd in (voor de burger bindende) bestemmingsplannen.

De gemeenteraad van Echt-Susteren heeft op 12 december 2012 de 'Structuurvisie Echt-Susteren 2025. Ontwikkelen met kwaliteit' vastgesteld. Hierin geeft de raad zijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het grondgebied. Met de structuurvisie wil de gemeente Echt-Susteren laten zien dat ze verantwoordelijkheid neemt voor het behoud van een goede kwaliteit van haar leefomgeving. Het adequaat inspelen op actuele ontwikkelingen zoals bevolkingskrimp, schaalvergroting en bedrijfsbeëindiging binnen de landbouw en een veranderende vraag naar voorzieningen is daarvoor noodzakelijk. De gemeenteraad moet zich na vaststelling aan zijn structuurvisie houden. Voor de inwoner geeft de visie inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden die er zijn in een bepaald gebied.

Wat betreft recreatie geldt als algemeen uitgangspunt de versterking van het (extensief) toeristisch en recreatief aanbod. Met ingang van deze structuurvisie wordt recreatie niet meer gezien als een ondergeschikte functie in het buitengebied, maar als een functie die net zo belangrijk is als landbouw en natuur. De toeristische kwaliteiten van de gemeente Echt-Susteren zitten met name in de in het uitgestrekte buitengebied aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Er is ook in de gemeente steeds meer vraag naar mogelijkheden voor kleinschalige verblijfsrecreatie. De gemeente staat positief tegenover initiatieven die hierop inspelen. Dergelijke recreatie is passend en levert een belangrijke bijdrage aan het plattelandstoerisme.

Hoofddijn bij het realiseren van recreatieve verblijfsvoorzieningen is dat geen nieuwe bebouwing aan het buitengebied wordt toegevoegd en dat ze kleinschalig van aard zijn. Dergelijke voorzieningen mogen daarom gevestigd worden in een vrijkomend agrarisch bouwwerk, als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of in een burgerwoning. Inpassing in de omgeving is vereist. Ook mogen omliggende landbouw- en natuurfuncties geen hinder ondervinden. Doorgroei van nevenactiviteit tot hoofdactiviteit is alleen mogelijk als de kleinschaligheid behouden blijft. Ten aanzien van verblijfsrecreatie staat de gemeente Echt-Susteren positief tegenover kleinschalige verblijfsrecreatie zoals kamperen bij de boer. Voor dergelijke minicampings geldt dat het een kleinschalige nevenfunctie moet blijven. Dit betekent maximaal 15 plaatsen (25 in hoogseizoen), geen jaarrond-bezetting en alleen ruimte voor mobiele kampeermiddelen. Inpassing in het omliggende landschap is vereist en de minimale perceelsoppervlakte is 0,5 ha. Verder komen er meer mogelijkheden voor het starten van een Bed & Breakfast of klein pension. Zowel in buitengebied als stedelijk gebied wordt dit mogelijk, bij agrarische bedrijven én bij (grotere) burgerwoningen. Dit past ook bij de wens om de bestaande overnachtingsmogelijkheden in de gemeente te vergroten.

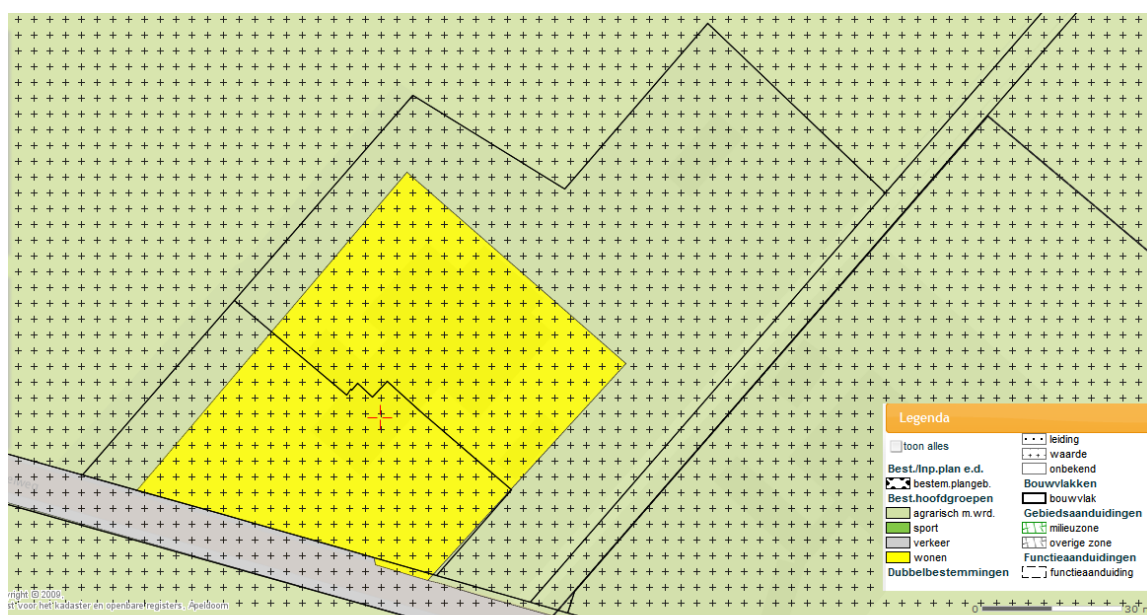
De realisatie van deze vakantieappartementen en minicamping sluit aan bij de uitgangspunten van de structuurvisie op het gebied van verblijfsrecreatie.

Op grond van de begripsomschrijving in de structuurvisie (bijlage 3) kan de locatie worden aangemerkt als "voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing (VAB)", zijnde *"een agrarisch of niet-agrarisch bouwblok waarop in het verleden een (agrarisch)*

bedrijf werd uitgeoefend en waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan". Daarom is ook de caravanopslag passend binnen het beleid van de structuurvisie, want deze nevenactiviteit wordt gerealiseerd in een vrijkomend agrarisch bouwwerk wat leidt tot hergebruik ter voorkoming van leegstand. Daarnaast is de opslag beperkt en heeft daardoor weinig impact op de omgeving. Dit gebruik past binnen de voorwaarden genoemd in de structuurvisie.

3.4.3 Bestemmingsplan

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied Echt-Susteren" van de gemeente Echt-Susteren. Dit plan is vastgesteld bij raadsbesluit van 18 juni 2014. In dit bestemmingsplan gelden voor de betreffende locatie de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden".



Figuur 5: planuitsnede vigerend bestemmingsplan

Dit plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Echt-Susteren", omdat er geen recreatieve mogelijkheden en geen caravanopslag zijn toegestaan binnen de vigerende bestemmingen. Nu er verder geen wijzigingsmogelijkheden in het bestemmingsplan zijn opgenomen, waardoor dit initiatief gerealiseerd kan worden, is de beoogde ontwikkeling in strijd met het bestemmingsplan. Daarom dient een nieuw bestemmingsplan (op grond van artikel 3.7 e.v. van de Wet op de ruimtelijke ordening) voor dit perceel en dit initiatief te worden opgesteld. Bij besluit van 17 februari 2014 heeft het college van B en W ingestemd met het voornemen om op dit perceel zes vakantieappartementen, een caravanopslag en een minicamping met ondergeschikte horeca te realiseren. De brief hierover is als bijlage 1 opgenomen.

3.4.4 Gemeentelijk kwaliteitsmenu

Op 12 januari 2012 is door Gedeputeerde Staten het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld. Doel van het LKM is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit

doel te kunnen bereiken heeft de gemeente Echt-Susteren het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uitgewerkt en in de structuurvisie vastgelegd. Daarbij is aangesloten op de provinciale ontwikkelmodules uit het LKM.

Op basis van de tabel "Kwaliteitsbijdragen ruimtelijke ontwikkelingen" van de structuurvisie valt de beoogde ontwikkeling onder de ruimtelijke ontwikkeling nr. 15: "Omzetting VAB of CHW-bebouwing" en is het VAB-beleid: "Hergebruik van VAB's nabij woonkern of in bebouwingsconcentraties" van toepassing. Als hoofdlijn geldt dat maximaal 500 m² aan bedrijfsgebouwen mag worden ingezet zonder LKM-compensatie, mits het gaat om her te gebruiken bedrijfsgebouwen en onder de voorwaarde van landschappelijke inpassing. Daar bestaande bebouwing ingepast dient te worden geldt voor de beoogde ontwikkeling de categorie kwaliteitsverbetering "Basiskwaliteit Plus". Verder geldt dat verdiscontering plaats kan vinden met landschappelijke inpassing die reeds in eerdere jaren heeft plaatsgevonden.

Basiskwaliteit Plus wil zeggen dat nieuwe én bestaande bebouwing en verharding goed ingepast moeten worden. Dit betekent ook dat er voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe bebouwing en verharding. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat de oppervlakte landschappelijke inpassing of ander groen/natuur overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak/bestemmingsvlak. Aangezien er in het onderhavige geval sprake is van hergebruik van meer dan 500 m² aan bedrijfsbebouwing dienen er ook kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen te worden. Als basis voor de omvang geldt 10% van de oppervlakte bebouwing > 500 m².

De omvang van de landschappelijke inpassing bedraagt 1.385 m², waarbij wordt voldaan aan het vereiste van 1.057 m² (10% van de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak). De omvang van de kwaliteitsverbeterende maatregelen voldoet door de sloop van twee stallen en twee voerplaten (totaal 1.004 m²) ruimschoots aan de vereiste omvang van 45 m² kwaliteitsverbetering. Een berekening van en een toelichting op deze maatregelen is als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd.

4. Randvoorwaarden

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd, om te beoordelen of de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor de beoogde functiewijziging.

Op 4 juli 2012 is door Aquatest B.V. een rapport over het verkennend bodemonderzoek uitgebracht (NEN 5740 en NEN 5707, AQU 20120530). De vooraf gestelde hypothese 'onverdachte locatie' van het terrein wordt verworpen, vanwege de aangetoonde verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, zink, som PCBs (7) en som PAK (10) in de grond. Tevens zijn in het grondwater lichte verontreinigingen barium, kobalt en zink aangetoond. De chemische analyses (standaard NEN 5740 pakket en minerale olie) geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek, omdat geen van de gehalten en/of concentraties aan cadmium, kobalt, zink, som PCBs (7) en som PAK (10) boven de betreffende tussen-/interventiewaarde(n) zijn aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese 'onverdachte locatie' van de deellocaties nabij de schuur en garage wordt verworpen, vanwege de aangetoonde aanwezigheid van asbest in de bovengrond bij de schuur.

