Bestemmingsplan ‘Haverterstraat Koningsbosch’

Gemeente Echt-Susteren

Vastgesteld

Ruimte | om *in* te leven

Bestemmingsplan ‘Haverterstraat Koningsbosch’

Gemeente Echt-Susteren

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x08081
IDN:	NL.IMRO.1711.BP20160358-VG01
Datum:	2 mei 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Montforts Beheer BV, dhr . W. Montforts Architektenburo Smeets, dhr. W. Smeets
Projectteam BRO:	Dhr. drs. Reinder Osinga en mevr. ing. Guusje Peeters
Concept:	december 2015
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	28 januari 2016
Vaststelling:	9 juli 2016
Trefwoorden:	Koningsbosch, woningbouw, Haverterstraat, inbreiding
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van maximaal vier woningen aan de Haverterstraat tussen de huisnummers 52-54 in Koningsbosch.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4
1.4 Leeswijzer 5

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED **7**
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur 7
2.2 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie 8

3. BELEIDSKADER **9**
3.1 Rijksbeleid 9
3.2 Provinciaal beleid 11
3.3 Regionaal beleid 13
3.4 Gemeentelijk beleid 14
3.5 Afweging beleidskader 15

4. PLANBESCHRIJVING **17**
4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan 17
4.2 Duurzaamheid 18
4.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten 18

5. ONDERZOEK **21**
5.1 Milieuaspecten 21
5.1.1 Geluid 21
5.1.2 Bodem 21
5.1.3 Luchtkwaliteit 21
5.1.4 Milieuzonering 22
5.1.5 Externe veiligheid 23
5.2 Natuur en landschap 24
5.3 Flora en fauna 25
5.4 Waterhuishouding 26
5.5 Verkeerskundige aspecten 29
5.6 Leidingen en infrastructuur 29
5.7 Archeologie 30
5.8 Cultuurhistorie 32

5.9 Economische uitvoerbaarheid 33

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 35
6.1 Planstukken 35
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding 35
6.3 Toelichting op de regels 35
6.3.1 Inleidende regels 36
6.3.2 Bestemmingsregels 36
6.3.3 Algemene regels 37
6.3.4 Overgangs- en slotregels 38

7. INSPRAAK EN OVERLEG 39

8. PROCEDURE 41

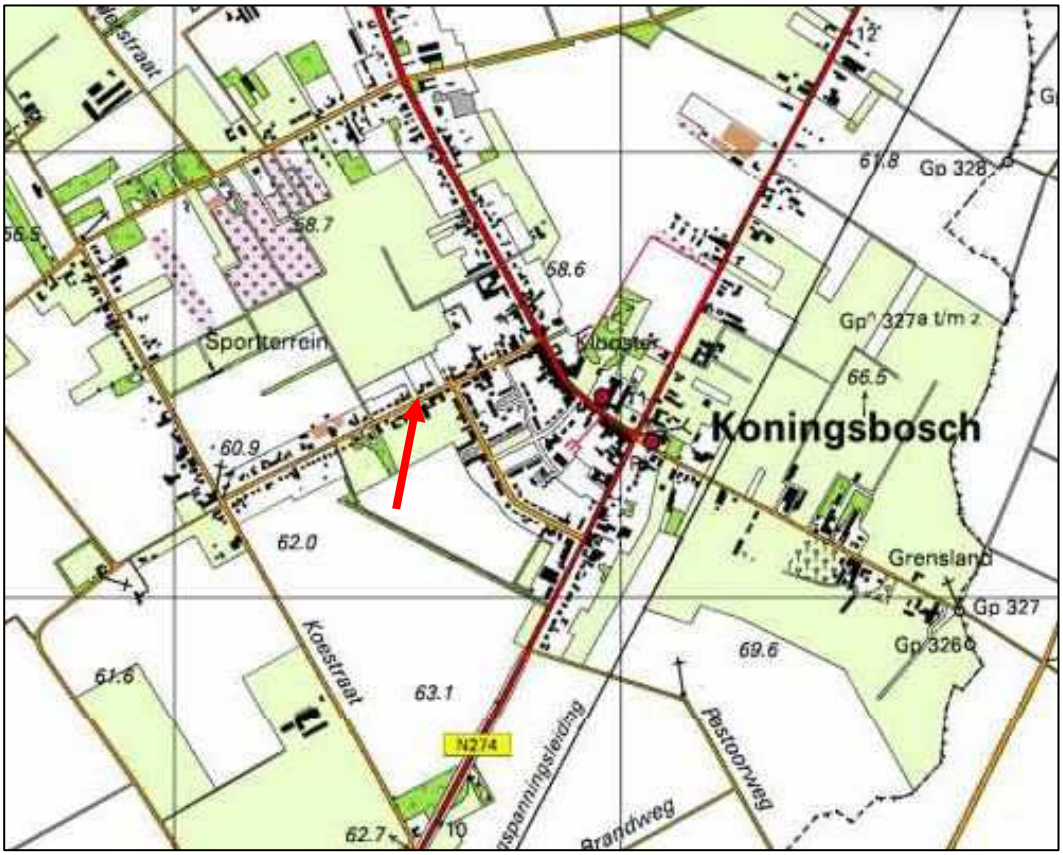
Afzonderlijke bijlage

1. Econsultancy, Archeologisch onderzoek Havertstraat 52-54 te Koningsbosch in de gemeente Echt-Susteren, rapportnummer 15112069, d.d. 27 januari 2016 (definitief)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van maximaal vier levensloopbestendige en/of seniorenwoningen aan de Haverterstraat tussen de huisnummers 52 en 54 in Koningsbosch.



