

BESTEMMINGSPLAN  
WONINGBOUWPLAN  
VLEUTSTRAAT DIETEREN

TOELICHTING



Datum: 22 februari 2017  
Status: Vastgesteld  
IMRO-idn: NL.IMRO.1711.BP20160601-VG01

# Inhoudsopgave

|          |                                              |           |
|----------|----------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                             | <b>4</b>  |
| 1.1      | <i>Aanleiding</i>                            | 4         |
| 1.2      | <i>Doel van het bestemmingsplan</i>          | 4         |
| 1.3      | <i>Ligging van het plangebied</i>            | 4         |
| 1.4      | <i>Leeswijzer</i>                            | 6         |
| <b>2</b> | <b>Huidige situatie plangebied</b>           | <b>7</b>  |
| 2.1      | <i>Algemeen</i>                              | 7         |
| 2.2      | <i>Ontstaansgeschiedenis</i>                 | 7         |
| 2.3      | <i>Ruimtelijke structuur</i>                 | 9         |
| 2.4      | <i>Functionele structuur</i>                 | 10        |
| 2.4.1    | Huidig ruimtegebruik                         | 10        |
| 2.4.2    | Vigerend planologisch kader                  | 10        |
| <b>3</b> | <b>Planbeschrijving</b>                      | <b>13</b> |
| 3.1      | <i>Inleiding</i>                             | 13        |
| 3.2      | <i>Stedenbouwkundig ontwerp</i>              | 13        |
| 3.3      | <i>Bebouwing</i>                             | 15        |
| <b>4</b> | <b>Beleid</b>                                | <b>17</b> |
| 4.1      | <i>Rijksbeleid</i>                           | 17        |
| 4.1.1    | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte      | 17        |
| 4.1.2    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening | 18        |
| 4.1.3    | Ladder voor duurzame verstedelijking         | 19        |
| 4.2      | <i>Provinciaal beleid</i>                    | 20        |
| 4.2.1    | Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014       | 20        |
| 4.2.2    | Omgevingsverordening                         | 21        |
| 4.2.3    | Provinciale woonvisie 2011-2015              | 22        |
| 4.3      | <i>Regionaal beleid</i>                      | 23        |
| 4.3.1    | Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving   | 23        |
| 4.4      | <i>Gemeentelijk beleid</i>                   | 27        |
| 4.4.1    | Structuurvisie Echt-Susteren 2025            | 27        |
| <b>5</b> | <b>Uitvoeringsaspecten</b>                   | <b>29</b> |
| 5.1      | <i>Bodem</i>                                 | 29        |
| 5.2      | <i>Archeologie</i>                           | 29        |
| 5.3      | <i>Water</i>                                 | 30        |
| 5.4      | <i>Flora en fauna</i>                        | 31        |
| 5.5      | <i>Milieu</i>                                | 32        |
| 5.5.1    | Akoestiek                                    | 32        |
| 5.5.2    | Bedrijven en milieuzonering                  | 32        |
| 5.5.3    | Externe veiligheid                           | 33        |
| 5.5.4    | Luchtkwaliteit                               | 35        |
| 5.6      | <i>Verkeer</i>                               | 36        |
| 5.7      | <i>Niet gesprongen explosieven</i>           | 37        |
| <b>6</b> | <b>Juridische verantwoording</b>             | <b>38</b> |
| 6.1      | <i>Algemeen</i>                              | 38        |
| 6.2      | <i>Verbeelding</i>                           | 38        |
| 6.3      | <i>Planregels</i>                            | 38        |

|          |                                         |           |
|----------|-----------------------------------------|-----------|
| <b>7</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                  | <b>40</b> |
| 7.1      | <i>Economische uitvoerbaarheid</i>      | 40        |
| 7.2      | <i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i> | 40        |
| 7.2.1    | Vooroverleg                             | 40        |
| 7.2.2    | Zienswijzen                             | 40        |

# **1 Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

Aan de Vleutstraat in de kern Dieteren binnen de gemeente Echt-Susteren is een locatie gelegen waar in het verleden een basisschool was gevestigd. Deze basisschool is niet meer in gebruik en het gebouw is inmiddels gesloopt. Op deze locatie is men voornemens nieuwbouw van woningen te realiseren.

## **1.2 Doel van het bestemmingsplan**

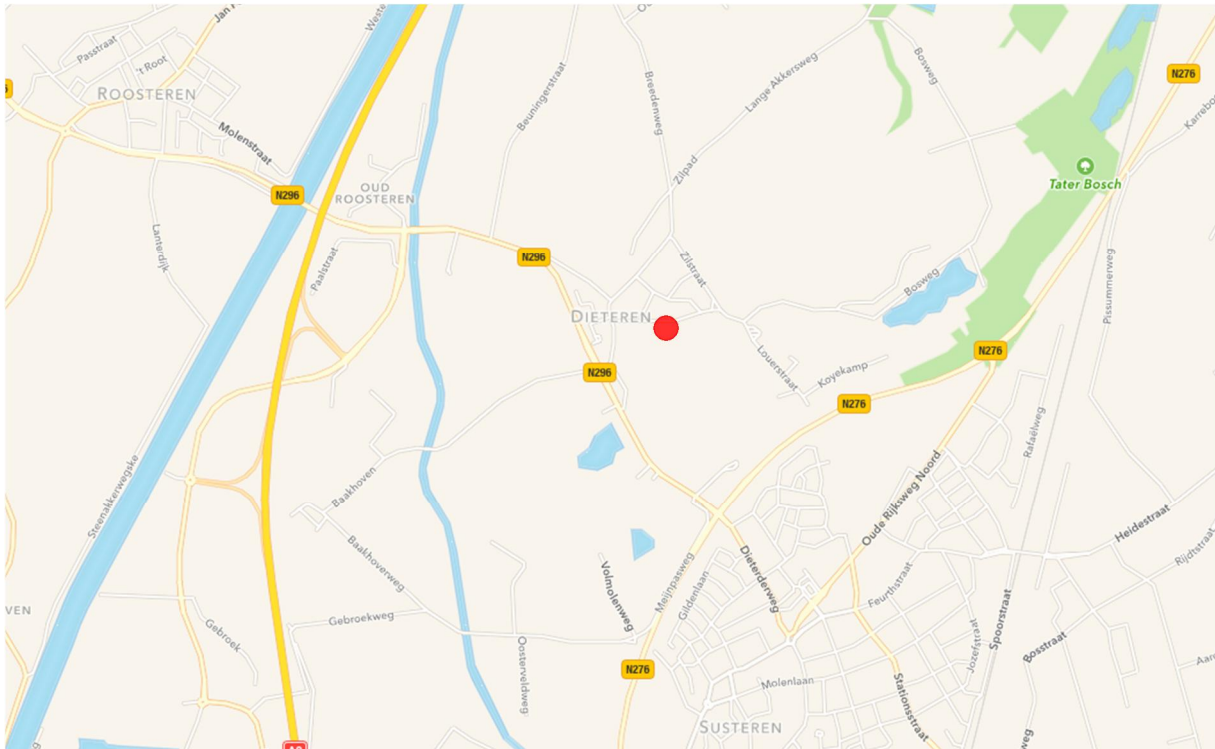
Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van het juridisch-planologische kader waarbinnen de ontwikkeling van woningen op de planlocatie mogelijk wordt gemaakt en verankerd.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat in een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels dienen te worden gesteld ten aanzien van het (be)bouwen en gebruiken van gronden en opstallen. Om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen moet in de toelichting bij een bestemmingsplan een zogeheten ruimtelijke onderbouwing van het voornemen worden opgenomen.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aan de hand van een omschrijving van het planinitiatief aangetoond dat het plan past binnen zijn omgeving en binnen het vigerend beleid van de verschillende overheidsniveaus. Daarnaast moet worden aangetoond dat aan de planologische en milieutechnische randvoorwaarden wordt voldaan. Tot slot moet de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Voorliggende rapportage biedt de ruimtelijke onderbouwing voor het beoogde project en vormt daarmee de toelichting bij het bestemmingsplan.

## **1.3 Ligging van het plangebied**

Het plangebied is gesitueerd in de kern Dieteren, gelegen tussen de rijksweg A2 en de kern Susteren. Op onderstaande kaart is de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving weergegeven.



**Abbeelding 1: globale ligging plangebied (rood) ten opzichte van de omgeving (bron: Apple Kaarten)**

Het plangebied is centraal in Dieteren gelegen, waarbij de Vleutstraat één van de uitvalswegen vanuit het dorpshart vormt. Het perceel waarop de voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt maakt deel uit van de lintbebouwing langs de Vleutstraat.



**Abbeelding 2: begrenzing plangebied (rood omrand) (bron: Apple Kaarten)**

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. Hierbij komen de ontstaansgeschiedenis van het gebied, de ruimtelijke en de functionele situatie aan bod, maar ook het huidig bestemmingsplankader. In hoofdstuk 3 is een uitgebreide omschrijving van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen. De omvang en verschijningsvorm van het project worden behandeld. In hoofdstuk 4 wordt het vigerend beleid behandeld. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de milieukundige en planologische (sectorale) aspecten en verantwoordt (al dan niet met behulp van uitgevoerde onderzoeken) de voorgenomen ingreep. Getoetst wordt of de ingreep voldoet aan de sectorale wetgeving, bijvoorbeeld op het gebied van bodem, archeologie of externe veiligheid. Daarnaast wordt beoordeeld of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Hoofdstuk 6 behandelt het juridisch kader. Ingegaan wordt op de wijze van bestemmen in de planregels. De toelichting wordt afgesloten met een hoofdstuk waarin de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen worden beargumenteerd.