De onderzoeksresultaten geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader asbest in grond onderzoek, omdat er gehalten asbest boven de interventiewaarde zijn aangetoond in de fijne fractie langs de schuur. Een nader asbest in grondonderzoek dient de asbestverontreiniging ter plaatse van de schuur nader in te kaderen. Tevens dient een nader asbest in grond onderzoek om het gehalte aan asbest langs de garage nader te bepalen, daar waar asbest is aangetroffen in proefgat 1, middels grondmengmonsters en eventueel verzamelmonsters. Dit nader onderzoek is uitgevoerd in maart en april 2013.

Op 15 juni 2013 heeft Aquatest een rapport van het nader asbestonderzoek in de bodem ter inkadering uitgebracht. Conclusie van dit onderzoek is dat er ter plaatse van proefsleuven 1 en 2 sprake is van een sterke bodemverontreiniging met asbest. Voor de ontgraving van de puinlaag is op 8 april 2015 een BUS-melding bij de provincie ingediend. Voorgesteld is om de verontreiniging te verwijderen door de locatie te ontgraven tot een bepaalde terugsaneerwaarde, in dit geval de achtergrondwaarde van tabel 1 van bijlage B van de Regeling bodemkwaliteit.

De provincie heeft op 28 april 2015 laten weten dat de melding is ontvangen en dat begonnen kan worden met de sanering. Na gereedmelding dient een evaluatieverslag te worden ingezonden, dat door de provincie wordt beoordeeld.

Het bodemonderzoek is als separate bijlage 6 bij dit plan gevoegd (Verkennd bodemonderzoek volgens NEN5740/5707 door Aquatest, AQU-20120530, d.d. 4 juli 2012).

Het nader asbestonderzoek is eveneens als bijlage 7 bij dit plan gevoegd (Nader asbestonderzoek in de bodem ter inkadering, door Aquatest, AQU_ASB20130315, d.d. 15 juni 2013).

Daarnaast is in 2014 het achterste deel van het perceel (kadastraal perceel H 1546) een vooronderzoek (NEN5725) uitgevoerd door Econsultancy. Dit rapport met rapportnummer 14041425, d.d. 15 mei 2014 is als separate bijlage 8 bij dit plan gevoegd. De conclusie van het vooronderzoek is dat op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie gesteld kan worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

4.1.2 Geluid

De te realiseren vakantieappartementen zijn naar hun aard niet bestemd voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf bestemd en derhalve geen gevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Overigens kan gesteld worden dat vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening deze functie vanuit oogpunt van geluid aanvaardbaar is; dit gelet op de bescheiden verkeersintensiteit op de Hommelweg, de kleinschaligheid van het initiatief en de wijze waarop de functie wordt ondergebracht in bestaande bebouwing. Een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling. Dit geldt ook voor de beoogde kampeerplaatsen op de minicamping. Het aspect geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor de onderhavige planontwikkeling.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Ruimtelijke plannen dienen te worden getoetst aan hoofdstuk 5, titel 2, van de Wet milieubeheer, ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze titel is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Het bevat alle basisregels over luchtkwaliteit. In augustus 2009 zijn de regels aangevuld om de Europese richtlijn luchtkwaliteit in de Nederlandse wetgeving over te nemen.

De luchtkwaliteitseisen van de Wet luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor de plannen wanneer de activiteiten "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16 lid 1 onder c Wet milieubeheer). Dit plan draagt "niet in betekenende mate" bij aan de luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet luchtkwaliteit dan ook geen belemmering voor de geplande wijziging.

4.1.4 Bedrijvigheid

In het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) zijn milieuvoorschriften opgenomen ter voorkoming of zo veel mogelijk beperken van gevaar, schade of hinder voor de directe omgeving. De exploitatie van de vakantieappartementen en minicamping is op grond van Activiteitenbesluit een meldingsplichtige inrichting. Tegelijkertijd met de aanvraag omgevingsvergunning wordt een melding ingediend. Het bedrijf (type B) moet voldoen aan diverse algemene regels uit het Activiteitenbesluit.

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van voldoende ruimte tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen de milieubelastende en milieugevoelige functies.

De nieuwe functie “recreatieve voorzieningen” is voor het aspect geluidhinder getoetst aan de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG, hoewel het kleinschalig kamperen niet hoeft te worden gelijkgesteld met verblijfsrecreatie als bedoeld in deze Handreiking, gezien het aantal toegestane standplaatsen en de beperkte gebruiksduur. Minicampings hebben een minder grote milieubelasting dan een regulier kampeerterrein. Daarnaast wordt in de Handreiking uitgegaan van een rustige woonwijk als omgeving, terwijl op deze locatie sprake is van een gemengd gebied. Hoewel de indicatieve afstand van 50 meter om deze redenen verkleind zou kunnen worden tot 30 meter, is uit zorgvuldigheid de afstand van 50 meter tot de naastgelegen woning genomen. Deze afstand is weergegeven op de verbeelding en in de planregels vastgelegd.

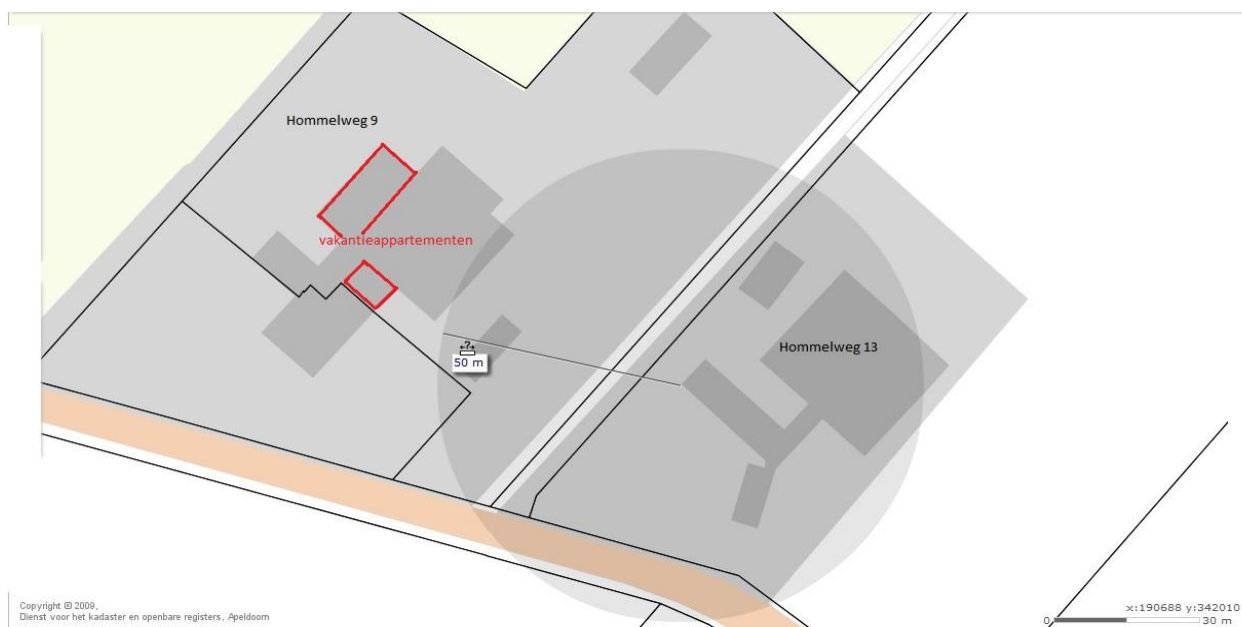
De kleinste afstand van de minicamping tot de naastgelegen woning Hommelweg 13 bedraagt 50 meter, waardoor de minicamping op voldoende afstand van de naastgelegen woning Hommelweg 13 ligt, zeker gezien de kleinschaligheid van de minicamping. Daarnaast zal in het kader van de landschappelijke inpassing de reeds aanwezige beplantingssingel worden verbreed. Deze dichte singel vermindert het zicht op mogelijke geluidsbronnen, waardoor eventuele hinder als minder wordt ervaren. De verbreding van deze singel is vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting.

De realisatie van de 6 vakantieappartementen en de minicamping met 15 standplaatsen zal leiden tot enig extra verkeer van en naar het plangebied en mogelijk ook tot geluidhinder voor omwonenden. Echter, gezien het beperkte aantal verkeersbewegingen dat dit aantal plaatsen en appartementen per etmaal genereert (23 motorvoertuigen per etmaal, gebaseerd op CROW-kengetallen voor verkeersgeneratie, uitgave 2012, 317) in de situatie dat alle kampeerplaatsen en appartementen bezet zijn, levert dit geen (onevenredige) hinder op voor omwonenden. De voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder van 50 dB(A) wordt niet overschreden. Daarnaast wordt nog opgemerkt dat de camping niet geopend is in de uren tussen 22.00 en 7.00 uur.

Vanuit het oogpunt van geurbeleid zijn er voorts geen belemmeringen voor de voorgenomen realisatie van vakantieappartementen en een minicamping op Hommelweg 9. Immers, de kampeermiddelen en de sanitaire voorzieningen zijn niet als ‘geurgevoelige objecten’ in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij te beschouwen, omdat deze wet alleen bescherming biedt aan personen tegen langdurige blootstelling aan geurhinder in gebouwen. Hierover heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak zich herhaaldelijk uitgesproken (13 februari 2013, 201111498/1, 10 juli 2013, 201301469/1 en 11 maart 2015, 201308826/1). Daar komt nog bij dat de kampeermiddelen op de minicamping alleen tijdens het kampeerseizoen worden geplaatst.

Of vakantieappartementen als geurgevoelig object te beschouwen zijn, is afhankelijk van de specifieke situatie. Het gaat erom of er sprake is van een permanent verblijf of daarmee vergelijkbare wijze van gebruik. Uit de wetsgeschiedenis volgt dat de Wet geurhinder en veehouderij, gelet op de begripsomschrijving van een geurgevoelig object, alleen bescherming biedt aan personen tegen langdurige blootstelling aan geurhinder in gebouwen. Nu de gasten van de appartementen slechts korte tijd hierin verblijven, deze appartementen niet voor permanente bewoning mogen worden gebruikt (op grond van artikel 3.5 van de planregels) en de bezettingsgraad niet jaarrond 100% is moet aangenomen worden dat niet langdurig in de gebouwen zal worden verbleven en valt te betwijfelen of er sprake is van vergelijkbaar met permanent gebruik.

Afgezien daarvan is de afstand van het dichtstbijzijnde emissiepunt van een veehouderij (Hommelweg 13) naar de vakantieappartementen ruimschoots meer dan 50 meter. Daarmee wordt voldaan aan de minimumafstand van de Wet geurhinder en veehouderij. Dit blijkt uit de cirkel van 50 meter op onderstaand kaartje.