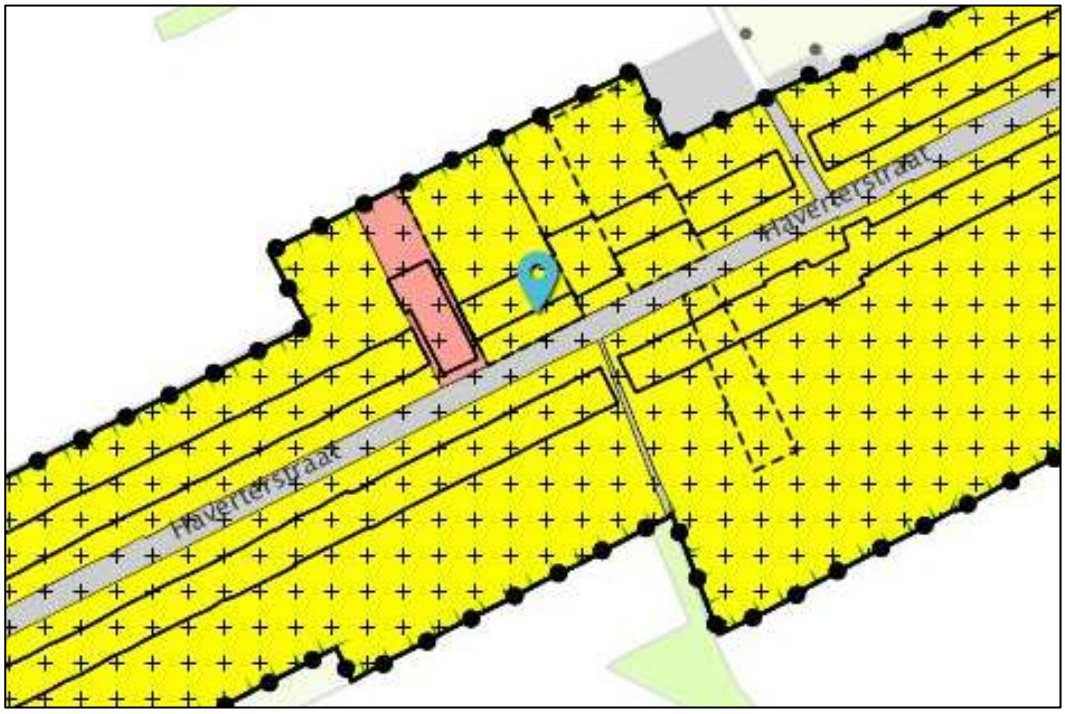
Topografische kaart met globale locatieaanduiding (bron: watwaswaar.nl)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Koningsbosch, in de gemeente Echt-Susteren en is kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie P, nummer 674. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een akkercomplex. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de Haverterstraat en de oostelijke en westelijke plangrens door het woonperceel en kleinschalige detailhandel aan de Haverterstraat 52 en 54.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan ‘Kernen Koningsbosch en Maria Hoop 2012’ van de gemeente Echt-Susteren. Dit bestemmingsplan is op 16 mei 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Kernen Koningsbosch en Maria Hoop 2012’

Ter plaatse geldt de bestemming ‘Wonen’ en is reeds de realisatie van twee woningen toegestaan. Omdat met onderhavig plan maximaal vier woningen gerealiseerd worden, is dit strijdig met het vigerende bestemmingsplan en is de gewenste ontwikkeling ter plaatse niet mogelijk.
Ter plaatse geldt tevens de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 3’. In paragraaf 5.7 wordt hierop nader ingegaan.
Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking aan het plan te willen verlenen, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt een nieuw planologisch-juridisch kader voor de gewenste ontwikkeling vastgelegd.

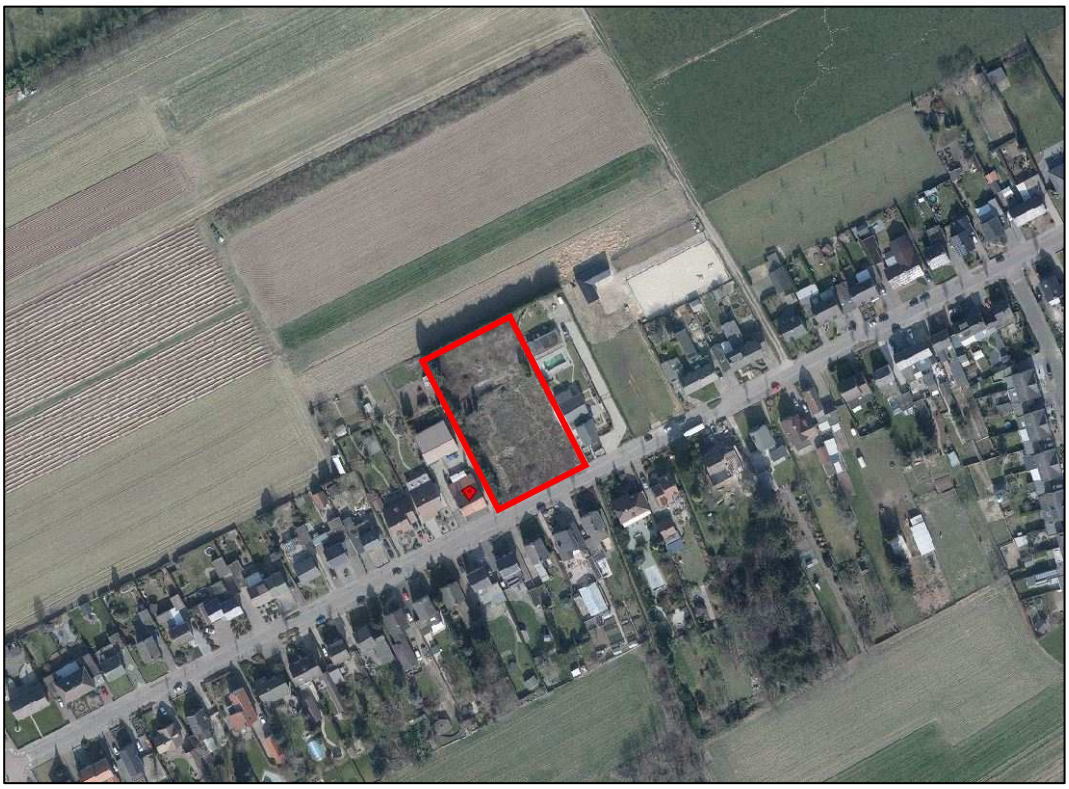
1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het plangebied ruimtelijk en functioneel beschreven. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op onderhavige bestemmingswijziging. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 de toekomstige ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft vervolgens de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op het gevoerde overleg en inspraak en is in hoofdstuk 8 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in het oosten van de gemeente Echt-Susteren en in het westen van de kern Koningsbosch. In de huidige situatie is het perceel braakliggend. Voorheen was het perceel in gebruik voor (hobbymatige) agrarische doeleinden.



Luchtfoto plangebied en omgeving (bron: GISViewer provincie Limburg)

De Haverterstraat is een van de bebouwingslinten in de kern Koningsbosch en bestaat overwegend uit vrijstaande woningen. Tussen de bebouwingslinten Haverterstraat, Koestraat, Molenweg en Kerkstraat bevindt zich een agrarisch akkercomplex. Dit complex vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied.
Gezien de aangrenzende bebouwing betreft voorliggend plan een opvulling binnen bestaande lintbebouwing.

2.2 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

Historische ontwikkeling

De naam Koningsbosch dateert uit de 16e eeuw. De koning van Spanje had destijds bezittingen in deze streek, vandaar de naam 'Koninklijke bossen". Door overerving via de graven en latere hertogen van Gelder en Frederik van Pruisen kwam dit gebied aan de familie Oranje-Nassau, het huidige koningshuis.