## 2 Huidige situatie plangebied

### 2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen in de kern Dieteren. Dieteren is gelegen tussen de kernen Roosteren en Susteren, ten oosten van de gebundelde infrastructuur bestaande uit de rijksweg A2 en het Julianakanaal. Direct aan de westzijde van het dorp ligt de provinciale weg N296, de Maaseikerweg. Samen met de oude dorpslinten vormt deze weg de structuurdragers van het dorp.

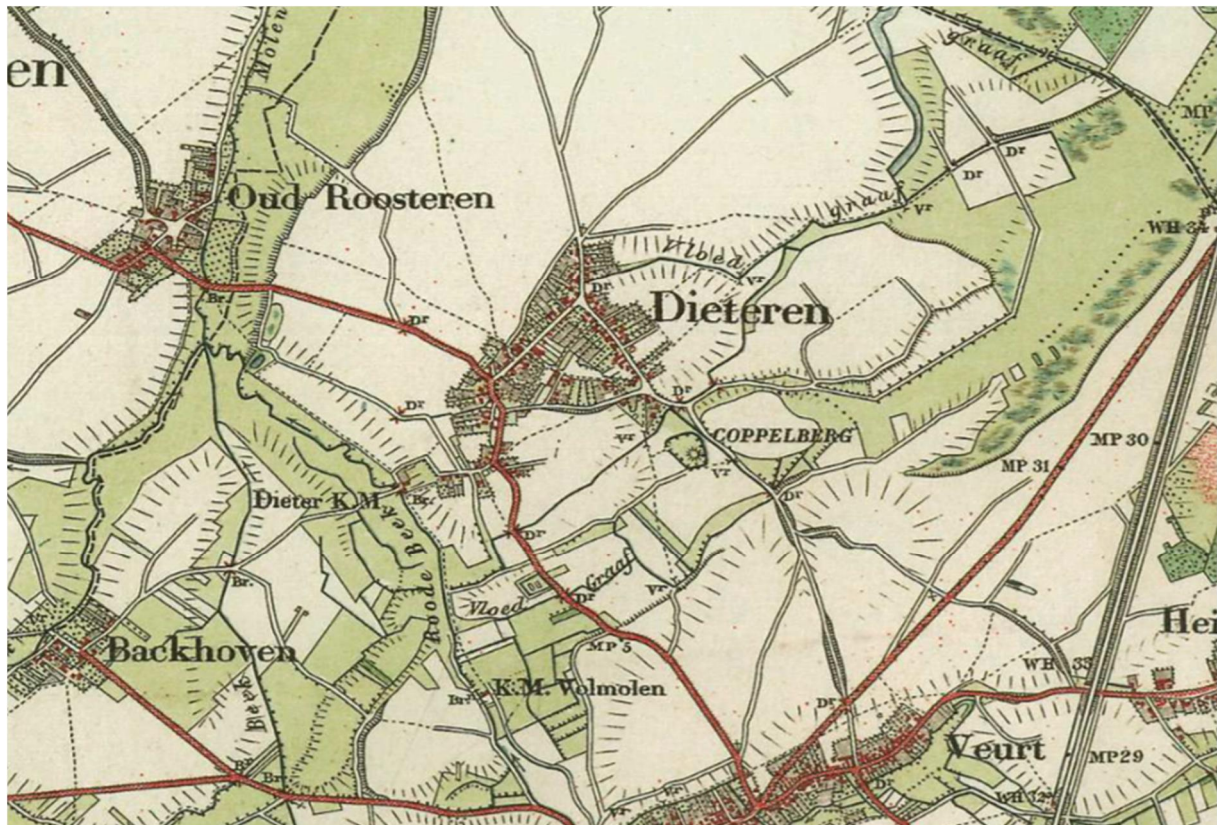
### 2.2 Ontstaansgeschiedenis<sup>1</sup>

Het landschap rond Dieteren is gevormd door afzettingen van de Rijn en de Maas. Deze rivieren hebben in een periode van tienduizenden jaren pakketten grof materiaal, zand en grind afgezet. Onder invloed van wisselende debieten en tectonische veranderingen is deze ondergrond vervolgens door de Maas in drie fasen geërodeerd. Hierdoor zijn in het Limburgse landschap de hoog-, midden- en laagterrassen ontstaan. Dieteren ligt op een laagterras, op gronden die behoren tot het oude rivierkleilandschap. De kern ligt op een hoger terreindeel in het dal van de Maas, dat al vroeg beschermd was tegen het hoge water van de Maas. Door de soms hoge waterstanden is de Maasvallei over het algemeen weinig bewoond.

De huidige ruimtelijke structuur van Dieteren is geleidelijk tot stand gekomen. In de periode rond 1900 bestond de kern Dieteren uit enkele dorpslinten met verspreid staande (agrarische) bebouwing. De eerste bebouwing heeft zich geconcentreerd langs de Echterstraat, de Zilstraat en de Kerkstraat. In de periode tot de Tweede Wereldoorlog blijft de groei van Dieteren beperkt tot verdichting van de bestaande dorpslinten. Na de Tweede Wereldoorlog is aan de zijde van de Maaseikerweg een aantal kleinschalige, planmatig opgezette woonbuurten gerealiseerd.

---

<sup>1</sup> Bron: bestemmingsplan 'Kern Dieteren 2013'



**Afbeelding 3: Dieteren rond 1900 (bron: bestemmingsplan Kern Dieteren 2013)**

De Echterstraat, die op het kaartbeeld uit 1900 al herkenbaar is, vormt in de huidige situatie de noordwestelijke grens van de woonbebouwing in Dieteren. De Maaseikerweg (N296), die de verkeersfunctie van de Kerkstraat-Pater van Heldenstraat heeft overgenomen, vormt een scherpe grens van de kern aan de westzijde. De Coppelveldgraaf, die aan de zuidzijde van de kern loopt, loopt ook in de huidige situatie nog door een overwegend groen en onbebouwd gebied.



**Afbeelding 4: Dieteren rond 2000 (bron: bestemmingsplan Kern Dieteren 2013)**

## 2.3 Ruimtelijke structuur

De Maaseikerweg en de oude bebouwingslinten vormen samen de structuurdragers van de kern Dieteren. Langs de oude linten staat gevarieerde bebouwing. Langs de Vleutstraat staat daarnaast tussen de gevarieerde (woon)bebouwing ook grootschaliger bebouwing, waartoe de voormalige basisschool ook behoorde. Thans behoort het gemeenschapshuis aan de Vleutstraat nog tot de categorie grootschaliger bebouwing. Verder komt in de kern Dieteren nog op andere plaatsen grootschaliger bebouwing voor, zoals de kerk, een aantal voormalige hoeven en een aantal bedrijfspanden.

Het openbaar groen binnen de kern Dieteren is beperkt. Het betreft op een enkele plaats een klein plantsoen en een bomenrij langs de weg. Het openbaar groen moet met name gezocht worden in de (directe) omgeving van het dorp, dat bestaat uit open landelijk gebied. Daarnaast heeft het dorp ondanks het beperkte openbaar groen toch een groene uitstraling vanwege de grote hoeveelheid erfbeplanting op particuliere percelen.

De hoofdverkeersstructuur van Dieteren wordt gevormd door de Maaseikerweg welke dient als gebiedsontsluitingsweg. Via deze weg wordt de kern op korte afstand aangesloten op het hoofdwegennet van de Rijksweg A2. In zuidoostelijke richting vormt de Maaseikerweg de ontsluiting richting de kern Susteren.

## 2.4 Functionele structuur

### 2.4.1 Huidig ruimtegebruik

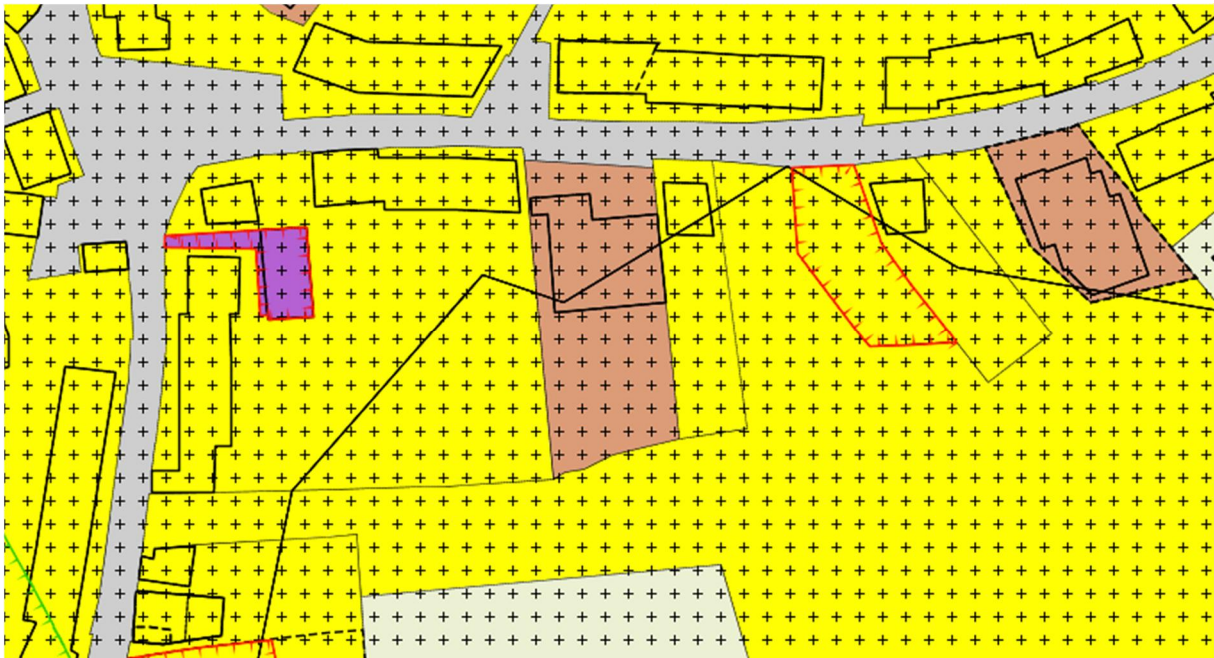
De kern Dieteren kent hoofdzakelijk gebruik in de vorm van woondoeleinden. In het verleden was er tevens agrarisch gebruik van gronden en opstallen in de kern, maar deze is thans uitsluitend nog terug te vinden in de vorm van de voormalige hoeven in het dorp. Het agrarisch gebruik is (grotendeels) verdwenen. In de huidige situatie is er tevens een aantal bedrijven in het dorp gevestigd en zijn er nog maatschappelijke voorzieningen, waaronder de kerk en het gemeenschapshuis. Verder zijn er op beperkte schaal horeca-inrichtingen en detailhandelsvestigingen te vinden. Op de planlocatie was in het verleden een basisschool gevestigd. Momenteel ligt het perceel braak.