Figuur 6: afstand Hommelweg 13 en vakantieappartementen Hommelweg 9

Voor de bestaande woning dient volgens artikel 3, tweede lid, van de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand van 50 meter te worden in acht genomen, nu het hier gaat om een voormalige bedrijfswoning. Ook aan deze afstand kan ruimschoots worden voldaan. De geurcontour ligt slechts zeer beperkt over de bestaande loods en over het nieuw te realiseren sanitairgebouwtje. Beide gebouwen zijn geen geurgevoelige objecten.

Daarnaast blijkt uit V-stacks berekeningen (bijlage 3) dat de geurbelasting van de zes appartementen 9,2 odour units per kubieke meter bedraagt. Op grond van artikel 5 van de Verordening Wet geurhinder en veehouderij gemeente Echt-Susteren 2009 geldt een maximale geurbelasting van 14 odour units per kubieke meter voor het buitengebied van de gemeente. Rekening houdend met het feit dat bij het bepalen van een

geurhindercontour niet alleen de afstand tot de veehouderij (hemelsbreed) van belang is, maar ook andere factoren zoals de heersende windrichting (zuidwest) en de aanwezigheid van bomen, is het niet aannemelijk dat de geurbelasting van de nieuwe en de reeds bestaande appartementen op enig punt op het terrein de normwaarde van 14 odour units per kubieke meter zal overschrijden. Voor de geurgevoelige objecten als voor de niet-geurgevoelige objecten in het plangebied geldt dat de geurbelasting in overeenstemming is met de uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbare inrichting van het gebied. Op het gehele perceel zal sprake zijn van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

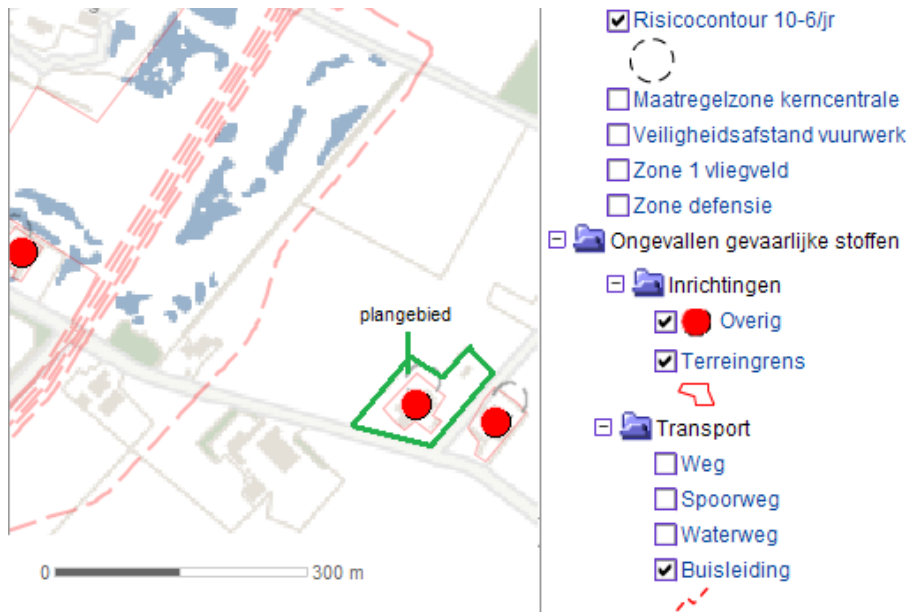
De vakantieappartementen zijn op geruime afstand van de varkensstallen gesitueerd. Op de minicamping kan een redelijk tot goed leefklimaat worden gegarandeerd, nu het gaat om een camping in een agrarisch buitengebied waar enige geurhinder ten gevolge van het houden van dieren gebruikelijk is. De voorgestane ontwikkelingen leveren voorts ook géén beperkingen op in de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf Hommelweg 13 of van andere nabijgelegen agrarische bedrijven en het plan is in overeenstemming met de Wet geurhinder en veehouderij.

Voor wat betreft de aspecten van geur en geluid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen realisatie van vakantieappartementen en een minicamping op Hommelweg 9.

4.2 Externe veiligheid

In ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Bij externe veiligheid gaat het om risico's die omwonenden lopen door vliegverkeer en door de productie, het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen.

In figuur 7 is een uitsnede van de risicokaart Limburg opgenomen, met het plangebied in het midden gesitueerd. Deze risicokaart geeft aan dat er één risicovolle inrichting is gelegen met een risicocontour die valt over de terreingrenzen van het bestemmingsplangebied. Dit betreft een bovengrondse propaantank van de initiatiefnemer. De regels van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) zijn niet van toepassing op deze tank, omdat alleen propaantanks met een inhoud van meer dan 13 m³ per tank onder de werkingssfeer van het Bevi vallen. Wel dient de propaantank te voldoen aan de regels van het "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer" (hierna: Barim) en de "Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer".



Figuur 7: uitsnede uit de risicokaart Limburg (www.nederland.risicokaart.nl)

De veiligheidsafstand van de tank in het plangebied bedraagt 10 meter, die alleen geldt voor (beperkt) kwetsbare objecten buiten de inrichting.

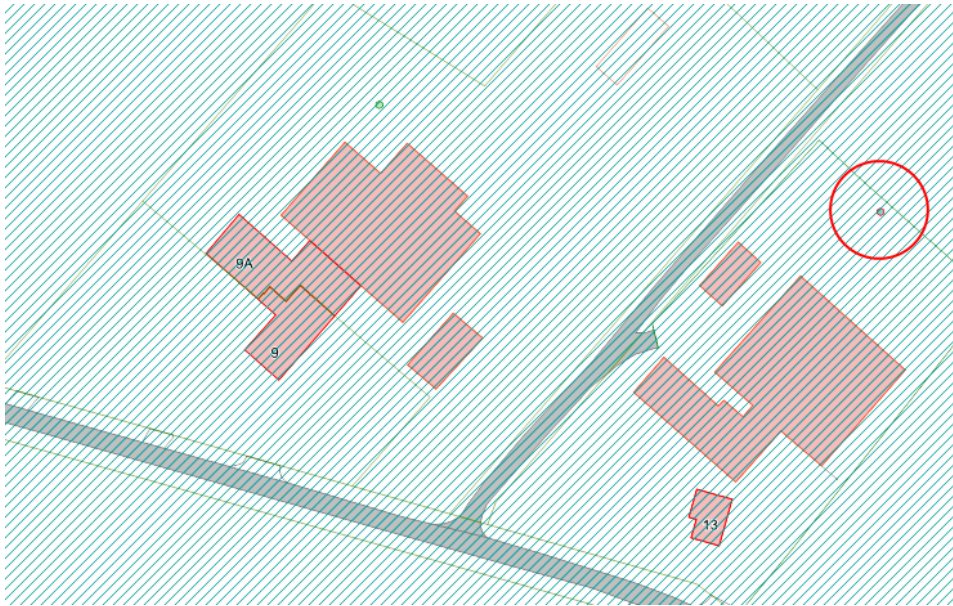
In artikel 3.29 lid 2 Barim worden via een verwijzing naar de Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen nr. 19 de interne afstanden ten opzichte van een propaantank aangegeven. Bij het vaststellen van de interne afstanden tussen objecten binnen de inrichting en het propaanreservoir is het uitgangspunt dat in hoofdzaak alleen het reservoir behoeft te worden beschermd tegen omliggende objecten en niet andersom.

Het algemene uitgangspunt bij het bepalen van de invloed van een brandbaar object op het propaanreservoir is dat de maximaal toelaatbare warmtestralingsintensiteit op het propaanreservoir maximaal 10 kW/m² mag bedragen. Aangezien hieraan in de oude situatie niet kon worden voldaan is besloten om de propaantank naar een veiliger locatie binnen het plangebied te verplaatsen.

Op de nieuwe locatie wordt tevens voldaan aan de veiligheidsvoorschriften van bijlage 2 behorend bij de Handreiking Brandveiligheid Kampeertreinen. Ingevolge artikel 4 is de propaantank aan de rand van het kampeertrein gesitueerd en goed bereikbaar, zonder dat de locatie bij een calamiteit de bereikbaarheid van de incidentlocatie voor hulpverleningsdiensten en de ontvluchting van aanwezigen op het kampeertrein belemmert of in gevaar brengt.

Op het naastgelegen perceel Hommelweg 13 is een propaantank met een inhoud van 3 m³ aanwezig. Voor deze propaantank is in 1992 een milieumelding ingediend. De veiligheidsafstand van deze tank bedraagt ook 10 meter. De vakantieappartementen en de minicamping worden geprojecteerd buiten de risicocontouren van deze tank, zoals blijkt uit figuur 8.

Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.



Figuur 8: propaantank Hommelweg 13 met 10^{-6} contour (10 meter)

Nabij het plangebied aan de Hommelweg is recent een ondergrondse transportleiding (met leidingnummer A-665) voor aardgas van Odiliapeel naar Schinnen uitgebreid, ook zichtbaar op de risicokaart van figuur 7. Deze uitbreiding maakt deel uit van het Noord-Zuidproject met als doel de gastransportcapaciteit in Nederland te vergroten. De leiding heeft een diameter van 48 inch (120 cm). In het zuidelijk deeltraject binnen de gemeente Echt-Susteren is één afsluiterlocatie aangelegd. Het gaat hierbij om de afsluiterlocatie nabij de Hommelhof. Een afsluiterlocatie is een (fysiek afgebakend) terrein waarop/-in zich een afsluiterschema bevindt. Een afsluiterschema in een doorgaande leiding heeft onder andere als functie het kunnen regelen van de gasstromen, afsluiten van de leiding in verband met werkzaamheden en calamiteiten het verdelen van de leiding in secties. De gasleiding is in de gemeente Echt-Susteren gebundeld met bestaande leidingen. Tevens ligt het plangebied binnen de invloedsgebieden van een aantal bestaande leidingen (aangeduid in figuur 7).

Buisleidingen vallen niet onder de regels van het Bevi, maar worden geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), die op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

De dichtstbijzijnde transportleiding A-665 ligt op circa 160 meter afstand van het plangebied en de afsluiterlocatie Hommelhof ligt op 500 m afstand. Hierdoor ligt het plangebied binnen de invloedsfeer van de ondergrondse buisleidingen en de afsluiterlocatie. Om die reden dient het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) te worden beschouwd.

Het plaatsgebonden risico (PR genoemd) is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn

op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). De omvang van het PR is geheel afhankelijk van de aard en hoeveelheid stoffen die vervoerd worden over de transportroute. Voor een individu geeft het PR een kwantitatieve indicatie van het risico dat hij loopt wanneer hij zich in de omgeving van een transportroute bevindt. Het PR wordt visueel weergegeven door een contour. Daarbij worden op basis van de kans van optreden van de diverse ongevalsscenario's resulterende gelijke overlijdensrisico's op een topografische kaart met elkaar verbonden. Binnen de 10^{-6} -1-contour geldt dat de kans van overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen minimaal één op één miljoen jaar bedraagt. Voor nieuwe ruimtelijke besluiten geldt dat de 10^{-6} -1-contour een grenswaarde is voor bestemmingen die kwetsbare objecten mogelijk maken. Het planvoornemen, realisatie van zes vakantieappartementen en een minicamping, is op grond van de definitie in artikel 1 van het Bevi aan te merken als een kwetsbaar object.