Koningsbosch is gelegen aan de Prinsenbaan, van oorsprong het gedeelte van Romeinse heerbaan tussen Tudderen en Melick. Het meest kenmerkende gebouw in Koningsbosch is het klooster uit 1873. Het klooster had een eigen boerderij, landerijen, bakkerij, wasserij en ziekenzaal. Het klooster vormt het hart van de kern. De kern Koningsbosch is opgebouwd uit een verzameling bebouwde linten. Hierbij heeft de bebouwing zich in een smalle strook direct aan de weg ontwikkeld. De omgeving van Koningsbosch is een relatief jonge, grootschalige bosontginning, waarbij de agrariërs zich vestigden langs de Prinsenbaan, Koestraat, Haverterstraat en Molenweg. In 1947 bedroeg het aantal inwoners 1305. De dorpskerk is in 1927 gebouwd ten oosten van de Prinsenbaan, nadat waarschijnlijk eerst het patronaatsgebouw westelijk van deze weg daartoe had gediend.
Het vestigingspatroon in de vorm van uitsluitend lintbebouwing bleef tot 1960 overeind; de grenscorrectie van de Selfkant en de aanleg van de Selfkantweg naar de oostelijke mijnstreek aan het begin van de zestiger jaren, alsmede de aanleg en verbetering van de weg Pey – Koningsbosch in 1968, maakte Koningsbosch interessanter als vestigingsplaats voor weggebonden bedrijven. De aanleg van de weg Op den Driessen (1960) betekende een eerste aanzet tot geconcentreerde kernvorming, een ontwikkeling die sterk gestimuleerd werd door het in 1965 vastgestelde uitbreidingsplan in onderdelen Koningsbosch.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of karakteristieke c.q. beeldbepalende elementen aanwezig. Ook in de directe omgeving zijn geen van dergelijke elementen aanwezig, waarop het bestemmingsplan van invloed zou kunnen zijn.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.1, § 3.2, § 3.3 en § 3.4).

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Voor het plangebied geldt dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR direct in het geding zijn. Er vindt nieuwbouw plaats binnen het bebouwde gebeid van de kern Koningsbosch, waarbij geen negatieve effecten op natuurwaarden, het wa-

tersysteem en/ of de landschappelijke kwaliteiten ontstaan. In hoofdstuk 5 wordt hierop nader ingegaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is daarom de kaderstellende ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Hierover het volgende.

Er dient sprake te zijn van een regionale behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak[1] van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 april 2015, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Overigens past het voorliggende initiatief binnen het regionale woningbouwprogramma, waarmee de onderliggende regionale vraag is aangetoond. Er wordt daarnaast gebruik gemaakt van beschikbare ruimte in de vorm van een onbebouwd terrein in een bestaand bebouwingslint, binnen de kern, die goed kan worden ontsloten. Het initiatief voldoet kortom aan de vereisten van de ladder voor duurzame ontwikkeling.

AMVB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Daarna zijn nog diverse wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

[1] Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 8 april 2015, Zaaknummer 201401119/1/R1

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

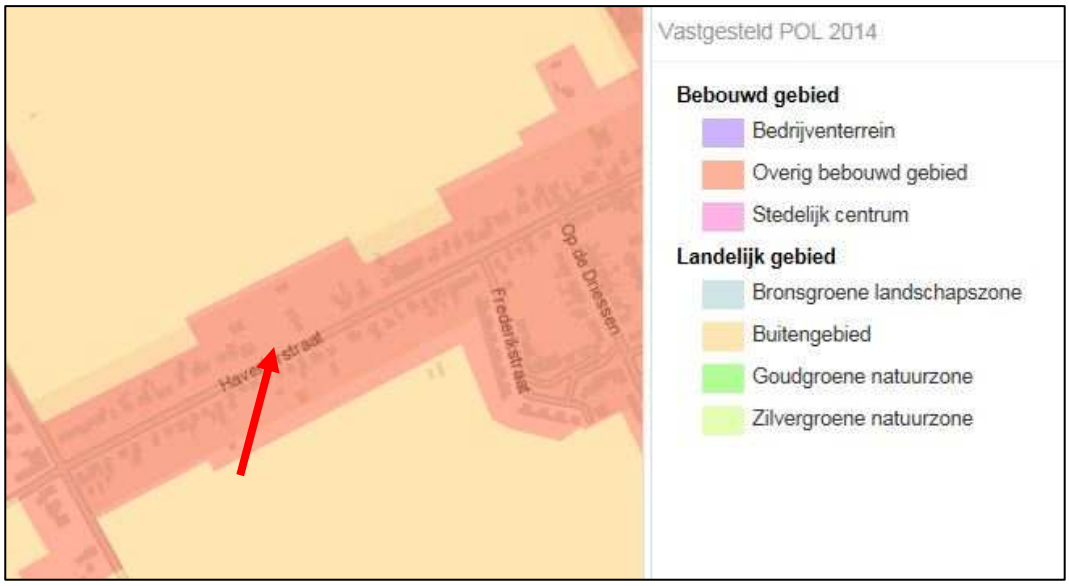
Afweging
Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de ontwikkeling van het plangebied in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014
Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld als opvolger van het POL2006. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.
Volgens de kaart ‘Zonering Limburg’ ligt het plangebied in het ‘Bebouwd gebied’ en specifiek de zone ‘Overig bebouwd gebied’. Dit zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema’s benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs te veel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken ‘van kwantiteit naar kwaliteit’ en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Op basis van een goede visie en een actueel overzicht van de voorraad worden per regio afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan over het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het schrappen van plannen en ideeën maar ook van harde plancapaciteit of nog uitgeefbare terreinen waar achteraf minder behoefte aan blijkt te bestaat en mogelijk ook de aanpak van leegstand. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

Op het gebied van wonen is de provinciale ambitie een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen.



Uitsnede POL2014 kaart Zonering Limburg (bron: POLViewer provincie Limburg)

De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. In kwalitatief opzicht gaat het om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad. De Limburgse woningmarkt is gediend met een ontwikkeling naar meer toekomstbestendigheid. Dat begrip omvat meerdere aspecten:

- duurzaamheid (energieprestatie en- gebruik gedurende de hele levenscyclus van vastgoed, duurzaamheid en energie tijdens de bouw en sloop en hergebruik van materialen);
- flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies;
- levensloopbestendigheid (gebruikskwaliteiten gedurende de levensloop van gebruikers);
- als ruimtelijke basis: de locatie van woning(en), wat een focus inhoudt op plaatsen waar de randvoorwaarden voor een hoogwaardig woonklimaat ook op langere termijn aanwezig zijn.

Middels onderhavig plan wordt ingespeeld op de veranderde vraag naar woningen. Er wordt voorzien in levensloopbestendige (senioren)woningen. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in bebouwd gebied in een bestaand bebouwingslint. Binnen dit gemengde woon/werkgebied is de beoogde toevoeging van per saldo twee woningen inpasbaar.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de ‘Omgevingsverordening Limburg 2014’ vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een

samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en 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 POL2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied is gelegen in de boringsvrije zone Roerdalslenk II. Het is in het gebied Roerdalslenk verboden:

a. een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
b. 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.