**Afbeelding 5: huidig ruimtegebruik in het plangebied**

### 2.4.2 Vigerend planologisch kader

Ter plaatse van het plangebied is bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' van toepassing, dat is vastgesteld op 26 mei 2016. Dit bestemmingsplan vormt een reparatieplan op het bestemmingsplan 'Kern Dieteren 2013', zoals vastgesteld op 16 mei 2013.



**Afbeelding 6: uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))**

In het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Hierbinnen is een bouwvlak opgenomen dat voor 100% bebouwd mag worden. De maximale bouw- en goothoogte van gebouwen bedraagt 6 meter. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 20 van de planregels) zijn de gronden bestemd voor educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, onderwijs, kinderopvang, religieuze voorzieningen, algemene nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening met daaraan ondergeschikt ten dienste van voornoemde voorzieningen detailhandel en horeca. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen zoals wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterstaatkundige voorzieningen toegestaan. Voorts is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden.

Naast deze enkelbestemming is een tweetal dubbelbestemmingen van toepassing, te weten 'Waarde – Archeologie 1' (artikel 30) en 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 32). Gronden met deze bestemmingen zijn primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van archeologische waarden van de gronden. Bodemverstoringen boven een bepaalde omvang en grotere diepte dan in de regels bepaald mogen niet plaatsvinden zonder dat vooraf archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden op grond waarvan bevoegd gezag kan beoordelen of de gronden voor wat betreft archeologie vrijgegeven kunnen worden.

Tot slot is aan het plangebied een gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' (artikel 43) toegekend. Daar waar deze gebiedsaanduiding aan gronden is toegekend, dient bij bouwactiviteiten vooraf bepaald te zijn dat de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening gewaarborgd is.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van woningen. Woondoeleinden zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijk' niet toegestaan. Tevens zijn de hoofdgebouwen van de nieuwe woonbebouwing voorzien buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak, wat niet is toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan dient om deze strijdigheid weg te nemen en de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

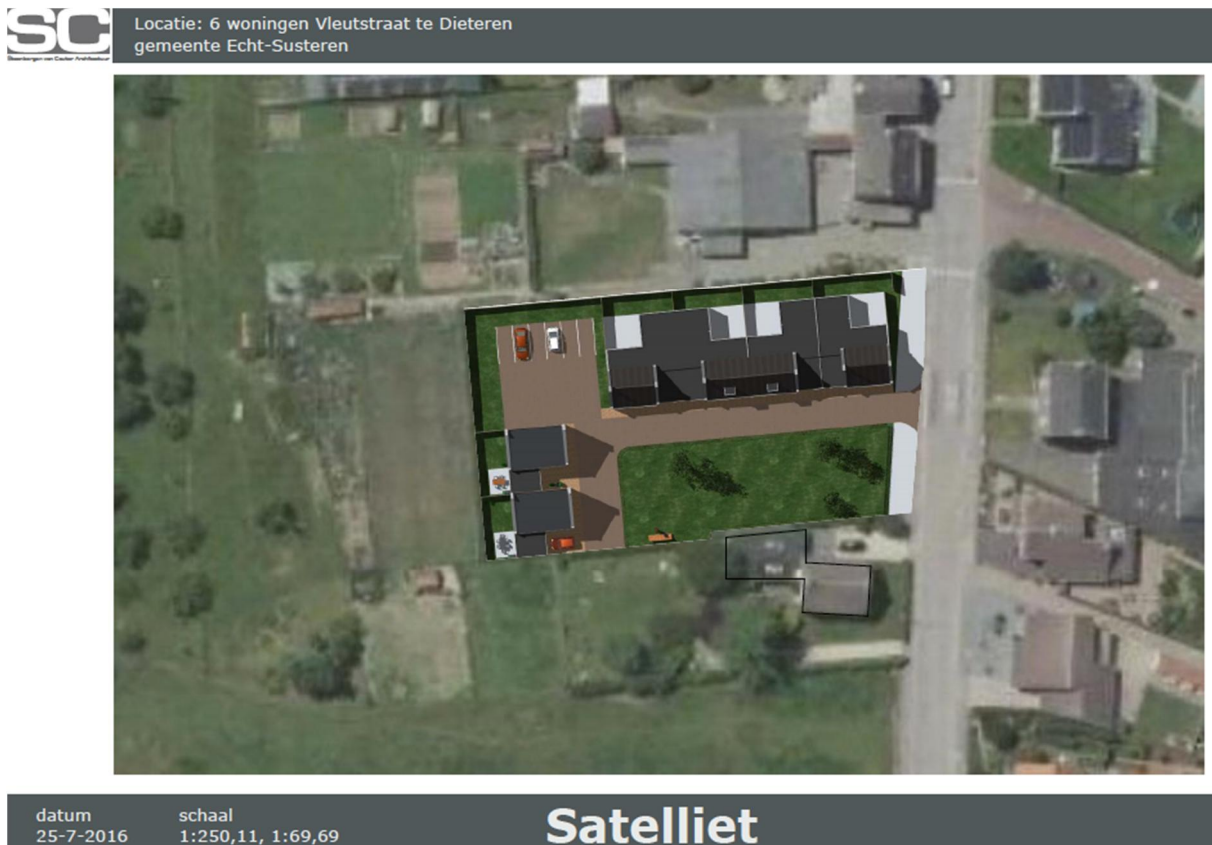
### 3 Planbeschrijving

#### 3.1 Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens op de planlocatie zes woningen te realiseren. Daarbij worden vier woningen gebouwd in de vorm van levensloopbestendige woningen en twee woningen in de vorm van starterswoningen. Daarnaast worden verkeers- en parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen in het plangebied aangelegd. De vraag vanuit de markt kan een mogelijke herverdeling van woningtypologie met zich meebrengen. Levensloopbestendige woningen zijn daarbij voor verschillende doelgroepen inzetbaar, waarmee een zo flexibel mogelijk woningbouwprogramma in de markt wordt gezet.

#### 3.2 Stedenbouwkundig ontwerp

Zoals aangegeven wordt het plangebied ingericht met zes nieuwe woningen. Deze woningen vormen een hofje aan een insteek die aansluit op de Vleutstraat. Op onderstaande afbeelding is de toekomstige situatie geprojecteerd in de omgeving.



**Afbeelding 7: toekomstige situatie in het plangebied (bron: Steenberg van Cauter Architectuur)**

Er is in ruime mate voorzien in groenvoorzieningen in het plangebied. Deze groenvoorzieningen worden in voorliggend bestemmingsplan ook vastgelegd. Daarnaast zijn de parkeervoorzieningen zodanig gesitueerd dat er zo min mogelijk 'blik' zichtbaar is vanaf de openbare weg.



**Afbeelding 8: impressie van het plangebied in vogelvlucht (bron: Steenbergen van Cauter Architectuur)**

Vanaf de Vleutstraat wordt het plangebied ervaren als een hofje met ruim opgezet groen, maar wel een besloten karakter.



**Afbeelding 9: impressie van het plangebied vanaf de Vleutstraat (bron: Steenbergen van Cauter Architectuur)**

### 3.3 Bebouwing

De levensloopbestendige woningen zijn een combinatie tussen patiowoningen en lage woningen met een kap. Op het voorste gedeelte van de woning is op de begane grondlaag een schuine kap geprojecteerd. De goothoogte van dit gedeelte van de woningen bedraagt circa 3 meter, de bouwhoogte circa 7 meter. Het achterste gedeelte van de woning bestaat uit één bouwlaag afgedekt met een plat dak. De goot- en bouwhoogte van dit bouwdeel bedraagt circa 3 meter. Alle woonvertrekken bevinden zich op de begane grondlaag en zijn georiënteerd op een binnentuin. In de kaplaag op de eerste verdieping is ruimte voor een logeervertrek en bergruimte.