Gasunie heeft bij de aanleg van de uitbreiding de leiding zodanig ontworpen dat de 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico voor nieuwe leidingen 'op de leiding' ligt. Deze uitbreiding brengt geen verandering in de in acht te nemen afstand tot de buisleiding. Het plangebied ligt dus niet binnen de PR-contouren van de leidingen.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen op die route. Het groepsrisico is een indicatie van de mogelijke maatschappelijke impact van een ongeval; het is dus niet bedoeld als indicatie voor individueel gevaar op een bepaalde plek. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een leiding.

Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitsgrens: de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. In dit geval ligt de grens op 580 meter afstand, waardoor het plangebied binnen het invloedsgebied valt. Personen binnen de 1%-letaliteitsgrens worden meegeteld in de berekening van het groepsrisico. Het groepsrisico wordt dan ook niet alleen bepaald door de parameters van de leiding, maar ook door het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied daarvan.

Wat betreft het groepsrisico voor aardgasleiding A-665 zijn risicoberekeningen uitgevoerd. Gebleken is dat het groepsrisico nauwelijks toeneemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Gelet op de afstand tot de dichtstbijzijnde buisleiding, in combinatie met de toename van het aantal personen in verhouding tot de aanwezigen in het 100%-letaliteitsgebied van de buisleiding (andere woningen, golfbaan en landgoed Hommelheide) zal het groepsrisico door dit bestemmingsplan niet significant toenemen. De oriënterende waarde wordt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet overschreden.

Conform artikel 12 van het Bevb moet voor elk ruimtelijk besluit binnen het invloedsgebied van een buisleidingen de verantwoording van het groepsrisico ingevuld worden. Op grond van artikel 12 lid 3 van het Bevb kan in dit geval volstaan worden met een beperkte verantwoordingsplicht, omdat het groepsrisico kleiner is dan de oriëntatiewaarde en de toename van het groepsrisico minder is dan 10%. Op 5 maart 2015 is het bestuur van de Veiligheidsregio Limburg-Noord verzocht om wat betreft het

groepsrisico te adviseren over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding.

De Veiligheidsregio Limburg-Noord heeft op 24 april 2015 een advies uitgebracht. Het advies is separaat opgenomen als bijlage 4.

De Veiligheidsregio heeft een aantal effectbeperkende maatregelen geadviseerd, door bijvoorbeeld de minicamping zo ver mogelijk van de buisleiding af te situeren. Om de zelfredzaamheid te vergroten wordt geadviseerd om de vluchtmogelijkheden van de buisleiding af te situeren en de verzamelplaatsen zo ver mogelijk van de buisleiding en de bebouwing te situeren. Het restrisico is daardoor te verantwoorden.

Het plangebied kent risico's als gevolg van de nabijheid van hogedrukaardgasleidingen. De risico's zijn beperkt, de effecten kunnen groot zijn. Gelet op:

- het lage groepsrisico (de kleine kans op een ramp);
- de niet significante stijging van het groepsrisico;
- de zelfredzaamheid van de aanwezigen;
- de goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten;
- de mogelijkheden om het plangebied te ontluchten,

acht het bestuur voldoende aandacht te hebben besteed aan het groepsrisico en aanvaardt het restrisico op mogelijke effecten die niet verder te beperken zijn. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is toegevoegd als bijlage 9.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit externe veiligheidsoogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van vakantieappartementen en een minicamping zijn.

4.3 Waterhuishouding

Het perceel waarop de appartementen en minicamping zijn gepland ligt niet in een grondwaterwin- of grondwaterbeschermingsgebied. Het hemelwater kan op eigen terrein worden geïnfiltreerd.

Een watertoets door het Waterschap Roer en Overmaas is niet vereist, omdat door de planwijziging het verhard oppervlak zal afnemen, aangezien twee stallen en twee voerplaten verwijderd worden van het achterterrein, waardoor 1.004 m² bebouwing en verharding verdwijnt. Wel zal er ten behoeve van twee vakantieappartementen bebouwing worden toegevoegd, maar deze toevoeging bedraagt slechts circa 55 m².

Wel heeft het Waterschap het plan getoetst. Daarbij is opgemerkt dat er zich geen waterkeringen of primaire watergangen binnen het plangebied bevinden. Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

In het plangebied wordt op dit moment al invulling gegeven aan duurzaam waterbeheer. Het hemelwater is al geruime tijd geheel afgekoppeld van het riool. Het perceel heeft in 1998 (pers)riool gekregen, waarop alleen maar aansluitingen voor het afvalwater zijn gemaakt. Hemelwater wordt dus al op het eigen terrein opgevangen (in regentonnen en opvangbakken). Dit blijft in de toekomst ook zo. Daarnaast zal water geïnfiltreerd worden middels een ondergrondse grindkoffer en een infiltratieriool. Ook zal gebruikt gemaakt worden van doorlaatbare verharding.

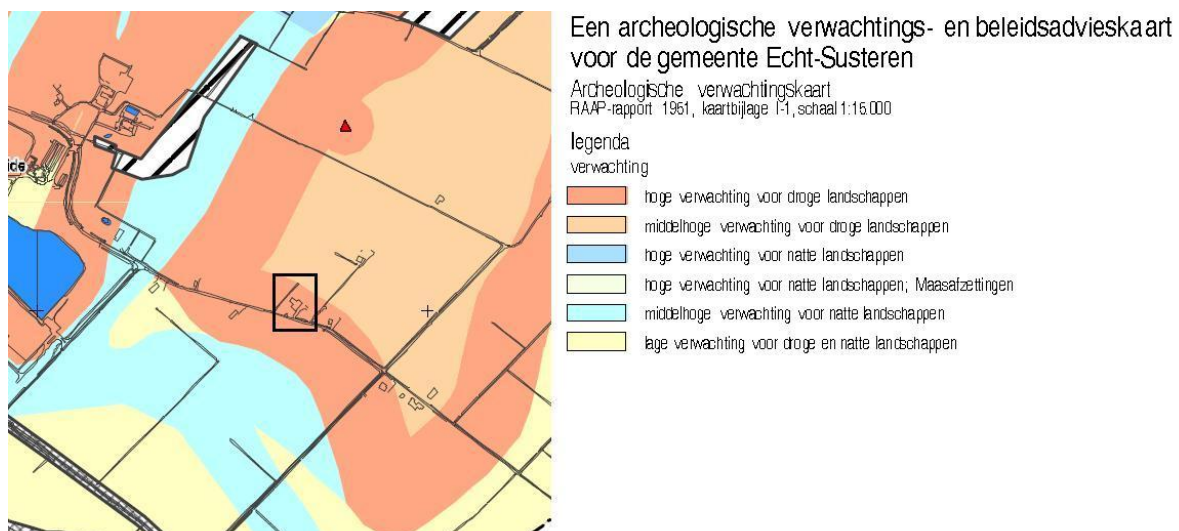
Het hemelwater dat in de huidige situatie op verhard oppervlak valt wordt afgevoerd op het grondoppervlak. Dit heeft nooit tot problemen geleid. Door het ruime perceel en de vermindering van verharding en bebouwing met 1.004 m² zal dit ook in de toekomst niet tot problemen leiden. Verdere voorzieningen worden dus niet getroffen.

4.4 Archeologie

Sinds de wijziging van de Monumentenwet (als gevolg van de op 1 september 2007 in werking getreden Wet op de archeologische monumentenzorg) zijn de gemeenten bevoegd gezag op het gebied van archeologie. De provincie treedt op dit beleidsveld terug, behalve daar waar het provinciale belangen betreft. Voor deze gemeente heeft de provincie een provinciaal aandachtsgebied aangewezen, gelegen in het noordoostelijk deel van de gemeente. In dat gebied worden bijzondere eisen gesteld aan archeologisch onderzoek.

De gewijzigde Monumentenwet schrijft onder meer voor dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de archeologische (verwachtings)waarden van de betreffende gronden. De raad van de gemeente Echt-Susteren heeft daartoe op 24 februari 2011 een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Dit archeologisch beleid is daarna verwerkt in het bestemmingsplan "Buitengebied Echt-Susteren".

Op de kaart is te zien aan welke gebieden archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden (hoog, middelhoog en laag) zijn toegekend. Ook is hierop het genoemde provinciaal aandachtsgebied aangegeven. Een uitsnede van deze kaart treft u aan in figuur 9.



Figuur 9: uitsnede archeologische verwachtingenkaart bestemmingsplan Buitengebied Echt-Susteren

Daarnaast heeft de Raad een onderzoekskader vastgesteld. Afhankelijk van de aan gronden toegekende verwachtingswaarden wordt hierbij aangegeven in welke gevallen archeologisch onderzoek vereist is. In dat verband zijn van belang de diepte van de bodemingreep en de omvang van het plangebied respectievelijk de omvang van de bodemingreep.

Het onderzoekskader is aan te merken als een kaderstellende richtlijn voor met name het archeoproof maken van nieuwe bestemmingsplannen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen bestemmingsplannen voor (in hoofdzaak) onbebouwde gebieden waarvoor een bepaalde nieuwe ontwikkeling of project in voorbereiding is en bestemmingsplannen voor gebieden welke al grotendeels bebouwd en ingericht zijn.

In het eerste geval wordt uitgegaan van de omvang van het plan- of projectgebied, in het tweede geval van de omvang van de daadwerkelijke bodemingreep.

Ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen en projecten hebben bijvoorbeeld betrekking op geplande nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, terwijl beheersbestemmingsplannen vooral gemeentelijke woonkernen planologisch regelen.

Het onderzoekskader is vastgelegd in de tabel „Kwantitatieve normen voor archeologisch onderzoek“. Hierin staat vermeld dat indien bij een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan (waarvan in dit geval sprake is) de bodemingreep groter dan 40 cm onder het maaiveld zal zijn en het plangebied groter dan 2.500 m² is, archeologisch onderzoek vereist is.

Voor deze ontwikkeling zullen geen bodemingrepen van meer dan 40 cm worden gedaan. Daarnaast zal er slechts binnen een bouwvlak van circa 375 m² ver- en gebouwd worden. Vanwege het voldoen aan de kwantitatieve normen behorende bij de verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Echt-Susteren is voor deze locatie geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig, ondanks de hoge trefkans. Gronden gelegen in droge en natte landschappen met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, dan wel een provinciaal aandachtsgebied met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, hebben in het bestemmingsplan “Buitengebied Echt-Susteren” de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” gekregen. In de planregels behorend bij dit bestemmingsplan is deze bestemming overgenomen.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en bij de toetsing van een sloopmelding zal nog worden getoetst aan de regels van deze archeologische dubbelbestemming.