Aangezien geen diepe grondboringen voorzien zijn, vormt de ligging in de Roedalslenk geen belemmering.

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Op 18 december 2014 is in regionaal verband de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg vastgesteld. Ten opzichte van de voormalige woonvisies gaat deze structuurvisie breder en dieper in op de gevolgen van afnemende bevolkingsgroei en in sommige gemeenten is zelfs al sprake van krimp. Regionaal is er sprake van een veranderende kwalitatieve woningbehoefte als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling. Die demografische transitie vraagt om transformatie van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving en nog slechts om beperkte uitbreiding van de woningvoorraad. De planperiode van de structuurvisie is van 2014 tot en met 2017, gelijk aan de collegeperiode. De visie is tevens een basis voor afspraken op de middellange termijn (2018 tot en met 2023). Met het vaststellen van de nieuwe structuurvisie is de regionale woonvisie Midden-Limburg komen te vervallen.

De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten woningbouw de komende jaren wenselijk vindt en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd.
In de structuurvisie is voor Echt-Susteren aangegeven dat Echt-Susteren afgelopen jaren heeft geprofiteerd van instroom van inwoners vanuit de regio. De totale plancapaciteit in Echt-Susteren bedroeg op 1 januari 2014 920 woningen. In de kwaliteitsenvelop voor de gemeente Echt-Susteren is specifiek voor de kern Koningsbosch in de periode 2014-

2017 een kwantitatief richtcijfer van maximaal 12 woningen opgenomen. In de nieuwbouwsector zijn voor seniorengeschikte koopwoningen kansrijk. Onderhavig initiatief, waarin per saldo twee nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden worden toegevoegd, is daarmee passend binnen de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

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

Voor het stedelijk gebied zijn in de structuurvisie de volgende ambities geformuleerd:
- realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
- gericht ruimtegebruik voor en door alle typen bedrijven;
- concentratie van verstedelijking gericht op behoud van een onderscheidend detailhandelsaanbod;
- concentratie en combinatie van maatschappelijke voorzieningen;
- behoud van (be)leefbare kernen;
- optimale bereikbaarheid van stedelijke functies;
- het zijn van een veilige en duurzame gemeente.

Het initiatief draagt bij aan enkele doelstellingen ten aanzien van woningbouwontwikkeling, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 Ontwikkelen met kwaliteit. Ten aanzien van het wonen is hierin aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur plaats dienen te vinden in stedelijk gebied waarbij de nadruk ligt op inbreiden, herstructureren en temporiseren. Het is voorts van belang dat in elke kern kwalitatief en kwantitatief gebouwd wordt voor de behoefte. Een aanzienlijke behoefte ligt in het segment zorg- en levensloopbestendige woningen. Ook in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg wordt deze behoefte bevestigd in de zogenaamde kwaliteitsenveloppe, waarin de woningbouwopgave voor de gemeente Echt-Susteren is verwoord.

Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)/ Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)
De gemeente Echt-Susteren heeft in haar Structuurvisie 2012-2025 het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) uitgewerkt tot een Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Het basisprincipe van dit GKM is dat indien bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied en delen van het stedelijk gebied (waaronder de kern Koningsbosch) ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit; dit verlies gecompenseerd dient te worden door een kwaliteitsverbe-

terende maatregel en/ of een financiële bijdrage. De ambitie is dat per saldo de kwaliteit toeneemt. Dit betreft met name het herstructureren van woongebieden waarbij per saldo het aantal woningen toeneemt. De gemeente heeft daarbij de mogelijkheid om, indien binnen de behoefte wordt gebleven en/of oplossingen of saneringen worden geboden voor ruimtelijke of milieuhygiënische knelpunten, af te zien van een GKM-bijdrage. Ten aanzien van onderhavig plan wordt gebouwd voor een specifieke behoefte, namelijk levensloopbestendige woningen voor senioren. Dit is de komende jaren een van de belangrijkste doelgroepen op de gemeentelijke woningmarkt. Deze ontwikkeling is derhalve van algemeen gemeentelijk belang en van belang voor versterking van de kern Koningsbosch. Omdat onderhavig initiatief een concreet en haalbaar plan betreft voor woningbouw in een (zeer) gewenst woningsegment, wil de gemeente voor dit specifieke plan, mede gelet op de ruimtelijk-stedenbouwkundige situatie, geen aanvullende voorwaarden opleggen in het kader van het GKM. De gemeente ziet op basis van de bovenstaande argumentatie af van het vragen van een kwaliteitsbijdrage voor de twee extra woningen (ten opzichte van de vigerende planologische situatie). Resumerend kunnen de vier woningen worden gerealiseerd zonder GKM-bijdrage. Een harde voorwaarde die de gemeente hierbij in haar principe-medewerking heeft gesteld is dat met de bouw een aanvang wordt genomen vóór 1 januari 2018 (anders vervalt de principemedewerking).

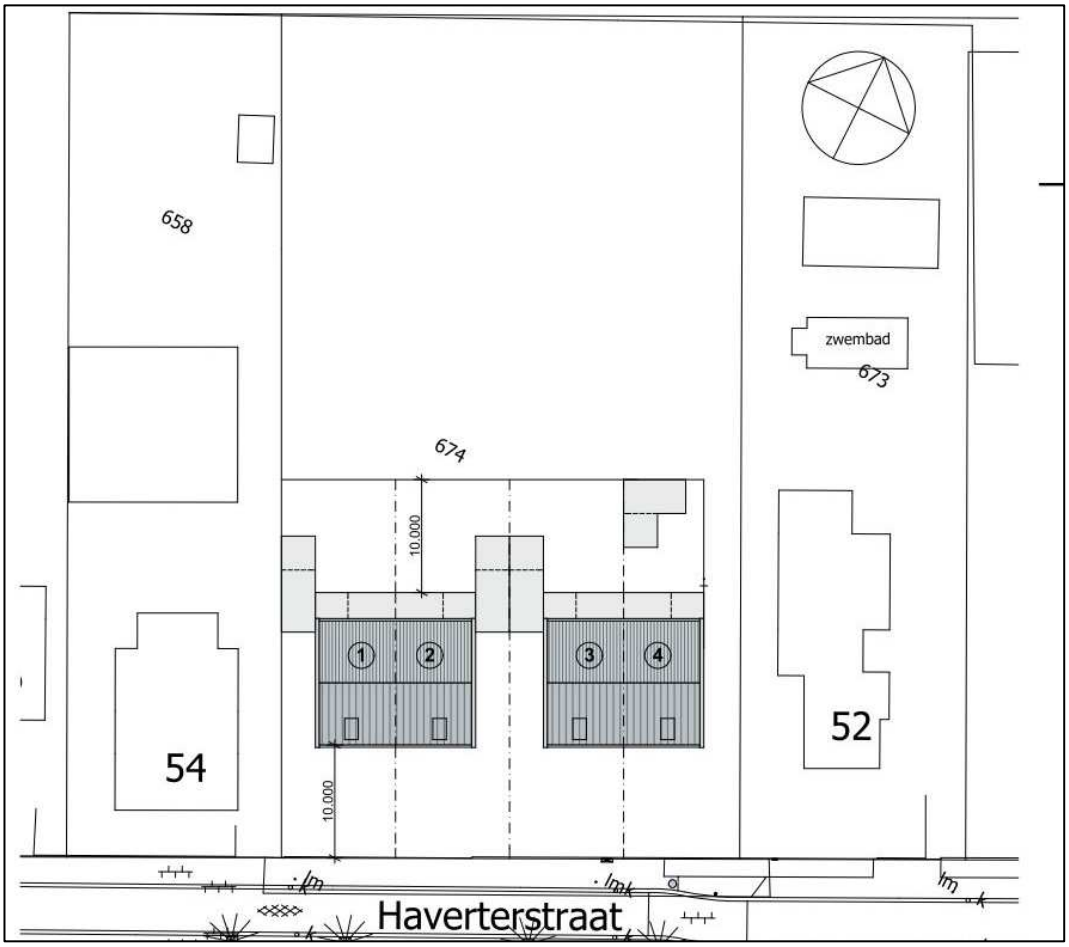
3.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen bouw en het voorgenomen gebruik niet afwijken van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, waarbij per saldo twee woningen aan de woonvoorraad worden toegevoegd, wordt middels onderhavig nieuw bestemmingsplan de mogelijkheid voor de bouw van de woningen in het plangebied juridisch-planologisch geregeld.