**Afbeelding 10: gevelaanzichten voor- en achtergevel levensloopbestendige woningen (bron: Steenbergen van Cauter Architectuur)**

De starterwoningen bestaan uit een begane grondlaag met een bovenverdieping die aan één zijde met een schuine kap is afgedekt. De bouwhoogte van deze woningen bedraagt circa 7,5 meter. Op de benedenverdieping bevindt zich de woonkamer en keuken, evenals een berging en toiletvoorziening. Op de bovenverdieping zijn twee slaapkamers, een doucheruimte en een bergruimte.



**Afbeelding 11: gevelaanzichten starterswoningen (bron: Steenbergen van Cauter Architectuur)**

## 4 Beleid

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012.

Nederland moet concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig zijn in 2040. Dit is het uitgangspunt van de SVIR. Om dit te bereiken moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven gebracht. Provincies en gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheden en beleidsvrijheid (decentraal, tenzij) en de gebruiker komt centraal te staan.

Het Rijk zet zich met name in op de drie hoofddoelen:

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

Naast het benoemen van bovenstaande beleidsdoelen onderscheidt het Rijk 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (ketenmobiliteit en multimodale knooppunten).
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
- Het in standhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- 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.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De oprichting van de woonbebouwing aan de Vleutstraat te Dieteren lijdt niet tot strijdigheid met de voornoemde nationale beleidsdoelen.

#### **4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 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 gemeentelijke bestemmingsplannen. Op 1 oktober 2012 is de eerste wijziging van het Barro in werking getreden.

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen:

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

Aan bovengenoemde onderwerpen zijn in het Barro deels al regels gekoppeld, deels zijn enkele onderwerpen nog open gelaten. De SVIR bepaalt welke kader stellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Bijvoorbeeld ten

aanzien van activiteiten binnen een rivierbed zijn daarom kaderstellende regels opgenomen, die in een bestemmingsplan dienen te worden overgenomen/ waaraan een bestemmingsplan dient te voldoen.

De realisatie van de woonbebouwing aan de Vleutstraat lijdt niet tot strijdigheid met de voornoemde nationale belangen.

#### **4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. In het Bro is voor de ladder de onderstaande beschrijving opgenomen:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

De eerste stap die bepalend is voor de ladder is het vaststellen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i opgenomen dat onder stedelijke ontwikkelingen wordt verstaan "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Relevant voor voorliggend initiatief is de vraag wat wordt verstaan onder het begrip 'woningbouwlocatie'.

De Raad van State (RvS) heeft zich uitgesproken over de toepassing van de ladder bij het beroep tegen de vaststelling van een bestemmingsplan dat elf nieuwe woningen mogelijk maakt. (Zaaknummer: 201501297/1/R4, datum uitspraak: 16 september 2015). De vraag die de Raad van State zich heeft gesteld was of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. De bouw van elf woningen, zo wordt door de RvS beoordeeld is gezien haar kleinschaligheid geen 'woningbouwlocatie'. Daarom is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zodat artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, niet van toepassing is. Toetsing aan de ladder is derhalve niet aan de orde zo oordeelt de RvS. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid

wel moet worden onderbouwd.

De voorgenomen ontwikkeling maakt het mogelijk zes nieuwe woningen te realiseren. In lijn met de in het vorengaande aangehaalde uitspraak van de RvS moet geconcludeerd worden dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Toepassing van de ladder is daarom niet aan de orde. De noodzakelijke onderbouwing voor de behoefte en de regionale afstemming is opgenomen in paragraaf 4.3.1 van deze toelichting.

## **4.2 Provinciaal beleid**

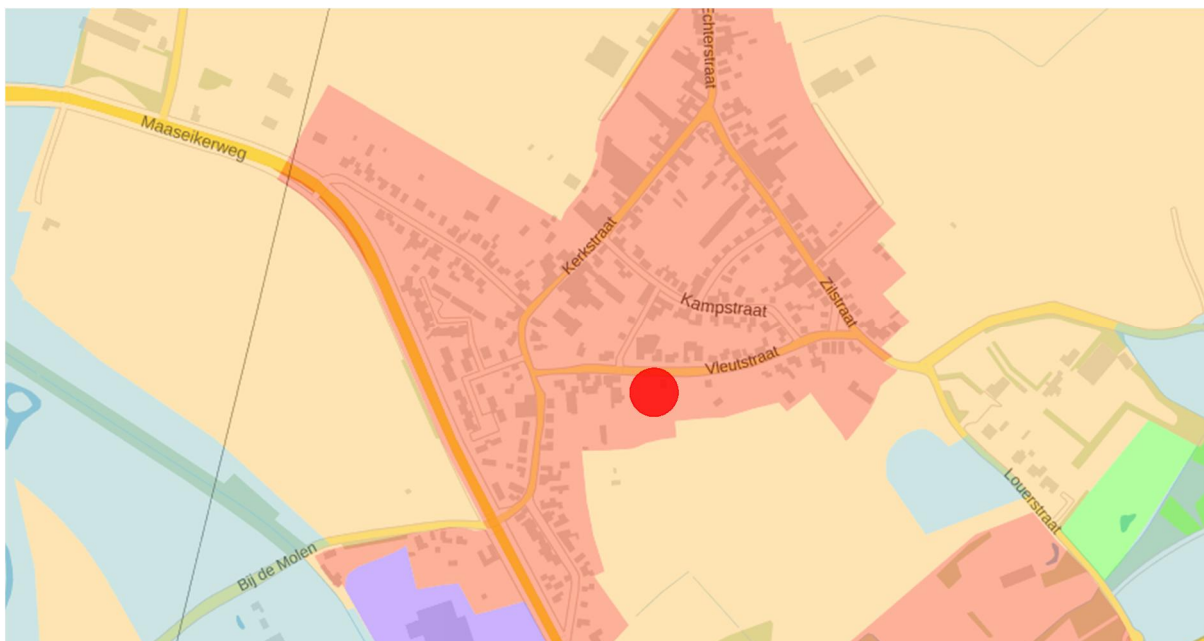
### **4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014**

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) is op 12 december 2014 door Provinciale Staten van de provincie Limburg vastgesteld. Het POL 2014 is vervolgens op 16 januari 2015 in werking getreden.

Het POL2014 heeft vier wettelijke functies, te weten de functie van structuurvisie (op grond van de Wet ruimtelijke ordening), de functie van provinciaal milieubeleidsplan (op basis van de Wet milieubeheer), een regionaal waterplan (gebaseerd op de Waterwet), en een Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (welke zijn grondslag vindt in de Planwet verkeer en vervoer). Het POL 2014 bestaat uit een beleidsdocument en 12 themagerichte kaarten. Voor zover voor de voorgenomen ontwikkeling relevant worden de diverse onderdelen uit het POL 2014 onderstaand nader toegelicht.

#### *Gebiedstypen*

In het POL 2014 zijn zeven globaal afgebakende gebiedstypen gekenschetst, waarbij een drietal binnen bebouwd gebied en een viertal in het landelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied betreft het respectievelijk stedelijk centrum, bedrijventerrein en overig bebouwd gebied. Het landelijk gebied kent de gebiedstypen goudgroene natuurzone, zilvergroene natuurzone, bronsgroene landschapszone en buitengebied.



**Afbeelding 12: uitsnede POL-kaart Zonering Limburg met ligging plangebied (rood)**  
(bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Overeenkomstig de aanduidingen in het POL 2014 is het plangebied gelegen in 'stedelijk gebied' in de zone 'overig bebouwd gebied'. In het POL 2014 is aangegeven dat 'overig bebouwd gebied' gemengde woon/werkgebieden betreft met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten in dergelijke gebied liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, de balans tussen voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningbouw op een voormalige voorzieningenlocatie. In het POL 2014 heeft de provincie gesteld dat de Limburgse woningmarkt kwalitatief en kwantitatief de sprong moet maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028 respectievelijk 2030, terwijl de totale behoefte in Zuid-Limburg vanaf 2017 al daalt, wat in delen van het gebied nu al volop waarneembaar is. Het plangebied is gelegen in Midden-Limburg, daar waar nog ruimte is voor een zekere mate van groei. Overal moet de programmering 'over de top heen kijken', ook in de regio's Noord en Midden, waar de woningbehoefte nog toeneemt. Dat vergt andere benaderingen, als inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen. De voorgenomen ontwikkeling is gelegen op een inbreidingslocatie in de bestaande kern Dieteren.

#### 4.2.2 Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening worden regels gesteld aan ruimtelijke ingrepen en aan plannen die ruimtelijke ingrepen mogelijk maken (zoals bestemmingsplannen). In artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van woningbouw in het plangebied. Hierin wordt

aangesloten bij de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 4.1.3 is hier reeds nadere invulling aan gegeven.

#### *grondwaterbeschermingsgebied*

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. In artikel 4.2.2 is benoemd welke inrichtingen in een grondwaterbeschermingsgebied verboden zijn. Hier staat aangegeven dat het verboden is andere inrichtingen op te richten dan een drinkwaterbedrijf. Het is daarbij ook verboden om de bestaande inrichting te veranderen als redelijkerwijs aangenomen kan worden dat die verandering nadelige gevolgen zal hebben voor het grondwater. In aanvulling hierop staan in artikel 4.2.3 de verboden handelingen beschreven. Met name lid a en h zijn van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Deze geven het volgende aan:

- a) een bouwwerk in de zin van de Woningwet te bouwen, behalve bouwwerken ten behoeve van de waterwinning met het oog waarop het gebied als waterwingebied is aangewezen en bouwwerken waarvoor ingevolge artikel 2.3 van het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist;
- h) wegen, parkeerplaatsen, terreinen die openstaan voor gemotoriseerd verkeer, vaarwegen of spoorwegen aan te leggen, te veranderen of te hebben, of daaraan wijzigingen aan te brengen die de risico's voor de grondwaterkwaliteit verhogen.