4.5 Cultuurhistorie

De provincie Limburg heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Op het gebied van bouwkunde zijn geen cultuurhistorische waarden op of nabij het projectgebied aanwezig. De omliggende gronden worden op de kaart aangeduid als ‘bos, hei, woeste grond’, de Hommelweg krijgt de aanduiding ‘weg uit de periode 1810-1955’. Er vindt geen aantasting van cultuurhistorische waarden plaats.

4.6 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel om beschermde flora- en faunasoorten te beschermen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Indien dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling worden bedreigd, moet een ontheffing worden aangevraagd.

Het plangebied ligt in het buitengebied en gezien het huidige gebruik als woonperceel is het niet aannemelijk dat als gevolg van de voorgenomen verbouwing planten dan wel dieren worden verstoord of verjaagd. Voorliggende wijziging voorziet in het realiseren van vakantieappartementen en een minicamping op een bestaand erf. Er worden geen bomen op het perceel gekapt voor dit initiatief. De voorgenomen campingactiviteiten worden ondernomen op een locatie waar momenteel verharding (t.b.v. kuilvoer) ligt. Deze verharding zal worden verwijderd. Op deze locatie zijn, gelet op het huidige gebruik van de grond (schuren en kuilvoerharding met omliggend erf) op dit moment geen beschermde flora en fauna te verwachten.

Voor de verkenning van de omgeving zijn gegevens aangevraagd bij het Natuurloket. Hier is informatie op kilometerblokniveau over soortgroepen te vinden (bijv. reptielen, amfibieën, zoogdieren). In het kilometervak (190-342) waarin de locatie aan de Hommelweg 9 gelegen is wordt melding gemaakt van de aanwezigheid van vaatplanten, zoogdieren, vogels, amfibieën, libellen en vlinders.

Uit de rapportage van het kilometerhok blijkt dat ter plekke in totaal 238 soorten vaatplanten aanwezig zijn, waarvan 3 Rode-Lijstsoorten. Tevens bevinden zich er 7 soorten zoogdieren. Geen van deze soorten is aangemerkt als Rode-Lijstsoort. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich vervolgens 90 soorten broedvogels, waarvan 22 Rode-Lijstsoort. Ook bevinden zich in de nabijheid van het plangebied 10 soorten libellen, waarvan 1 Rode-Lijstsoort. In de nabijheid van het plangebied zijn 9 soorten dagvlinders en 1 soort macronachtvlinder aanwezig (maar geen Rode-Lijstsoorten). Als laatste zijn 2 soorten amfibieën gesignaleerd, die beide op de Rode Lijst voorkomen.

Gelet op het feit dat dit kilometerhok waarin onderhavig plangebied ligt grotendeels niet bebouwd is en het feit dat het plangebied reeds bebouwd en verhard is, is het zeer aannemelijk dat de aangetroffen soorten zich niet binnen het plangebied bevinden, maar in de (bebouwingsarme) omgeving.

Raadpleging van de provinciale natuurgegevens bevestigen deze aanname.

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. In de database van de provincie Limburg wordt per locatie een overzicht gegeven van aangetroffen broedvogels en plantensoorten.

Op grond van de gegevens die afkomstig zijn uit deze database is de dichtstbijzijnde waarneming (ekster, 2008) gedaan op de grens van het plangebied en een waarneming enkele meters buiten het plangebied (putter, 2008). Beide soorten worden gekenmerkt als 'schaars', maar zijn niet opgenomen op de Rode Lijst.

Uit de inventarisatie van de in de omgeving voorkomende plantensoorten blijkt dat er in het plangebied zelf geen beschermde plantensoorten voorkomen.

Er komen op grond van deze gegevens dus géén beschermde dier- en/of plantensoorten voor in het plangebied. Ook op de kaart met de vegetatietypen recente kartering zijn geen waarnemingen opgetekend. Ten slotte is er geen bijzonder soort landschap aanwezig op de planlocatie.

Conclusie is dat in de huidige situatie alleen zeer algemene planten- en diersoorten voorkomen op de projectlocatie. Bijzondere of zeldzame dier- en plantensoorten komen op enige tot grote afstand van het plangebied voor. De voorgenomen realisatie van de vakantieappartementen, caravanopslag en minicamping zal dus geen verstoring van de natuurwaarden in het gebied opleveren, waardoor geen ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig is. Door de aanplant van bomen en opgaand struikgewas op het perceel is het te verwachten dat de functieverandering gunstig is voor met name vogels.

4.7 Verkeer en infrastructuur

Het perceel wordt ontsloten via de Hommelweg. In dit plan komt er een zestal vakantieappartementen, een caravanopslag en een minicamping bij ten opzichte van de bestaande situatie. De verkeersbewegingen die deze activiteiten genereren kunnen afgewikkeld worden binnen het bestaande verkeersbeeld van de Hommelweg. De ontsluiting van het perceel levert dus geen belemmeringen op voor de verkeerssituatie ter plaatse. Het parkeren is voorzien op eigen terrein, waar voldoende ruimte aanwezig is. Dit plan heeft geen negatieve gevolgen voor de infrastructuur en de parkeerbehoefte.

5. Planbeschrijving

5.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Dit plan voorziet in het realiseren van een zestal vakantieappartementen en een seizoensgebonden minicamping bij de voormalig agrarische woning met bedrijfsgebouwen. Vijf vakantieappartementen worden in een deel van het bestaande bedrijfsgebouw gerealiseerd. Een zesde appartement wordt gerealiseerd in een kleine uitbreiding aan het bestaande bedrijfsgebouw, in ruil voor de sloop van twee noordoostelijk gelegen stallen. Een ander deel van het bedrijfsgebouw zal als caravanopslag in gebruik worden genomen. Een kleiner bedrijfsgebouw wordt deels geschikt gemaakt voor sanitaire voorzieningen voor de minicamping en deels voor ondergeschikte horeca ten dienste van de functie verblijfsrecreatie.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan dit initiatief geen doorgang vinden. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om dit voornemen planologisch mogelijk te maken.

Het initiatief past binnen het hiervoor aangehaalde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, waardoor er geen planologische belemmeringen zijn om medewerking te verlenen aan dit initiatief. Ook zijn er geen milieuhygiënische of andere belemmeringen die deze ruimtelijke ontwikkeling in de weg staan.

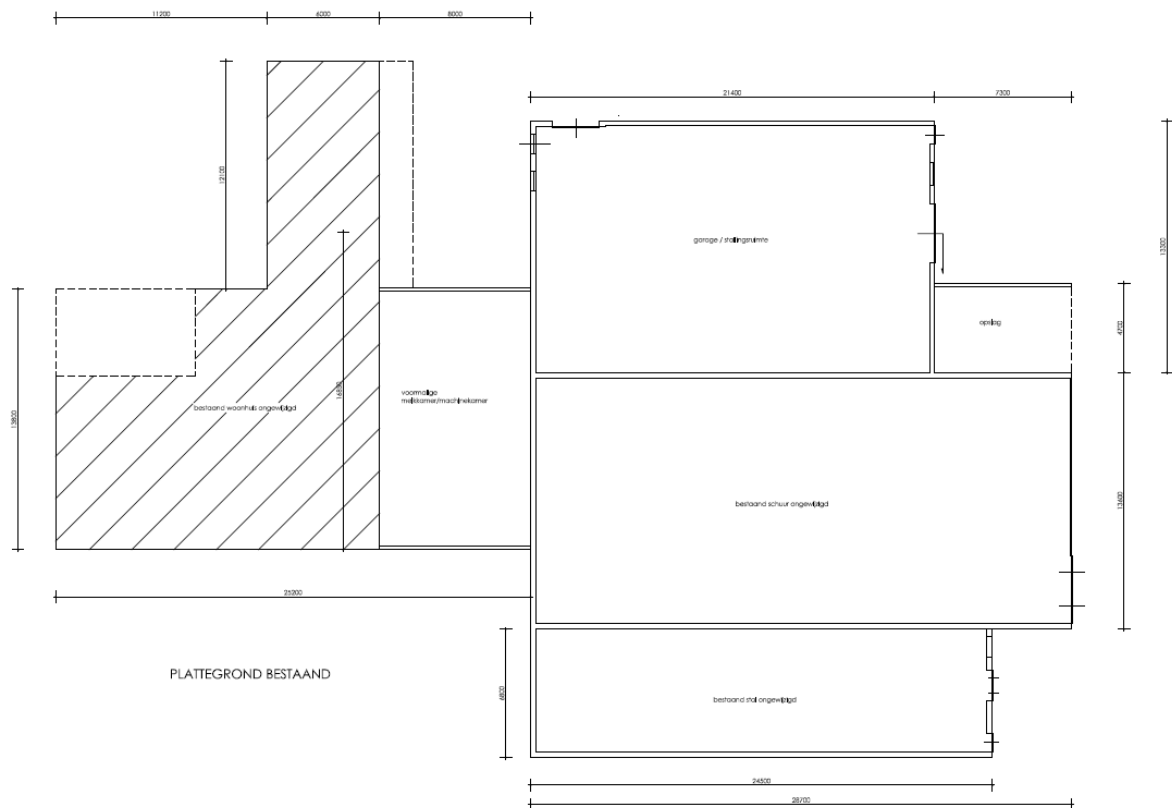
5.2 Ruimtelijke hoofdpzet

De bestaande bebouwing is op dit moment in gebruik als woning met schuren. In en aansluitend aan de bestaande schuur en opslagruimte worden aan de noordwestzijde vier vakantieappartementen gerealiseerd. Hiertoe wordt de bestaande schuur verkleind tot caravanopslag. In de voormalige melkkamer/machinekamer aan de zuidoostzijde worden twee vakantieappartementen gecreëerd. Aan de woning zelf verandert niets.