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden het beoogde woningbouwproject beschreven. Tevens wordt ingegaan op de duurzaamheid en de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

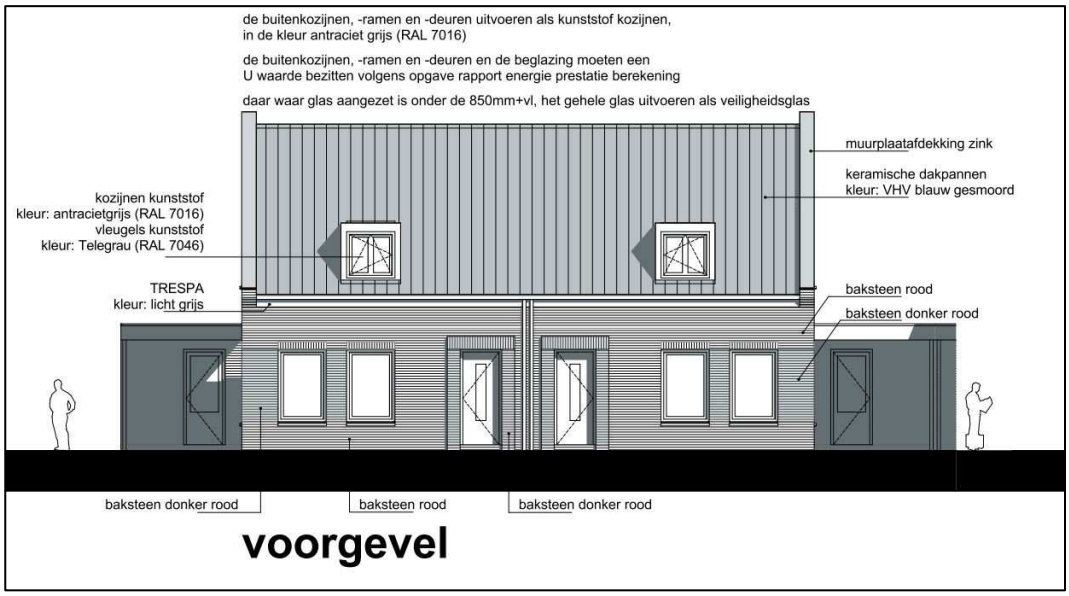


Toekomstige kadastrale situatie

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

In het plangebied wordt voorzien in de bouw van (maximaal) vier levensloopbestendige (senioren)woningen. Aansluitend bij de reeds vigerende woningbouwmogelijkheden zijn grondgebonden woningen voorzien. Het plan voorziet in twee-onder-een-kapwoningen met een volledig woonprogramma op de begane grond.

De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap, waarbij de maximale goothoogte circa 3,5 meter bedraagt en de maximale bouwhoogte circa 8 meter. De woningen worden voorzien van een berging en carport.



Impressie voorgevelaanzicht woningen 1 en 2

4.2 Duurzaamheid

Bij de realisering en ontwikkeling van het project zal voldoende aandacht worden besteed aan het duurzaamheidsaspect. Er zal zodanig gebouwd moeten worden dat het energieverbruik in de toekomst zo laag mogelijk is en voldoet aan de door de gemeente en het Bouwbesluit vastgestelde eisen.

De locatie is verder goed bereikbaar en gelegen in bestaand bebouwd gebied, temidden van andere bebouwing. Deze aspecten zijn ook van belang in het kader van duurzaamheid.

4.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Met de gewenste bouw van de grondgebonden woningen wijzigt het gebruik van terrein niet, er is immers reeds sprake van een woonbestemming. Gezien de aangrenzende, overwegende, woonfuncties en het opnemen van een niet-milieubelastende functie (in de vorm van wonen) worden er vanuit functioneel oogpunt geen belemmeringen gezien voor het toevoegen van (per saldo) twee woningen ter plaatse.

In de Haverterstraat is overwegend sprake van vrijstaande bebouwing bestaande uit één of twee bouwlagen met kap. In de directe omgeving zijn ook enkele twee-onder- een kapwoningen gelegen. Gezien de materialisatie en opzet van de woningen wordt aangesloten bij het algemene stedenbouwkundige beeld ter plaatse. De Omgevingscommissie heeft het plan op 29 oktober 2015 (onder voorwaarden, welke verwerkt zijn in het plan) uit het oogpunt van welstand aanvaardbaar bevonden.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de voorgenomen bouw zowel in functioneel, ruimtelijk als stedenbouwkundig opzicht aansluit bij de bestaande waarden in de omgeving en er derhalve geen zwaarwegende negatieve effecten voor de omgeving optreden.

5. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de realisatie van een nieuwe (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden. Hierbij geldt als uitgangspunt dat per saldo slechts twee woningen aan de planvoorraad worden toegevoegd en ter plaatse reeds twee woningen gebouwd kunnen worden.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Geluid

Verkeerslawaai
Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie.
Onderhavig initiatief betreft de bouw van woningen in een 30 km-zone. Voor wegen met een dergelijke snelheid gelden geen geluidszones en daarmee ook geen eisen aan de geluidbelasting vanuit de Wet geluidhinder. Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen de onderzoekszone (200 meter) van 50 km-uur wegen of snelwegen (350 meter onderzoekszone).
Een akoestisch onderzoek conform de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.2 Bodem

In het plangebied is reeds sprake van een woonbestemming en een bouwmogelijkheid voor twee woningen. De bodemgesteldheid ter plaatse moet derhalve reeds voldoen aan het beoogde gebruik voor woondoeleinden. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) (jaargemiddelde) en fijn stof (PM_{10}) (jaar- en daggemiddelde) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofoxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toe-

gankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	vanaf 2015
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	vanaf 11 juni 2011
fijn stof (PM_{10})	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m³	vanaf 11 juni 2011

Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

Besluit niet in betekenende mate (nibm)
In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³).

Achtergrondwaarden
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de voorziene woningbouw. Op de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM is de concentratie PM_{10} ter plaatse in 2015 tussen de 20-22 µg/m³ gelegen en de concentratie NO_2 in 2015 tussen de 15-20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} 40 µg/m³. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor bouw van de woningen. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Ook in de toekomst zal de locatie dus niet bezwaarlijk zijn in het kader van de luchtkwaliteit.

Conclusie
In onderhavig plan is sprake van de toevoeging van per saldo twee woningen. Dit aantal en deze functie valt onder het Besluit nibm waardoor de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeven te worden getoetst. De luchtkwaliteit ter plaatse vormt verder blijkens de genoemde concentratiekaarten ook geen belemmering en er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
Onderhavig initiatief is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.1.4 Milieuzonering

De beoogde woningen vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten

(VNG) 2009, gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Bedrijvigheid omgeving
Aangrenzend aan het plangebied, aan de Haverterstraat 54, is levensmiddelenbedrijf VOF Hoffmanns gelegen. Ter plaatse geldt een bestemming 'Detailhandel'. Voor een dergelijke functie kan op basis van de genoemde VNG-brochure uit worden gegaan van een indicatieve milieuzone van 10 meter. Gezien de aard van de inrichting en indeling van het terrein kan er van worden uitgegaan dat de milieuinvloed op de omgeving van een dusdanige aard is dat een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen kan gelden. Gezien de reeds aangrenzende bestaande woningen wordt door het bouwplan ook geen invloed uitgeoefend op het bedrijfsmatig functioneren van het bedrijf.

Agrarische bedrijvigheid
In de directe omgeving van het plangebied is geen agrarische bedrijvigheid gelegen. Het meest nabij gelegen bedrijf is een niet intensief agrarisch bedrijf (bomenkwekerij) aan de Molenweg waarvoor een indicatieve afstand van 30 meter geldt (vanaf de bedrijfsbebouwing). Het plangebied is gelegen op een grotere afstand. Omdat reeds bestaande woningen dichterbij deze inrichting gelegen zijn, wordt door het bouwplan ook geen invloed uitgeoefend op het bedrijfsmatig functioneren van het bedrijf.
Het plangebied is verder niet binnen geurcirkels van intensieve veehouderijen gelegen.

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat voor de nieuwe woningen uitgegaan kan worden van een gunstig woon- en leefklimaat en dat bestaande bedrijven door de komst van de nieuwe woningen niet in hun bestaande milieugebruiksruimte belemmerd worden.

5.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), (regeling) Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor het groepsrisico geldt een verplichting tot verantwoording. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Externe veiligheid in en rondom het plangebied
Woningen zijn kwetsbare objecten in de zin van het Bevi. Er moet daarom getoetst worden aan het aspect groepsrisico en plaatsgebonden risico. Hiertoe is gebruik gemaakt van de Risicokaart Nederland.

Risicovolle inrichtingen
In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Spoor
In de omgeving van het plangebied is geen spoorlijn gelegen.

Wegverkeer
In het Basisnet weg wordt aangegeven dat binnen het invloedsgebied van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd het groepsrisico betrokken moet worden. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen het invloedsgebied van belangrijke doorgaande routes voor gevaarlijke stoffen, zijnde de N572 en N274.

Water
In de omgeving van het plangebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Leidingen
In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie
Er kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet plaatsvindt binnen het invloedsgebied van een risicobron en dat vanuit het aspect externe veiligheid dus geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief.

5.2 Natuur en landschap

Blijkens de kaart ‘Natuur’ van het POL2014 komen in het plangebied en de directe omgeving geen bijzondere natuurlijke en/ of landschappelijke waarden voor. Geconcludeerd kan worden dat de geplande woningbouw geen consequenties heeft voor natuurlijke en/ of landschappelijke waarden in de omgeving van het plangebied.

5.3 Flora en fauna

Natuurwetgeving
De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het omgevingsplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet 1998* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van tabel 3 en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van tabel 2. Voor soorten van tabel 2 en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode.

Resultaten gebiedsbescherming
Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. In een straal van 4 kilometer rondom het plangebied liggen geen wettelijk beschermde natuurgebieden. Vanuit het plan hoeft geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming.
Het plangebied ligt ook buiten door de provincie Limburg begrensde gebieden van de kaart 'Natuur' met daarop het natuurnetwerk. In de planontwikkeling hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische gebiedsbescherming.

Natuurwaarden
Resultaten soortenbescherming
In de huidige situatie is het terrein onbebouwd en braakliggend. In het plangebied is geen opgaande begroeiing aanwezig, met uitzondering van de bestaande perceelsafschermingen. Vanwege de aard en omvang van het perceel wordt het uitvoeren van een flora- en

faunaonderzoek naar de eventuele aanwezigheid van beschermde planten- of diersoorten dan ook niet noodzakelijk geacht.
Mede in combinatie met het voormalige gebruik van de gronden en de verstoring die in de directe omgeving reeds plaatsvindt, kan er van uit worden gegaan dat in het gebied hoogstens algemeen voorkomende soorten voorkomen.

Effecten
Verwacht wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van eventueel aanwezige algemene soorten. Er zullen dan ook geen negatieve effecten optreden ten aanzien van flora en fauna.

Conclusie
Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de aard en geringe omvang van het plangebied, het feit dat in hoofdzaak slechts sprake is van een inpandige verbouwing van bestaande bebouwing, wordt verwacht dat enkel algemeen voorkomende soorten (behorende bij beschermingsniveau 1) in het plangebied voorkomen. De kans is zeer minimaal dat andere bedreigde/ beschermde dier- en/ of plantsoorten hun leefgebied in het plangebied hebben. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.4 Waterhuishouding

Beleidskader
In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' opgenomen. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

In het plangebied zijn het Waterschap Roer en Overmaas en de gemeente Echt-Susteren verantwoordelijk voor het waterbeheer. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de riolering. Hieronder wordt ingegaan op de relevante beleidskaders. Daarna worden de huidige waterrelevante situatie en de effecten van de beoogde ontwikkeling per waterrelevant aspect beschreven.