De uitzonderingen op de regels staan beschreven in artikel 4.2.4. Bij lid 4. staat het volgende:

- 4) De verboden van artikel 4.2.3 gelden niet voor zover gedeputeerde staten voor de daar verboden handelingen algemene regels krachtens artikel 4.1.2 hebben vastgesteld en gehandeld wordt in overeenstemming met die regels.

In artikel 4.2.5 is aangegeven dat Gedeputeerde Staten ontheffing kunnen verlenen aan de bovengenoemde verboden uit artikel 4.2.3. mits er geen schadelijke stoffen op of in de bodem worden gebracht.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt nieuwbouw van woningen mogelijk gemaakt. Als gevolg hiervan ontstaat er geen (verhoogd) risico voor de grondwaterkwaliteit.

### **4.2.3 Provinciale woonvisie 2011-2015**

Op 1 februari 2011 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Limburgs de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

*Lange termijn visie*

De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraag- gerichte woningmarkt noodzakelijk is. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn.

*Korte termijn visie*

Op de kortere termijn wordt gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

*Regio Noord- en Midden-Limburg*

In de regio Noord- en Midden-Limburg heeft het inwonertal zijn piek bereikt en gaat regiobreed afnemen van ca. 280.000 inwoners in 2010, naar ca. 275.000 in 2030. Na 2030 komt de krimp in een versnelling. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang en wijzigende samenstelling van huishoudens, mede door de vergrijzing dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing. Bij plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding. De nog te realiseren nieuwe locaties in / bij dorpen buiten de stadsregio's komen ook in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering.

In de regio Noord- en Midden-Limburg kan nog een beperkte toename plaatsvinden van het aantal woningen. Uitbreiding van plattelandskernen is mogelijk, waarbij wordt ingezet op inbreiding.

## **4.3 Regionaal beleid**

### **4.3.1 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving**

*Inleiding*

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) en de provincie Limburg hebben samen het initiatief genomen tot het opstellen van een Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving. In 2014 is deze visie vastgesteld.

De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving is de basis voor het geven van sturing aan en voeren van regie over het in de regio te voeren beleid op het vlak van wonen, zorg en woonomgeving. De visie is een vervolg op de twee regionale woonvisies (Midden-Limburg Oost en Weerterkwartier) voor de periode 2010 tot

2014. De Structuurvisie is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen. Ten opzichte van de voorgaande 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 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).

#### *Beleidsuitgangspunten*

Op demografisch gebied is er het nodige aan de hand in het structuurvisiegebied. In de structuurvisie wordt op dit vlak geconstateerd dat de impact van de demografische ontwikkelingen groot is en steeds groter wordt. Enkele gemeenten krimpen al in bevolkingsomvang of gaan dat komend decennium doen. Regionaal is de verwachting dat de bevolking van nu ruim 235.000 inwoners, geleidelijk afneemt naar minder dan 230.000 in 2030 en iets meer dan 203.000 inwoners in 2050. Belangrijker dan verandering in bevolkingsomvang is verandering van verhoudingen naar leeftijd: toenemende ontgroening en vergrijzing. Ter illustratie: in de minst vergrijsde gemeente Nederweert bedraagt het aantal 75-plussers momenteel 7,2%, in de meest vergrijsde gemeente Maasgouw 8,9%. Over tien jaar liggen die percentages al op respectievelijk 12,8% en 15,2%. Voor de gemeente Echt-Susteren wordt de komende jaren een groei van circa 270 huishoudens voorzien, waarbij de piek in 2023 ligt.

Wordt gekeken naar kansrijke marktsegmenten voor de periode 2014-2023, dan zijn binnen de gemeente Echt-Susteren in de huursector met name seniorenwoningen als kansrijk segment aangemerkt. In de koopsector betreft het appartementen, twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen en seniorenwoningen. Levensloopbestendige woningen zijn tevens inzebaar als seniorenwoning.

De ambities van de structuurvisie zijn opgenomen in tien speerpunten:

1. Goed evenwicht vinden tussen sociaal en fysiek domein;
2. Reduceren van de plancapaciteit, marktbehoefte goed inschatten;
3. Kansen creëren voor nieuwkomers;
4. Transformatieopgave in zorgvastgoed aanwezig, uitwerking nog ongewis;
5. Zorg voor de kwetsbaren: smeden van nieuwe coalities;
6. Transformatie in de huursector vraagt om regionale afstemming;
7. Transformaties afstemmen met ingrepen in publiek domein;
8. Sturen op kwaliteit;
9. Kantelen van het 'wonen', ofwel hoe organiseren we leefbaarheid?
10. Bewustmaken van de (oudere) burger, speciaal de eigenaar-bewoner.

De gemeente Echt-Susteren is (grotendeels) gelegen in de zogeheten 'Woon-werkvallei', waarbinnen ook de kern Dieteren is gesitueerd. De ambities alhier zijn gericht op bouwen naar vraag, de groei van de regio faciliteren. Er is een kwantitatief kader als minimale taakstelling. Er dient gezorgd te worden voor een gedifferentieerd aanbod voor terugkeerders in of nabij de binnenstad en voor

andere doelgroepen op geschikte locaties in stedelijk gebied. Daarbij is tot slot als ambitie geformuleerd om kwetsbare segmenten (huur gestapeld) aan te pakken (herstructureren/verdunden) door inzet van het provinciaal transitiefonds. Men dient terughoudend te zijn in de verkoop van eengezins-huurwoningen.

Er is een afwegingskader voor het beoordelen van planvoorraad ontwikkeld. Aan de hand hiervan kan worden bepaald hoe de bestaande of potentiële (of nieuwe) plannen geordend gaan worden. Er zijn op diverse criteria punten te vergeven. In het afwegingskader zijn twee thema's in onderdelen uitgewerkt. In totaal zijn er tussen de 0 en 10 punten toe te kennen aan plannen.

| Thema 1: Planstatus en positie gemeente / planeigenaar |                                                                                                                                                                                                                                              | Punten te vergeven         |             |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|
|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                              | 1                          | 0           |
| Planologische status                                   | hard =<br>vigerend bestemmingsplan, omgevingsvergunning<br>zacht =<br>Geen directe bouwtitel. Van principebesluit tot aan vigerend (onherroepelijk) bestemmingsplan, binnenplanse afwijking, wijzigingsbevoegdheid, uit te werken bestemming | hard                       | zacht       |
| Contractuele status                                    | hard =<br>anterieure overeenkomst<br>zacht =<br>precontractuele verplichtingen (intentieovereenkomst, schriftelijke toezegging) en potentiële plannen                                                                                        | hard                       | zacht       |
| Grondpositie gemeente 50% of meer                      |                                                                                                                                                                                                                                              | ja                         | nee         |
| Pro-activiteit planeigenaar                            | Investeert planeigenaar blijvend in tot stand komen realisatie (op eigen initiatief, minimaal 1 x contact afgelopen jaar)                                                                                                                    | ja                         | nee         |
| Thema 2: Stedenbouwkundige en woonkwaliteit            |                                                                                                                                                                                                                                              | Punten te vergeven         |             |
|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                              | 1                          | 0           |
| Inbreiding of uitbreiding                              | inbreiding =<br>binnen bestaand bebouwd gebied<br>uitbreiding =<br>aan de randen bebouwd gebied (al dan niet binnen rode contour)                                                                                                            | inbreiding                 | uitbreiding |
| Herontwikkeling woningen: verdunden of verdichten      | verdunden =<br>afname van het aantal woningen t/m saldo 0<br>verdichting =<br>toename van het aantal woningen                                                                                                                                | gelijkblijvend / verdunden | verdichten  |
| Hergebruik bestaand vastgoed                           | zijnde: scholen, publieke accommodaties, kloosters en kerken, zorgvastgoed en de grotere kantoorcomplexen (vanaf 500 m <sup>2</sup> )                                                                                                        | ja                         | nee         |
| Herontwikkeling rotte plekken                          | zijnde: locaties waar sprake is van oplossen bodemverontreiniging, overlastsituaties, verpauperde woningen, hinderlijke bedrijvigheid e.d.                                                                                                   | ja                         | nee         |
| Onderscheidend obv duurzaamheid                        | zijnde: plannen waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen (hoger dan bouwbesluit)                                                                                                                            | ja                         | nee         |
| Levensloopbestendige woningen                          | zijnde: woningen waarvan het woonprogramma (woonkamer, slaapkamer, keuken, toilet en natte cel) op één woonlaag zijn gelegen, in realisatie, dan wel in het ontwerp rekening mee is gehouden                                                 | ja                         | nee         |
| Totaal tussen 0 en 10 punten                           |                                                                                                                                                                                                                                              |                            |             |

**Abbeelding 13: Afwegingskader beoordeling planvoorraad (bron: Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving)**

Naast het toepassen van de afwegingskaders voor ordening van transformatie- en nieuwbouwplannen is er de nodige aandacht voor kwalitatief sturen. Hiertoe is per gemeente een kwaliteitsenvelop opgesteld. Hierin zitten (op hoofdlijnen) de

© Edward Elgar Publishing 2004. All rights reserved.