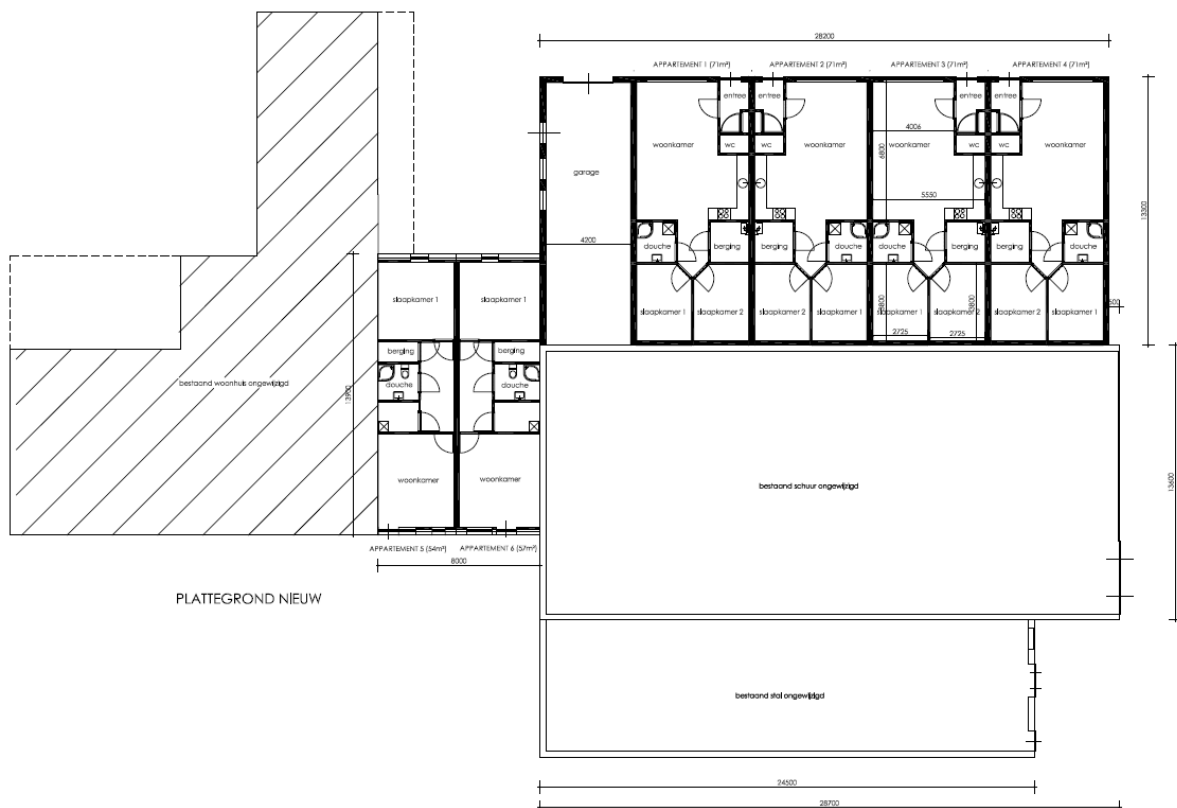
De loods die ten oosten van de woning ligt wordt deels geschikt gemaakt als sanitaire voorziening voor de camping en deels voor een ondergeschikte horeca ten dienste van de verblijfsrecreatie.

Twee noordoostelijke gelegen oude stallen worden gesloopt om plaats te maken voor de minicamping. Het terrein wordt voorzien van 15 ruime staanplaatsen (120-150 m²) waar de auto op de eigen staanplaats kan worden geparkeerd. Tevens zal de bestaande verharding van twee kuilvoerplaten worden afgevoerd.

De auto's van de gasten van de vakantieappartementen kunnen worden geparkeerd op een ruime strook ten noorden van de appartementen.



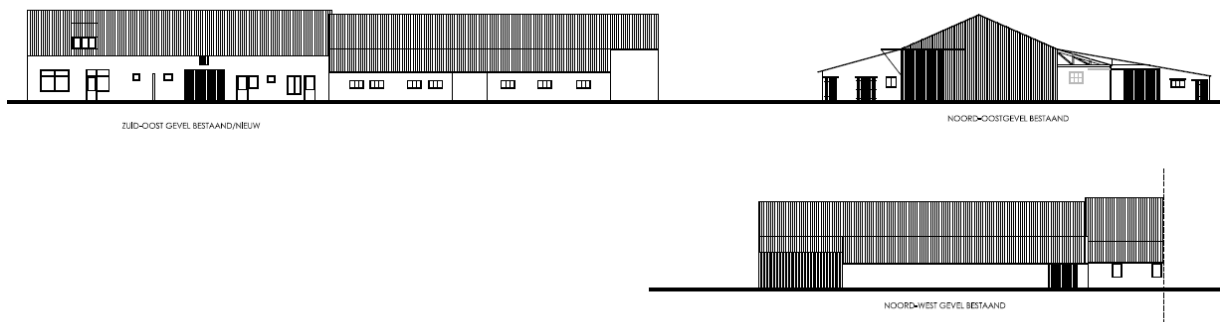
Figuur 10: bestaande situatie



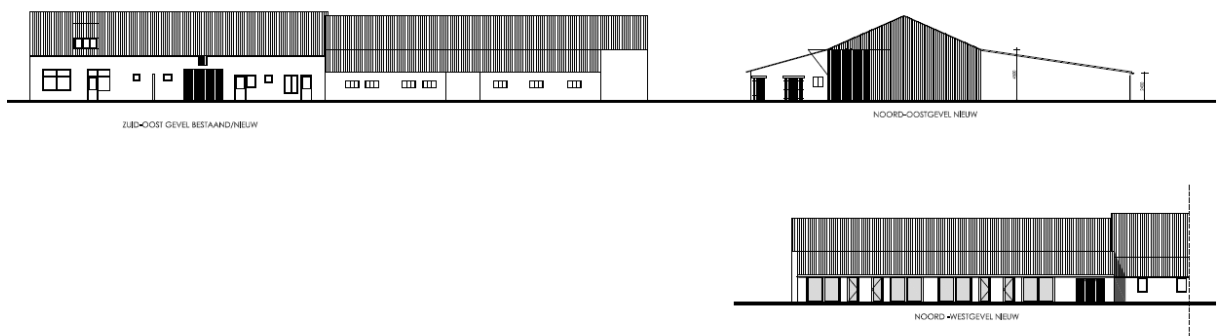
Figuur 11: bouwtekening van de vakantieappartementen

De gevelaanzichten zullen als volgt wijzigen:

Bestaand:



Nieuw:



Figuur 12: gevelaanzichten van bestaande en nieuwe situatie

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is door ir. G. Paumen een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (bijlage 5). Er wordt een aantal bomen en struikgewas rondom het perceel geplaatst, voor zover er nog geen afschermdende groenvoorziening aanwezig is. Tevens worden twee vrijstaande stallen en twee verhardingen (kuilvoerplaten) gesloopt. Dit vloeit voort uit het feit dat sprake is van toepassing van het Gemeentelijke kwaliteitsmenu (zie paragraaf 3.4.4). De camping krijgt een landschappelijke uitstraling met gebiedseigen beplanting. Voor de uitwerking van het plan en voor de indeling van het terrein en de functie van de verschillende gebouwen wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting. Het plan is voorgelegd aan de kwaliteitscommissie. Deze commissie heeft op 3 maart 2015 een positief advies uitgebracht.

Uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan is gewaarborgd door de voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in artikel 3.2 onder d van de regels bij dit bestemmingsplan. De realisatie en instandhouding van het landschapsplan wordt ook privaatrechtelijk vastgelegd tussen de heer Peters en de gemeente Echt-Susteren. Gesteld kan worden dat onderhavig plan geen negatieve gevolgen heeft voor de natuur- en landschapswaarden in de omgeving en zelfs een meerwaarde oplevert gezien de te realiseren groenelementen als opgenomen in het landschapsplan en de sloop van bebouwing en verharding (totaal 1.004 m²).

6. Planopzet

6.1 Feitelijke planopzet

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens het “Handboek bestemmingsplannen (versie 2011)” van de gemeente Echt-Susteren. Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de RO-Standaarden 2012 en is digitaal uitwisselbaar conform de volgende normen:

- Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO);
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI);
- Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP);
- Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP).

Het beleid, zoals opgenomen in deze toelichting, is vertaald in de regels en op de bijbehorende verbeelding. De bestemmingsomschrijvingen zijn vastgelegd in de regels van de verschillende bestemmingen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. Om voldoende inzicht te krijgen in de juridische opzet van het plan worden hierna de systematiek en de inhoudelijke bepalingen nader toegelicht.

6.2 Juridische planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend.

6.2.1 Planvorm

De planvorm betreft een herziening.

6.2.2. Verbeelding

De verbeelding is bekend onder NL.IMRO. 1711.BP20140039.VGo1.

6.2.3. Planregels

In de planregels zijn vier hoofdstukken opgenomen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels over begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 staan de regels voor de bestemming van het plangebied, namelijk “Recreatie -Verblijfsrecreatie”. Hier worden bouw- en gebruiksregels en ontheffingsregels voor deze bestemming gegeven. Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene regels. Tot besluit staan in hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het plan betreft een initiatief van de heer Peters. Het project wordt uitgevoerd door en voor zijn rekening. De gemeente loopt daarin geen financieel risico. Het betreft geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro. Het is derhalve niet noodzakelijk om de raad een exploitatieplan te laten vaststellen. Eventuele planschade zal worden afgedekt door met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst af te sluiten.

7.2 Handhaving

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren.

Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het plan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het plan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels van het plan. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangezien het plan recreatie op kleine schaal in het buitengebied betreft mag aangenomen worden dat tegen het plan geen overwegende bezwaren bestaan. De initiatiefnemer heeft bovendien omwonenden ingelicht over zijn initiatief.

7.3.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

In artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat vooroverleg wordt gepleegd met besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is niet noodzakelijk indien er geen sprake is van een waterschaps-, provinciaal of Rijksbelang. Dit plan valt niet onder de categorieën van gevallen die worden aangemerkt als van speciaal belang en vooroverleg is in dit geval dan ook niet noodzakelijk.

7.3.2 Zienswijzenprocedure

De voorbereiding van het bestemmingsplan verloopt volgens de procedure zoals die is opgenomen in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bestemmingsplan is als ontwerp *vanaf ...-...-2015 tot en met ...-...-2015* ter inzage gelegd. Gedurende deze inzagetermijn kon een ieder zienswijzen indienen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend. Als gevolg van de ingediende zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan wel/niet aangepast.

Het eindverslag van de zienswijzenprocedure is bijgevoegd als bijlage 10.

Bijlagen

Bijlage 1	Brief van college van B en W over principemedewerking, 17 februari 2014
Bijlage 2	Kwaliteitsbijdrage ruimtelijke ontwikkeling (met 3 bijlagen)
Bijlage 3	V-stacks berekening
Bijlage 4a	Brief behorend bij advies Veiligheidsregio d.d. 24 april 2015 (separaat)
Bijlage 4b	Advies Veiligheidsregio d.d. 24 april 2015 (separaat)
Bijlage 5	Landschappelijk inpassingsplan 260614 (separaat)
Bijlage 6	Verkennd bodemonderzoek (NEN5740/5707) door Aquatest, AQU-20120530, d.d. 4 juli 2012 (separaat)
Bijlage 7	Nader asbestonderzoek in de bodem ter inkadering door Aquatest AQU_ASB 20130315, d.d. 15 juni 2013 (separaat)
Bijlage 8	Vooronderzoek (NEN5725) door Econsultancy, rapportnummer 14041425, d.d. 15 mei 2014 (separaat)
Bijlage 9	Verantwoording groepsrisico (separaat)
Bijlage 10	Zienswijzenrapport (separaat)

Bijlage 1

Brief college B & W over principemedewerking



Aan dhr. H.J.J. Peters
Hommelweg 9
6114 RR Susteren

Nieuwe Markt 55, Echt
Postbus 450, 6100 AL Echt
Tel. 0475 - 478 478
Fax 0475 - 478 755
info@echt-susteren.nl
www.echt-susteren.nl
KvK 51651866
BTW (NL00)19.06.483.B01
NL86 BNGH 0285 1023 70
BIC-code BNGHNL2G

Echt, 17 februari 2014

Verzonden:



Uw brief van: 17-12-2013
Uw kenmerk:
Afdeling / Team: Team Beleidsontwikkeling
Onderwerp: Principeverzoek bestemming
Recreatie - Verblijfsrecreatie

Ons kenmerk: 313685
Bijlage(n): 2
Behandeld door: O. Meuwissen
Telefoonnummer: 0475 - 478 478

Geachte heer Peters,

Naar aanleiding van uw brieven van 16 december 2013 en 6 februari 2014, waarin u verzoekt de geldende bestemmingen van de percelen kadastraal bekend Susteren, sectie H, nrs. 1545 en 1546 en plaatselijk bekend Hommelweg 9 te wijzigen naar 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' en 'Horeca', het volgende.

Ontwerpbestemmingsplan 'Hommelweg 9 te Susteren - Heide 2012'

Allereerst hebben wij besloten om, zoals met u besproken op 14 november 2013, het ontwerpbestemmingsplan 'Hommelweg 9 te Susteren - Heide 2012' (NL.IMRO.1711.BP201200026-OW01) en zoals ter inzage gelegen vanaf 25 juli 2013 tot en met 4 september 2013, niet ter vaststelling voor te leggen aan de raad. Dit betekent met andere woorden dat wij deze planologische procedure hierbij beëindigen en het dossier als gesloten beschouwen.

Principeverzoek

Ten aanzien van uw verzoek om bestemmingswijziging hebben wij besloten om een principemedewerking te verlenen voor het wijzigen van de geldende bestemmingen van de bovengenoemde twee percelen naar de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' ten behoeve van en zoals weergegeven op bijlage 1:

- de realisatie van 5 vakantieappartementen, een caravanopslag en sanitaire voorzieningen binnen de bestaande bebouwing;
- een mini-camping met 15 standplaatsen;
- ondergeschikte horeca ten dienste van de functie verblijfsrecreatie;
- de uitbreiding van de bestaande bebouwing, in ruil voor de sloop van het noordoostelijk gelegen bedrijfsgebouw, ten behoeve van de realisatie van een zesde vakantieappartement.

Wij hebben verder besloten geen principemedewerking te verlenen aan uw verzoek om een gedeelte van de gronden te wijzigen naar de bestemming 'Horeca'. Het verzoek past namelijk niet

Openingstijden: maandag 09:00 - 20:00 uur, dinsdag gesloten, woensdag 09:00 - 17:00 uur, donderdag en vrijdag 09:00 - 13:00 uur.

Pagina 1 van 2 - 327058

binnen de hergebruiksmogelijkheden van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing zoals bedoeld in de Structuurvisie 2012 – 2025 'Ontwikkelen met kwaliteit'.

Planologische procedure

Daar uw verzoek niet past binnen de bestemmingsplanregels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Echt - Susteren' is een planologische procedure noodzakelijk. De beoogde bestemming kan gerealiseerd worden via een bestemmingsplanherziening ex artikel 3.7 en verder van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hiertoe dient er door een stedenbouwkundig bureau naar uw keuze een ontwerpbestemmingsplan (inclusief de bijbehorende onderzoeken) te worden ingediend dat voldoet aan het Handboek Bestemmingsplannen, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de SVBP2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ten aanzien van de bestemmingsplanregels dient u zoveel mogelijk aan te sluiten op de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Echt - Susteren'.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zullen wij met u een planschadeovereenkomst en een LKM (LimburgsKwaliteitsMenu) – overeenkomst afsluiten. Door ondertekening van een planschadeovereenkomst zullen eventuele toe te kennen planschadeclaims op u afgewenteld worden en dus voor uw rekening komen. Ten behoeve van de LKM - overeenkomst dient u een inpassingsplan aan te leveren dat opgesteld is door een deskundig bureau. De voorwaarden die wij aan dit inpassingsplan stellen, zijn als bijlage 2 aan deze brief toegevoegd. Alvorens de planologische procedure op te starten, dienen beide overeenkomsten door u ondertekend te zijn.

Zodra de planologische procedure geheel is afgerond, kunt u een aanvraag indienen ten aanzien van de zaken waar op grond van de Wabo een vergunning voor noodzakelijk is (o.a. de realisatie van de appartementen).

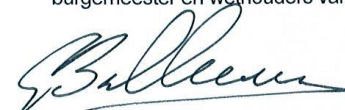
Tenslotte

Voor de beoordeling van uw principeverzoek is uitgegaan van de huidige omstandigheden en is getoetst aan het thans van kracht zijnde beleid en de wet- en regelgeving. Deze kunnen echter wijzigen. Vandaar dat wij u er op wijzen dat, mocht u niet binnen een half jaar na verzending van deze brief een definitief verzoek/aanvraag hebben ingediend, wij ons het recht voorbehouden om alsdan van dit principestandpunt af te wijken.

Dit principestandpunt is geen besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en hiertegen kan dan ook geen bezwaar of beroep worden ingediend.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Echt – Susteren,



drs. G.W.T. van Balkom
secretaris



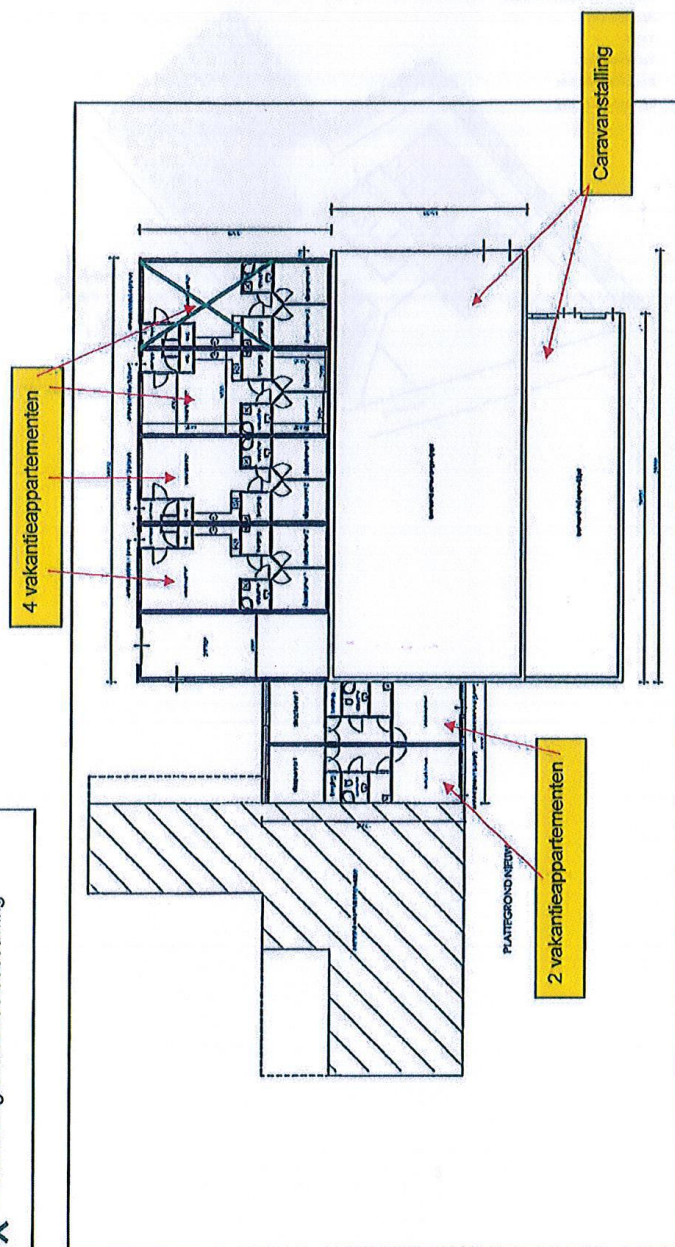
drs. J.W.M.M.J. Hessels
burgemeester

Openingstijden: maandag 09:00 - 20:00 uur, dinsdag gesloten, woensdag 09:00 - 17:00 uur, donderdag en vrijdag 09:00 - 13:00 uur.

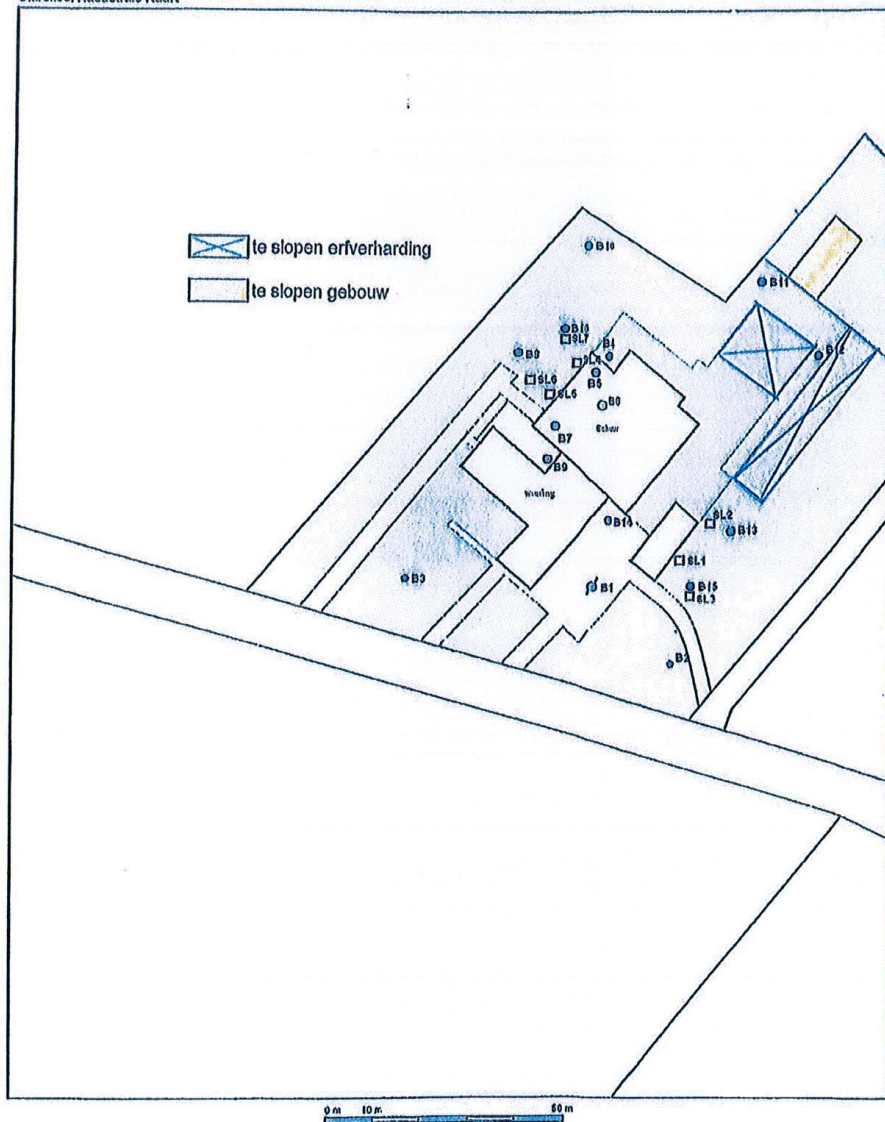
Pagina 2 van 2 - 327058

UITSNEDE BEHORENDE BIJ BOUWTEKENING 'GEDEELTELIJKE HERINRICHTING BESTAAND PAND MET 6 APPARTEMENTEN AAN DE HOMMELWEG 9 6114 RR TE SUSTEREN' MET WERKNUMMER 1110 D.D. 8-2-2011