Beleid duurzaam waterbeheer
Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en gemeente nader wordt behandeld.
Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:
- Nationaal Waterplan.
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21).
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).
- Waterwet.

Provinciaal:
- Provinciaal Waterplan Limburg.

Gemeentelijk:
- Gemeentelijk Rioleringsplan.

Beleid waterschap
Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemeen besturen van waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Daarmee treedt het plan op 22 december 2015 in werking. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021.

Dit plan is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Beleid gemeente
Verhard oppervlak mag niet worden aangesloten op de riolering, maar dient te worden afgekoppeld; dit is onafhankelijk van welk rioolstelsel er al ter plaatse ligt of nog moet worden aangelegd. De voorkeur gaat uit naar hergebruik van regenwater. Indien niet mogelijk dient het water bovengronds of ondergronds af te stromen naar een centrale infiltratievoorziening of naar het oppervlaktewater. De infiltratievoorziening dient een bui van 35 mm, die in 45 minuten op het aangesloten verharde oppervlak valt, te kunnen bergen. Dit is de zogenaamde 25-jarige bui.
Overige uitgangspunten zijn:
- De riolering dient zodanig te worden aangelegd dat ze, in principe, zelfreinigend is;

- Persriolering en gemalen alleen toepassen wanneer afvoer met behulp van vrijvervalriool niet mogelijk is.
- Waterbergingsproblemen dienen binnen het plan te worden opgelost.
- De afvoer naar bestaand stelsel van het verbeterd gescheiden stelstel is maximaal gelijk aan de droogweer afvoer en de pompovercapaciteit.
- Er dient rekening te worden gehouden met afwatering van en aansluiting van bestaande bebouwing op het riolerings- c.q. afwateringssysteem.
- De gronddekking op aansluitingen dient minimaal 1,20 m te bedragen. De gronddekking op hoofdriolering dient minimaal 1,50 m te bedragen. De rioolsleuven dienen in lagen te worden aangevuld met vulzand.
- De aan te leggen riolering dient te worden getoetst op sterkte. Waar mogelijk dient in een vermaasd rioolstelsel te worden voorzien.

Kenmerken van het watersysteem
De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn.

Oppervlaktewater
In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden.

Ecosystemen
Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Afvalwater
In het plangebied zal een nieuw gescheiden afvalwatersysteem worden aangelegd.

Hemelwater
Infiltratie zal moeten plaatsvinden overeenkomstig de richtlijnen van zowel de gemeente als het waterschap. Dit betekent dat hemelwater dient te worden behandeld volgens de trits vasthouden, bergen en dan pas afvoeren. Bij het dimensioneren van een infiltratievoorziening dient uit te worden gegaan van een 25-jaars bui van 35 mm in 45 minuten (leeglooptijd 24 uur), met een doorkijk naar een 100-jaars bui van 45 mm in 30 minuten.
In het kader van het definitieve bouwplan wordt rekening gehouden met bovenstaande uitgangspunten en wordt voorzien in adequate infiltratievoorzieningen (afkoppeling hemelwater van de woning en carport/berging) in de vorm van infiltratiekratten geheel omwikkeld met geotextiel voorzien van bladafscheider en zandvanger.

Overleg waterbeheerder
Het Waterschap Roer en Overmaas heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket hoeven te worden verstuurd. Hier-

voor is een bovengrens ingesteld van 1.000 m² nieuw bebouwd oppervlak, mits het plangebied niet binnen een (door het Waterschap aangegeven) speciaal aandachtsgebied valt.
Wat betreft onderhavig plangebied bedraagt de toename van nieuwe bebouwde oppervlak, minder dan 1.000 m². Het plangebied is niet gelegen in een speciaal aandachtsgebied. Een wateradvies van het waterschap is, mede gezien de bestaande situatie, derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie
Bij de ontwikkeling van onderhavig initiatief, bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn daarom geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

5.5 Verkeerskundige aspecten

Ontsluiting
De woningen worden rechtstreeks ontsloten op de Haverterstraat. Deze weg is wat betreft profiel en capaciteit berekend op de ontsluiting van deze woningen en een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen in het gebied.

Parkeren
Voor woningen (twee onder een kap in de bebouwde kom van Koningsbosch in, volgens opgave van het CBS, niet stedelijk gebied) dient volgens de gemeentelijke parkeercijfers uitgegaan te worden van een minimale parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning.
Dit betekent dat in principe voor elke woning op eigen terrein voorzien dient te worden in twee parkeerplaatsen. De vier seniorenwoningen beschikken over een eigen opstelplaats en carport (totale lengte circa 15 meter). Er kunnen dus op eigen terrein per woning in principe twee auto's geparkeerd worden. Hierbij kan worden opgemerkt dat de woningen primair bedoeld zijn als seniorenhuisvesting waarbij het aannemelijk is te veronderstellen dat er slechts één auto per huishouden aanwezig is.

5.6 Leidingen en infrastructuur

Er zijn op of in de directe omgeving van het plangebied op basis van de Risicokaart en het vigerende bestemmingsplan, geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone. Bij de bouw van de woningen hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

5.7 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. I.c. heeft de provincie een provinciaal aandachtsgebied aangewezen, gelegen in het noordoostelijk deel van de gemeente. In dit 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 in dat verband op 24 februari 2011 een archeologische (verwachtings)waardenkaart vastgesteld voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Op deze 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.
Van deze kaart zal periodiek een update gemaakt worden. De vaststelling daarvan heeft de raad aan het college gemandateerd. Op 1 september 2015 heeft het college de eerste update van bedoelde kaart vastgesteld

Uit de archeologische waardenkaart blijkt dat het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft. In het kader van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, waar in dit geval sprake van is, geldt een onderzoeksplicht indien de voorziene bodemingreep dieper is dan 40 cm -mv én de omvang van het plangebied groter is dan 2.500 m². Omdat hiervan in onderhavige situatie sprake is, is door Econsultancy een archeologisch onderzoek (bureauonderzoek en verkennend booronderzoek) uitgevoerd in het plangebied[2].

Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
Doel van het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden. Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen. Het veldonderzoek is erop gericht om inzicht te krijgen in de geologische en bodemkundige opbouw binnen het plangebied. Tevens zullen, indien mogelijk, kansrijke en kansarme zones worden geïdentificeerd.

[2] Econsultancy, Archeologisch onderzoek Havertstraat 52-54 te Koningsbosch in de gemeente Echt-Susteren, rapportnummer 15112069, d.d. 27 januari 2016 (definitief)

Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting
Vanwege de grote hoeveelheid vondsten in de omgeving van het plangebied uit het Neolithicum en de IJzertijd en Romeinse tijd wordt er voor het plangebied een hoge gespecificeerde verwachting voor deze drie perioden afgegeven en een middelhoge verwachting voor resten uit de Bronstijd. Omdat de omgeving van het plangebied van de Vroege Middeleeuwen tot begin 18e eeuw onderdeel was van een uitgestrekt bosgebied (het Koningsbosch), heeft het plangebied een lage gespecificeerde verwachting voor archeologische resten uit de Middeleeuwen en een middelhoge verwachting voor archeologische resten uit de Nieuwe tijd. Archeologische resten van jagers-verzamelaars worden verwacht op gradiëntsituaties, op locaties op niet te grote afstand van (stromend) water. Vanwege de ligging van het plangebied op een hooggelegen plateau buiten zones met een gradiëntsituatie, is de verwachting voor archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum laag.