| Marktbeld Woningmarkt 2014-2023 |         | Marktbeld wonen met zorg voor ouderen |  |
|---------------------------------|---------|---------------------------------------|--|
|                                 | Famrijk | Kwetsbaar                             |  |
| Huur                            |         |                                       |  |
| Appartement                     |         |                                       |  |
| Eengezinswoning                 |         |                                       |  |
| Seniorenwoning                  |         |                                       |  |
| KOP                             |         |                                       |  |
| Appartement                     |         |                                       |  |
| Kwoning                         |         |                                       |  |
| Twee onder een kap              |         |                                       |  |
| Vrijstaande woning              |         |                                       |  |
| Seniorenwoning                  |         |                                       |  |

| Legenda           |            |
|-------------------|------------|
| Kansrijk segment  |            |
| Kwetsbaar segment |            |
| Samenvatting      | in DAL ARL |

| KWANTITATIEVE ONGEVE       |          |        |          |        |       |              |
|----------------------------|----------|--------|----------|--------|-------|--------------|
| Groei 2004-huishoudensplek |          | + 270  | Piek in: | 2027   |       |              |
| Groei 2004 tot 2024        |          | + 270  |          |        |       |              |
| Voorsp. kwantitatief kader | MAXIMAAL | 14 '23 | + 550    | 14 '17 | + 235 | 18 '25 + 505 |
| Bevoegdheid 14 '25         |          | 14 '24 |          | 14 '17 |       | 18 '25       |

[illegible]

De kwaliteitsenvelop Echt-Susteren geeft aan dat het marktbeeld voor wonen met zorg voor ouderen een kansrijk beeld geeft voor geclusterd verzorgd wonen en zorg aan huis/geschikt wonen.

De ruimtelijke opgave voor de kern Dieteren geeft aan dat er gebouwd wordt binnen de contour, dat inbreiding voor uitbreiding gaat, dat hergebruik van bestaand vastgoed nagestreefd wordt en dat uitbreiding gereduceerd wordt.

Dieteren kent daarin een kwantitatieve nieuwbouwopgave in de periode van 2014-2017 van minimaal 6 woningen en voor de periode van 2018-2023 van minimaal 9 woningen. Kwalitatief ligt het accent op koop geschikt voor senioren en koop rijwoningen. Ten aanzien van het onderwerp zorg en welzijn liggen de accenten op ontmoeting en het faciliteren van eigen kracht.

### *Conclusie*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een woningbouwinitiatief mogelijk waarmee zes woningen worden gerealiseerd, te weten vier levensloopbestendige woningen en twee starterswoningen. Hiermee wordt de minimale opgave voor de korte termijn volgens de kwaliteitsenvelop behaald. Tevens wordt met voorliggend plan de bouw van levensloopbestendige woningen mogelijk gemaakt, zoals ook in het beleid van de structuurvisie wordt nagestreefd voor Dieteren. Het betreft voorts een inbreidingslocatie. Tot slot wordt invulling gegeven aan het onderwerp 'ontmoeting' door de mix van levensloopbestendige woningen met starterswoningen binnen één planlocatie. Het voorliggende initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving.

## **4.4 Gemeentelijk beleid**

### **4.4.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2025**

De gemeenteraad heeft op 12 december 2012 de Structuurvisie Echt-Susteren 2025 vastgesteld. Met de structuurvisie wordt gekozen voor een benadering waar ontwikkelingen worden toegestaan indien de kwaliteiten van het buitengebied en de kernen er per saldo ook op vooruit gaan. In de structuurvisie is voor zowel het buitengebied als het stedelijk gebied een aantal ambities opgenomen. De ambities voor het stedelijk gebied luiden daarbij als volgt:

1. Realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
2. Gericht ruimtegebruik voor en door alle type bedrijven;
3. Concentratie van verstedelijking gericht op behoud van een onderscheidend detailhandelsaanbod;
4. Concentratie en combinatie van maatschappelijke voorzieningen;
5. Behoud van (be)leefbare kernen;
6. Optimale bereikbaarheid van stedelijke functies;
7. Het zijn van een veilige en duurzame gemeente.

Met name de eerst benoemde ambitie is relevant vanuit perspectief van de voorliggende ontwikkeling. In paragraaf 4.3.1 is reeds aangegeven dat de voorliggende ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief aansluit op de vraag vanuit de markt.

De gemeente heeft in de structuurvisie een aantal leidende principes geformuleerd die bij elke ruimtelijke afweging gehanteerd worden. Deze principes dragen ertoe bij dat de ruimtelijke kwaliteit leidend is bij het dagelijks handelen van de gemeente. Deze principes zijn:

1. Meer aandacht voor de onderste lagen (bodem, water, landschap, natuur, cultuurhistorie en infrastructuur);
2. Zorgvuldig ruimtegebruik (met oog voor beeldkwaliteit én economie);
3. Grensoverschrijdend handelen en denken;
4. Tegengaan van verstening van het buitengebied;
5. Kwaliteit belangrijker dan kwantiteit;
6. Bereikbaarheid belangrijker dan aanwezigheid of nabijheid.

Ten behoeve van de locatiekeuze voor onderhavige ontwikkeling zijn deze principes toegepast. Zo is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door ontwikkeling op een vrijgekomen, thans braakliggende locatie binnen stedelijk gebied. De locatie Vleutstraat is in de structuurvisie reeds benoemd als mogelijke inbreidingslocatie voor de kern Dieteren. Met de uitwerking van deze inbreidingslocatie wordt tevens verdere verstening van het buitengebied tegengegaan door gebruik te maken van bestaand stedelijk gebied om invulling te geven aan de ruimtebehoefte. Daarbij is bij voorliggende ontwikkeling duidelijk sprake van een hoog kwaliteitsniveau qua verschijningsvorm, maar tevens qua ligging en sociale cohesie. Tevens wordt een flink gedeelte van de planlocatie ingericht als groenvoorziening, waarbij de kwaliteit binnen het plangebied duidelijk prevaleert boven de kwantiteit van het aantal woningen dat gerealiseerd gaat worden.

Op basis van het vorengaande kan worden geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling past binnen de ambities, uitgangspunten en principes van de structuurvisie.

## 5 Uitvoeringsaspecten

### 5.1 Bodem

In oktober 2016 is door Kragten BV een verkennend bodemonderzoek voor het plangebied uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

In dit onderzoek zijn de conclusies van de veldwerkzaamheden en het daarop volgende laboratoriumonderzoek opgenomen.

Ten aanzien van de bovengrond is geconcludeerd dat het gehele perceel is verhard met een pakket puingranulaat met een dikte van circa 0,5 meter. Met het doorboren van het granulaat zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Echter het onderzoek naar asbest in het puin is niet uitgevoerd conform de NEN 5897. Het granulaat is geen bodem en valt buiten de reikwijdte van het verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en is niet chemisch of fysisch onderzocht. Geadviseerd wordt om het maaiveld na het verwijderen van het puingranulaat visueel te inspecteren op asbest en/of restanten achtergebleven puin. Op basis van de bovengenoemde punten kan geconcludeerd worden dat er uitgegaan kan worden van een onverdachte locatie.

Ten aanzien van grond is geconcludeerd dat de textuur van de (oorspronkelijke) grond onder het puingranulaat bestaat uit zandige klei of uit sterk kleiig grind. In de grond zijn van nature licht verhoogde gehalten aan molybdeen, nikkel en kobalt aangetoond. De grond is plaatselijk licht verontreinigd met PCB en minerale olie. Nader onderzoek naar de oorzaak wordt niet noodzakelijk geacht.

Tot slot is het grondwater onderzocht. In de rapportage is geconcludeerd dat het grondwater is aangetroffen vanaf een diepte van circa 3,8 m beneden maaiveld. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Daarnaast is het grondwater licht verontreinigd met en tetrachloorbenzeen. Nader onderzoek naar de oorzaak wordt niet noodzakelijk geacht.

Vanuit de vorenstaande bevindingen bezien bestaan er vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen tegen het planvoornemen.

### 5.2 Archeologie

In augustus 2016 is door SOB Research een archeologisch bureauonderzoek voor het plangebied uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit dit onderzoek is gebleken dat in het plangebied archeologische resten aanwezig zouden kunnen zijn geweest uit de periode van het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Op oud kaartmateriaal uit de eerste helft van de negentiende eeuw is het plangebied onbebouwd. In deze periode lijkt het plangebied als landbouwgrond in gebruik te zijn geweest. De Vleutstraat is op dit oude kaartmateriaal reeds aanwezig. Op grond daarvan is niet uitgesloten dat er archeologische vindplaatsen uit de Volle en Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd aanwezig kunnen zijn. Archeologische vindplaatsen zouden dagzomend of direct beneden de bouwvoor kunnen worden aangetroffen, tot een diepte van circa 0,5 tot 1,0 meter beneden maaiveld. Op basis van reeds uitgevoerd milieutechnisch bodemonderzoek moet worden geconcludeerd dat de bodem hier in het verleden bij de bouw en vervolgens bij de sloop van het schoolgebouw in het plangebied volledig is verstoord tot een diepte van 1,2 meter beneden maaiveld.

Op basis van het uitgevoerde archeologische bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot aantasting van behoudenswaardige archeologische resten. Aanvullend archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Het terrein kan ten aanzien van archeologie worden vrijgegeven.

### 5.3 Water

Om de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de waterhuishouding inzichtelijk te maken, is in oktober 2016 door Kragten BV een watertoets uitgevoerd. De volledige rapportage van deze watertoets is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen. De conclusies en aanbevelingen van de watertoets zijn onderstaand weergegeven.

Binnen de het projectplan kan geen nuttige bestemming voor hergebruik van water worden gevonden. Voor de planrealisatie heeft het daarom de voorkeur het hemelwater vertraagd af te voeren middels vasthouden en infiltreren. Dit is voor wat betreft het waterschap de op één na meest wenselijke oplossing.

Om het water te bergen en te laten infiltreren kan een wadi, een bergings-/infiltratievoorziening onder het parkeerterrein, of een combinatie van beiden aangelegd worden. De dimensionering dient in alle gevallen aangepast te zijn aan de bergingseis van het waterschap. In dit geval is het uitgangspunt 45 millimeter neerslag, gerekend over de aan te sluiten verharde oppervlakte.

Daarbij dient een bergingsvoorziening die boven de kleilaag wordt gepositioneerd te allen tijde contact te maken met de goed doorlatende grondhorizonten op de locatie. De bovenste laag van de grindhorizonten is door inspoelen van kleideeltjes minder doorlatend. Vandaar dat de toe te passen infiltratievoorzieningen contact moeten maken met de grindlagen tot ruim 1 meter in het grind.

Voorgesteld wordt de nieuwbouwwoningen aan te sluiten op het gemeentelijk riool voor het afvoeren van afvalwater. Voor de afvoer van hemelwater wordt geadviseerd om dit te realiseren middels een robuuste infiltratievoorziening zonder overstort en/of leegloop naar een watergang. Het heeft de voorkeur om parallel aan de verkeersweg op het terrein een wadi aan te leggen, waarvan de

afmetingen nader bepaalt kunnen worden in het ontwerp. Hierbij dient gestreefd te worden naar een zo groot mogelijk infiltratieoppervlakte en bergingsvermogen dat voldoet aan de eis van het waterschap (45 mm; gerekend over het aan te sluiten verharde oppervlak). Om het infiltratievermogen te garanderen dient een lavabed aangelegd te worden tot minimaal 1 meter in de onderliggende grindlaag. Dit lavabed draagt zorg voor een snelle infiltratie in het grindpakket en draagt tevens bij aan het bergend vermogen van de voorziening.

Als alternatief kan een voorziening onder het parkeerterrein aangelegd worden, of een combinatie van een wadi en een voorziening onder het parkeerterrein. Hierbij gelden dezelfde uitgangspunten voor wat betreft infiltratievermogen en bergingscapaciteit als bij de wadi. Te allen tijde zullen de kleilagen ter plaatse van de infiltratievoorziening moeten worden verwijderd en contact gemaakt worden met het grindpakket.

## 5.4 Flora en fauna

Bouwactiviteiten kunnen in beginsel leiden tot negatieve effecten op planten en dieren die beschermd zijn krachtens de Flora- en faunawet. Dit geldt zowel voor soorten die in als in de directe omgeving van de bouwlocatie aanwezig zijn. Door middel van een veldcontrole is door Kragten BV in juni 2016 de geschiktheid van de nieuwbouwlocatie beoordeeld als groeiplaats en/of leefgebied voor beschermde soorten. De rapportage van deze veldcontrole is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

Uit de via de veldcontrole verkregen gegevens wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied mogelijk nadelige effecten heeft voor beschermde soorten. Hierdoor zijn bij de uitvoering van de werkzaamheden mitigerende maatregelen noodzakelijk. Indien de mitigerende maatregelen in acht worden genomen, bestaat er geen ontheffingsplicht en bestaan er vanuit de Flora- en faunawet geen belemmeringen voor vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Op grond van de veldcontrole kunnen algemeen voorkomende broedvogels, algemeen voorkomende kleine zoogdieren, vleermuizen, steenmarters en algemeen voorkomende amfibieën worden verwacht.

Ten aanzien van broedvogels binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Het verwijderen van vegetatie dient buiten het broedseizoen plaats te vinden, grofweg tussen half juli en half maart. Binnen de periode van half maart tot half juli zijn deze werkzaamheden niet toegestaan.

Voor algemeen beschermde kleine diersoorten geldt dat rekening gehouden dient te worden met de zorgplicht. Dit houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij deze vorm van zorg moeten handelingen achterwege gelaten worden waarvan een ieder weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat deze nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaken. Dieren mogen bijvoorbeeld niet worden verwond of gedood. Indien tijdens de werkzaamheden de aanwezigheid van deze soorten blijkt, dienen deze te worden verjaagd dan wel te worden gevangen en elders weer uitgezet. Om de aanwezigheid van deze

soorten te voorkomen, verdient het de voorkeur de grazige vegetatie binnen het plangebied voorafgaand aan de werkzaamheden kort te maaien. Hierbij dient uiteraard wel rekening te worden gehouden met het broedseizoen.

## **5.5 Milieu**

### **5.5.1 Akoestiek**

De planlocatie is gelegen binnen de geluidszone van de Maaseikerweg (N296) die een geluidszone heeft van 250 meter. Gezien de relatief grote afstand (circa 210 meter afstand) van de Maaseikerweg tot de nieuw te realiseren woningen binnen de planlocatie en de afscherming door eerstelijns bebouwing langs de Maaseikerweg, zal de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de nieuwe woningen niet worden overschreden.

Het plangebied grenst aan de Vleutstraat. Op deze weg geldt een maximale snelheid van 30 km/uur. Op basis hiervan betreft het geen weg waarvoor een geluidzone geldt in de zin van de Wet geluidhinder en vindt er derhalve geen toetsing aan deze wet plaats. Vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt deze weg wel kwalitatief beschouwd. Over de Vleutstraat rijdt uitsluitend bestemmingsverkeer. Op grond daarvan wordt de geluidbelasting vanwege deze weg lager verwacht dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, waarmee een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied als zeer aannemelijk kan worden geacht.

In de nabijheid van het plangebied is het gezoneerde industrieterrein 'Dieterweg' gelegen. De begrenzing van de daartoe behorende geluidszone is op geruime afstand (circa 215 meter) van het plangebied gelegen. Daarmee zijn de nieuwe woningen buiten de geluidzone van het industrieterrein gesitueerd.

### **5.5.2 Bedrijven en milieuzonering**

In de omgeving van het plangebied kunnen bedrijven en inrichtingen aanwezig zijn waarbij scheiding tussen deze functies en verblijfsfuncties (milieuzonering) ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat van belang is. Om dit inzichtelijk te maken is in juli 2016 door WindMill Milieu en Management een onderzoek naar bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De omgeving van het plangebied is aangemerkt als 'rustige woonwijk' overeenkomstig de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). De nieuwe woningen die met de voorgenomen ontwikkeling mogelijk worden gemaakt zijn niet gelegen binnen de richtafstanden van bedrijven in de omgeving van het plangebied. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de richtafstanden van deze bedrijven worden gerespecteerd en dat er daarmee voldoende ruimtelijke scheiding is voor het garanderen van een goed woon- en leefklimaat. Vanuit het oogpunt van milieuzonering is er geen belemmering voor realisatie van het plan.

### 5.5.3 Externe veiligheid

#### *Inleiding*

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze 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), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten:

- Het plaatsgebonden risico.
- Het groepsrisico.

#### *Het plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

#### *Het groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans op overleven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

#### *Plangebied*

De provincie Limburg heeft een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, (LPG)-tankstations, transport van gevaarlijke stoffen enz.

Het plangebied is gelegen in de bestaande kern van Dieteren, binnen de bebouwde kom. In de directe omgeving van het plangebied is een aantal risicobronnen aanwezig. Onderstaand is een uitsnede uit de risicokaart met het plangebied en omgeving opgenomen.



**Abbeelding 15: uitsnede risicokaart (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))**

### *Inrichtingen*

Het externe veiligheidsbeleid voor handelingen met en opslag van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), welke in 2004 in werking zijn getreden.

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig welke vallen onder de werking van het Bevi. De dichtstbij gelegen inrichting waar handelingen met of opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvinden is gelegen ten zuidwesten van het plangebied op een afstand van meer dan 500 meter. Het betreft een bovengrondse propaanopslag aan Bij de Molen 10 te Susteren, waarvan de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  20 meter bedraagt. Het plangebied is hiermee niet binnen deze risicocontour gesitueerd.

### *Transportroutes*

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen over onder meer wegen, spoorlijnen en vaarwegen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), welke reeds is gepubliceerd maar nog in werking moet treden. Hierop anticiperend wordt dit aspect toch reeds beschouwd.

Binnen het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig welke vallen onder de reikwijdte van het Bevt.

In de nabijheid van het plangebied, ten westen van de kern Dieteren, is de provinciale weg N296/N276 Susteren – Maaseik (B) (plaatselijk bekend als Maaseikerweg) gelegen. Dit betreft een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van deze weg bedraagt 0 meter. Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van de provinciale weg, waarmee het buiten het invloedsgebied in het kader van het groepsrisico van deze route ligt. Hiermee vindt er geen toename plaats van het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied, waardoor het groepsrisico niet wordt beïnvloed.

Voor het overige zijn er geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied gelegen.

#### *Buisleidingen*

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Binnen het plangebied zijn geen buisleidingen, bedoeld voor het transport van gevaarlijke stoffen, gelegen. Op een afstand van circa 850 meter van het plangebied is een buisleiding van Sabic Pipelines BV gelegen. Het betreft een K1-leiding voor brandbare vloeistoffen met een werkdruk van maximaal 80 bar. De plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  bedraagt 12 meter. Het plangebied is daarmee niet binnen deze risicocontour gelegen.

#### *Conclusie*

Het voorliggende bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht van aard. In de huidige situatie is het plangebied bestemd ten behoeve van een basisschool. In de toekomstige situatie worden er 6 woningen in het plangebied gerealiseerd. In beide situaties betreft het kwetsbare objecten. Het aantal aanwezige personen in het plangebied neemt in de toekomstige situatie af ten opzichte van de huidige situatie, waardoor het groepsrisico niet negatief wordt beïnvloed. Het uitvoeren van onderzoeken in het kader van het aspect externe veiligheid is niet noodzakelijk.

### **5.5.4 Luchtkwaliteit**

#### *Inleiding*

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM. Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De

achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ $m^3$  voor zowel fijn stof en  $NO_2$ . Als de 3% grens voor  $PM_{10}$  of  $NO_2$  niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

|                     | Minimaal 1 ontsluitingsweg | Minimaal 2 ontsluitingswegen |
|---------------------|----------------------------|------------------------------|
|                     | 3% norm                    | 3% norm                      |
| woningen (maximaal) | 1.500                      | 3.000                        |
| kantoren (maximaal) | 100.000 $m^2$ bvo          | 200.000 $m^2$ bvo            |

**Afbeelding 16: nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, grensnorm (bron: nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit)**

De NIBM-grens houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen of 100.000  $m^2$  kantoorruimte beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Zodra ontwikkelingen plaatsvinden die deze grens overschrijden dienen de effecten op de luchtkwaliteit onderzocht te worden.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 6 woningen met 1 ontsluitingsweg mogelijk. Er wordt daarmee ruim onder de 3% norm van 1.500 woningen gebleven, waarmee geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van voor luchtkwaliteit relevante stoffen. Een verdere toetsing aan de grenswaarden is daarom niet aan de orde.

## 5.6 Verkeer

In het plangebied worden vier levensloopbestendige woningen en twee starterswoningen gerealiseerd. In de CROW-publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" zijn cijfers opgenomen voor de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie van verschillende typen woningen. Voor twee-onder-een-kap woningen in de koopsector geldt in een weinig stedelijk gebied, woonomgeving "rest bebouwde kom" een norm van minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaats per woning. Voor de patiowoningen voor de doelgroep senioren zijn geen exacte normen opgenomen. Wel zijn er normen voor aanleunwoningen en serviceflats bekend, maar dit is niet vergelijkbaar met de woningen zoals die in het plangebied worden gerealiseerd. Er is uitgegaan van de (hogere) kencijfers voor koopwoningen op een hoek. Hiervoor geldt een norm van 1,6 tot 2,4 parkeerplaatsen per woning.

Voorgaande houdt in dat in het plangebied tussen de 10 en 13 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Hier is in het ontwerp rekening mee gehouden.

Op basis van voornoemde CROW-publicatie alsmede de in het voorgaande gehanteerde woningtypen en woonomgevingen is ook de verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling bepaald. In totaal worden er als gevolg van deze ontwikkeling maximaal 47,6 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd. Het omliggende wegennet heeft ruim voldoende capaciteit om deze toename aan verkeersbewegingen zonder problemen af te wikkelen.

## **5.7 Niet gesprongen explosieven**

In de Tweede Wereldoorlog hebben in Susteren en omgeving oorlogshandelingen plaatsgevonden. Als gevolg daarvan kan de aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven niet worden uitgesloten. Om dit inzicht voorafgaand aan grondwerkzaamheden in het plangebied te verkrijgen, is in mei 2016 door Cees van den Akker Advies een risicoanalyse met betrekking tot de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven uitgevoerd. De volledige rapportage van deze risicoanalyse is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

Uit deze risicoanalyse is gebleken dat het niet waarschijnlijk is dat binnen het plangebied conventionele explosieven aanwezig zijn. Daarmee is er niet tot nauwelijks kans dat tijdens werkzaamheden met conventionele explosieven in aanraking gekomen wordt. Indien dit wel het geval mocht zijn, dan is er een kans op gering tot ernstig letsel en/of geringe tot grote schade. De totale risicowaarde binnen het plangebied kan daarmee worden gesteld op geen tot minimaal risico met betrekking tot de aanwezigheid van conventionele explosieven.

Op basis hiervan kunnen de werkzaamheden in de geroerde grond binnen het plangebied op reguliere wijze worden uitgevoerd. Voor ongeroerde grond binnen het plangebied geldt een minimaal risico voor het ontstaan van letsel en/of schade als gevolg van conventionele explosieven. Voor een (verdere) inperking van risico's bij werkzaamheden in ongeroerde grond wordt geadviseerd voorafgaand of tijdens de werkzaamheden een opsporingsonderzoek naar conventionele explosieven uit te voeren.

## **6 Juridische verantwoording**

### **6.1 Algemeen**

De in deze toelichting beschreven aspecten hebben als basis gediend voor het opstellen van een juridisch plan, dat zoveel mogelijk is afgestemd op de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Echt-Susteren. Teneinde het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren heeft een juridische vertaling van het plan in planregels en verbeelding plaatsgevonden. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding. Verbeelding en planregels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast conform de bepalingen in Wro, Bro en SVBP 2012.

### **6.2 Verbeelding**

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de planregels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft geen juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

### **6.3 Planregels**

De planregels zijn opgesteld op basis van de landelijke standaarden zoals vastgelegd in het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. De planregels zijn conform deze standaard verdeeld in vier hoofdstukken, te weten hoofdstuk 1 Inleidende regels, hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, hoofdstuk 3 Algemene regels en hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de bestemmingen die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied van toepassing zijn dan wel aanduidingen die betrekking hebben op meer dan één bestemmingsvlak. Hierbij dient gedacht te worden aan aanduidingsregels behorende bij het grondwaterbeschermingsgebied. In hoofdstuk vier zijn de regels opgenomen waarmee het overgangsrecht wordt geregeld en is een artikel opgenomen waarin de formele naamgeving van de planregels is vastgelegd.

Hoofdstuk 1, 3 en 4 zijn vrij algemeen van aard en worden niet nader beschreven in deze paragraaf. Onderstaand zijn de gebruikte bestemmingen toegelicht, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels.

*Artikel 3 'Wonen'*

De kern van de voorgenomen ontwikkeling betreft de nieuwbouw van woningen. Ten behoeve van de nieuwe woningen zijn bouwvlakken voor de hoofdgebouwen op de verbeelding opgenomen, waarbij in de regels is opgenomen dat hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak zijn toegestaan. Tevens is de maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen opgenomen door middel van een aanduiding op de verbeelding en bijbehorende regels in de planregels.

*Artikel 4 'Verkeer'*

De toekomstige verkeersstructuur binnen het plangebied is vastgelegd door het toekennen van de bestemming 'Verkeer' aan deze gronden. Binnen 'Verkeer' wordt zowel de toekomstige woonstraat opgenomen, evenals de parkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen.

*Artikel 5 'Groen'*

Aan de zijde van de Vleutstraat zal het plangebied voor een gedeelte worden ingericht met een groenvoorziening. Ten behoeve van het duurzame behoud van deze groenvoorziening is aan deze gronden de bestemming 'Groen' toegekend. Binnen de bestemming 'Groen' zijn de gebruiks- en bouw mogelijkheden beperkt. Gebruik ten behoeve van groendoeleinden en speelvoorzieningen is toegestaan, evenals kleinschalige bebouwing, onder meer in de vorm van speeltoestellen.

## **7 Uitvoerbaarheid**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien er sprake is van een bij wet aangewezen bouwplan. De gemeente kan hiervan afwijken door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij, op basis waarvan het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De voorliggende ontwikkeling wordt geheel gefinancierd vanuit particuliere middelen. Er wordt met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten, inclusief een planschadeverhaalsovereenkomst. De financiële haalbaarheid is hiermee in voldoende mate gewaarborgd.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **7.2.1 Vooroverleg**

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Naar aanleiding hiervan is op 26 augustus 2016 door de Veiligheidsregio Limburg-Noord een vooroverlegreactie ten aanzien van externe veiligheid uitgebracht. In de brief van 26 augustus 2016 is ten aanzien van de nieuwbouw een bouwkundige maatregel geadviseerd. Deze maatregel houdt in het uitvoeren van de woningen met een uitschakelbare ventilatie die centraal kan worden aangestuurd, het van de risicobron af richten van de ventilatieopeningen en het op op een goed bereikbare plaats realiseren van de bediening van het ventilatiesysteem.

De volledige vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio is als bijlage 7 bijgevoegd.

#### **7.2.2 Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan volgt de procedure overeenkomstig artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij is het ontwerp bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter visie gelegd, waarbij een ieder de gelegenheid heeft gekregen een zienswijze in te dienen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft

van 11 november tot 23 december 2016 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

## Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek, conform NEN5740 Woningbouw Vleutstraat Dieteren.

Bijlage 2 Archeologisch bureauonderzoek 'Plangebied Vleutstraat 12', Dieteren

Bijlage 3 Watertoets woningbouwplan Vleutstraat

Bijlage 4 Veldcontrole beschermde planten- en diersoorten

Bijlage 5 Onderzoek bedrijven en milieuzonering ten behoeve van een plan aan de Vleutstraat te Dieteren in de gemeente Echt-Susteren

Bijlage 6 Rapport Project Risicoanalyse – Conventionele Explosieven

Bijlage 7 Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Limburg-Noord