X = Uitbreiding bestaande bebouwing



Uitreksel Kadastrale Kaart



BIJLAGE 2

RANDVOORWAARDEN AAN TE LEVEREN INPASSINGSPLAN

1. Er dient een duidelijk beplantingsplan aangeleverd te worden. De insteek van het plan behorende bij de LKM-overeenkomst ontwerpbestemmingsplan 'Hommelweg 9 te Susteren – Heide 2012' is goed, maar niet voldoende.
2. De afstand tussen de bomen dient 5 – 6 meter te bedragen.
3. De groensingel rondom dient 5 m breed te zijn en aangelegd in 3 planrijen. De plantafstand van de planrijen bedraagt 1,5 m – 1,5 m.
4. De kwaliteit van de beplanting dient omschreven te worden (welke soorten, waar worden ze geplaatst enz.).
5. De bomenmaat bedraagt 18 – 20 cm (omtrek op 1 m vanaf wortelhals).
6. Bosplantsoen dient te bestaan uit 3-jarig bosplantsoen. De hoogte dient 80 – 100 cm te bedragen.
7. Voor de extra bebouwing boven de 500 m² dient een kwaliteitsverbetering gerealiseerd te worden.
De extra bebouwing aan de Hommelweg 9 = +/- 450 m².
Voor de berekening van de kwaliteitsverbetering wordt 10% van de extra oppervlakte genomen. Dit is 45 m².
Dit betekent dat 45 m² extra aangeplant dient te worden in de vorm van 10 bomen of 45 m² aan bosplantsoen. Wanneer hiertoe geen ruimte is dan dient er 45 m² * € 6,50 = € 292,50 in het groenfonds gestort te worden.

Bijlage 2

Kwaliteitsbijdrage ruimtelijke ontwikkeling (met 3 bijlagen)

Kwaliteitsbijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Uitgangspunten

De onderhavige locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Echt-Susteren' en ter plaatse gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse regeling om de bestemming 'Wonen' te kunnen wijzigen in een bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie'. Het initiatief dient derhalve getoetst te worden aan de Structuurvisie Echt – Susteren 2012 – 2025, 'Ontwikkelen met kwaliteit'.

Op de kaart 'Functionele Zonering Buitengebied' behorende bij de Structuurvisie Echt – Susteren 2012 – 2025, 'Ontwikkelen met kwaliteit' is het plangebied gelegen binnen 'Verwevingsgebied'. Verder geldt op basis van de afbeelding op pag. 75 van de Structuurvisie het landschapstype 'Jonge ontginningen'. De locatie kan op grond van de begripsomschrijvingen (pag. 145) aangemerkt worden als 'Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing (VAB)': *een agrarisch of niet-agrarisch bouwblok waarop in het verleden een (agrarisch) bedrijf werd uitgeoefend en waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan*. Gezien het voorgaande is voor de beoogde ontwikkeling op basis van de tabel op pag. 108 van de Structuurvisie de ontwikkelmodule 'VAB of CHW-bebouwing'; zeer gewenst (= groen in legenda) van toepassing.

Op basis van de tabel 'Kwaliteitsbijdragen ruimtelijke ontwikkelingen' op pag. 126 van de Structuurvisie valt de beoogde ontwikkeling onder de ruimtelijke ontwikkeling nr. 15. 'Omzetting VAB of CHW-bebouwing' en is het VAB-beleid: 'Hergebruik van VAB's nabij woonkern of in bebouwingsconcentraties' op pag. 48 van toepassing. Als hoofdlijn geldt dat maximaal 500 m² aan bedrijfsgebouwen mag worden ingezet zonder LKM-compensatie, mits het gaat om her te gebruiken bedrijfsgebouwen en onder de voorwaarde van landschappelijke inpassing. Daar bestaande bebouwing ingepast dient te worden geldt voor de beoogde ontwikkeling de categorie kwaliteitsverbetering 'Basiskwaliteit Plus' (zie pag. 122 ad 2). Verder geldt op basis van het bepaalde op pag. 123 dat verdiscontering plaats kan vinden met landschappelijke inpassing die reeds in eerdere jaren heeft plaatsgevonden. (N.B. Mocht initiatiefnemer in de toekomst en dus na realisatie van de bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie' het bedrijf willen uitbreiden dan zal de ontwikkeling op basis van voornoemde tabel op pag. 126 aangemerkt worden als nr. 2 'Gebiedseigen recreatie en toerisme'.)

Basiskwaliteit Plus wil zeggen dat nieuwe én bestaande bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Dit betekent ook dat er voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe bebouwing en verharding. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat de oppervlakte landschappelijke inpassing of ander groen/natuur overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak/bestemmingsvlak. Aangezien er in het onderhavige geval sprake is van hergebruik van meer dan 500 m² aan bedrijfsbebouwing dienen er ook kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen te worden. Als basis voor de omvang geldt 10% van de oppervlakte bebouwing > 500 m².

Omvang landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Op basis van het voorgaande dient de volgende landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering geleverd te worden:

Landschappelijke inpassing	
Oppervlakte nieuw bestemmingsvlak: (zie bijlage 1)	10.570 m ²
Omvang landschappelijke inpassing:	10%*10.570 = 1057 m ²

Kwaliteitsverbetering	
Oppervlakte bebouwing > 500 m ²	450 m ²
Omvang kwaliteitsverbetering	10% * 450 m ² = 45 m ²

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

De landschappelijke inpassing ziet er als volgt uit:

Landschappelijke inpassing	
Nieuw aan te leggen groen cf. plantlijst inpassingsplan (zie bijlage 2):	140 m ² (haag 95 m * 1,5 m) 375 m ² 60 m ² ----- 575 m ²
50% verdiscontering bestaand groen (1.620 m ²) (zie bijlage 3)	810 m ²
Totaal landschappelijke inpassing	1385 m²

De kwaliteitsverbetering ziet er als volgt uit:

Kwaliteitsverbetering	
Sloop van bedrijfsbebouwing (zie bijlage 3)	96 m ² (stal) 8 m ² (stal) 500 m ² (voerplaat) 400 m ² (voerplaat) ----- 1.004 m²

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage Hommelweg 9/9a
Hommelweg 9, 6114 RR Susteren - PNR 6114RR9-260614

Bijlage 2
(print op A3)

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code	H1	S1	B1	S2
Omvang bij aanplant	80x100	80x100	16x18	80x100
Plantverband	4 p/m	150x100	rvv	100x100
Omvang van het element	95 m	375 m2	3 st	80 m2
Acer campestre	veldestroom			
Acer pseudoplatanus	esdoorn			
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			
Alnus glutinosa	zwarte els			
Alnus incana	witte els			
Amelanchier lamarckii	drumkruisboom	50		10
Betula pendula	ruwe berk			
Betula pubescens	zachte berk			
Carpinus betulus	haagbeuk			1
Cassia alba	terre kastanje			
Cornus mas	kornoelje, gele	25		10
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	50		10
Corylus avellana	hazelaar			
Crataegus monogyna	meidoorn			
Euronymus europaeus	heidebeemster			
Fagus sylvatica	gevoene beuk	380		1
Fraxinus excelsior	es			
Juglans regia	okernoot			
Ligustrum vulgare	liguster	50		10
Ilex aquifolium	hulst	25		10
Populus nigra	zwarte populier			
Populus tremula	ralsepopulier			
Populus trichocarpa	balzampopulier			1
Prunus avium	zoete kers			
Prunus padus	vogelkers			
Prunus spinosa	sleedoorn			
Quercus petraea	witberk			
Quercus robur	zomereik			
Rhamnus cathartica	wegedoorn			
Rhamnus frangula	vuilboom			
Robinia pseudoacacia	acacia			
Rosa canina	hondсроos			
Rosa rubiginosa	egelandier roos			
Salix alba	schietwilg			
Salix aurita	geelode wilg			
Salix caprea	boswilg			
Salix chrysea	griauwe wilg			
Salix fragilis	kraswilg			
Salix repens	lijsterbes			
Salix rosmarinifolia	resistantie tep			
Salix viminalis	winterlinde			
Tilia cordata	zomerlinde			
Tilia platyphyllos	gelede roos	50		10
Viburnum opulus	gelderse roos			
Totaal		380	250	3

Ir Guido W.F.M. Pauwen, Tuin- & landschapsarchitect BvB,
Haarensestrasse 38, 52525 Waldfleucht, Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopauwen.com guido@guidopauwen.com

Bijlage 3

V-stacksberekeningen

Gegenereerd op: 12-03-2015 met V-STACKS Vergunning versie 2010 (c)
KEMA Nederland B.V.

Naam van de berekening: Nog niet bekend

Gemaakt op: 12-03-2015 9:19:39

Rekentijd: 0:00:03

Naam van het bedrijf: verzoek 6 vakantieappartementen
Hommelweg 9

Berekende ruwheid: 0,13 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal 160 varkens	190 746	341 990	3,5	3,4	0,50	4,00	3 680
2	Stal 171 varkens	190 759	342 010	3,0	4,3	0,50	4,00	3 933
3	Stal 156 varkens	190 780	342 013	3,0	4,1	0,50	4,00	3 588

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	Hommelweg 9	190 679	342 021	14,0	9,2