Resultaten inventariserend veldonderzoek
Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat de bodemopbouw bestaat uit een geroerd pakket löss gelegen op een ongestoord pakket löss op een pakket grof zand. Het pakket grof zand is geïnterpreteerd als Pleistocene Rijnafzettingen waarop het lösspakket is afgezet.

Conclusie
De diepte van de verstoringen varieert in het plangebied maar zijn niet van dermate grote omvang dat de gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied zoals die in het bureauonderzoek is opgesteld dient te worden aangepast.

Advies
Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied nader te onderzoeken. Behoud van de archeologische vindplaats bij een niet aangepaste uitvoering van de huidige plannen is niet mogelijk. Dit kan door middel van een karterend booronderzoek gericht op het opsporen van vindplaatsen uit de perioden Neolithicum tot en met Nieuwe tijd. Bij deze vorm van onderzoek dienen binnen het plangebied 10 boringen met een edelmanboor met een diameter van 12 centimeter te worden gezet.

Een andere methode van vervolgonderzoek is het uitvoeren van een veldkartering. Indien de eigenaar het plangebied ploegt en vervolgens met een kilverbak egaliseert is het mogelijk, het liefst na een regenbui, een veldkartering binnen het plangebied uit te voeren. Hierbij wordt het plangebied in raaien afgelopen om te kijken of er archeologisch vondstmateriaal aan het oppervlak ligt dat kan wijzen op een vindplaats. Het is eventueel moge-

lijk, mits het bevoegd gezag (de gemeente Echt-Susteren) daar akkoord mee gaat om deze veldkartering door de lokale amateurarcheologen te laten uitvoeren.

Bovenstaand betreft een advies, opgesteld door Econsultancy. Het advies is ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag (gemeente Echt-Susteren). Het bevoegd gezag heeft het volgende aangegeven:
Geadviseerd wordt om de genoemde onderzoeksmethoden niet toe te passen, omdat dit met de brede archeologieverwachting en de trefkans niet geschikt is op deze locatie. Ook het veldkarteren is geen goede optie, het is onbekend hoe diep de grond reeds verstoord is en hoe diep er geploegd gaat worden om te kunnen karteren. Eventuele vondsten/ sporen kunnen al bij het ploegen worden geroerd. Deze methode is alleen geschikt als er een specifieke verwachting is. Het advies luidt derhalve de dubbelbestemming te handhaven voor het terrein. De indruk is echter dat de kans op het aantreffen van behoudenswaardige resten vrij klein is, maar uit te sluiten is het niet. Indien er ten behoeve van de woningen bouwputten worden gegraven wordt geadviseerd de bouwputten te laten inspecteren door een archeoloog, een PvE is niet nodig. De uitvoerder moet dan ruim van te voren kenbaar maken wanneer hij start met de graafwerkzaamheden, zodat de archeoloog dit op tijd kan inplannen. Indien er in de bouwput vondsten en/ of sporen worden gevonden dient met het bevoegd gezag de vervolgstappen bepaald te worden. De archeoloog dient zijn/haar bevindingen wel in een rapport vast te leggen. Voor het overige terrein blijft de dubbelbestemming gehandhaafd.

Het volledige onderzoeksrapport is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

5.8 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of karakteristieke c.q. beeldbepalende elementen aanwezig. Ook in de directe omgeving zijn geen van dergelijke elementen aanwezig, waarop het bestemmingsplan van invloed zou kunnen zijn.

Op dit moment wordt er een bestemmingsplanprocedure voorbereid voor cultuurhistorie. De basis hiervoor is de cultuurhistorische waardenkaart. In deze kaart komt al het onderzoek dat is verricht naar de in de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden tot uitdrukking. Het bestemmingsplan geldt voor de hele gemeente en bepaalt hoe en in welke mate cultuurhistorische objecten worden beschermd. Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijken geen belemmeringen voor het plangebied.

5.9 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Onderhavig voornemen heeft betrekking op het kunnen bouwen van enkele woningen. Derhalve betreft voorliggend plan een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en is in principe kostenverhaal noodzakelijk. Met de initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst gesloten. Tevens wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan derhalve worden afgezien.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en onderhavige toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) en het vigerende bestemmingsplan.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)
In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten (art. 2)
Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

6.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen
De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:
1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk wordt vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding zijn bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3. Wonen
De bestemmingsomschrijving geeft onder andere aan dat in het plangebied maximaal vier woningen zijn toegestaan in de vorm van twee aaneengebouwde woningen of aaneengebouwde woningen.
Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en met de daarbij aangegeven maximale goot- en bouwhoogte.

De bouwregels geven aan waaraan de toegestane woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen te voldoen.

Artikel 4. Waarde - Archeologie 3
Voor het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' opgenomen. De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en /of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

6.3.3 Algemene regels

In artikel 5, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 6 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot de parkeernormen, ondergronds bouwen en bestaande en andere maten opgenomen.

In artikel 7 zijn de Algemene gebruiksregels opgenomen. Artikel 8 Algemene aanduidingsregels geeft een beschrijving van de 'milieuzone - roerdalslenk'. In artikel 9 en 10 van de Algemene regels zijn respectievelijk de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.
In artikel 11 zijn de Algemene procedureregels opgenomen en in artikel 12 de Overige regels.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 13) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.
In de Slotregel (artikel 14) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

Inspraak
Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure worden doorlopen en moet het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden.
Gezien de kleinschaligheid van het bouwplan en de reeds bestaande woningbouwmogelijkheden, wordt er geen inspraak verleend en wordt het plan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Vooroverleg
In onderhavig geval is sprake van woningbouw binnen stedelijk gebied. Omdat zich in het project geen specifieke situaties bevinden waarover de provincie overleg wil voeren, kan geconcludeerd worden dat de provincie overleg vooraf in beginsel niet nodig vindt en de verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening overlaat aan de gemeente.

De belangen van het waterschap zijn niet in het geding gezien het gestelde in paragraaf 5.4.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met de kennisgeving ex artikel 1.3.1 van het Bro.

De volledige bestemmingsplanprocedure vanaf ontwerp-bestemmingsplan ziet er vervolgens als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8, lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan
Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 4 maart 2016 tot en met 14 april 2016 voor eenieder ter inzage gelegen. Van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is geen gebruik gemaakt.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl