

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelstelling van het bestemmingsplan.....	3
1.3 Begrenzing van het plangebied	3
1.4 Geldende bestemmingsplannen.....	4
1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand komt	5
1.6 Verantwoording en opbouw bestemmingsplan	6
2 Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid.....	9
2.3 Regionaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid.....	12
3 Randvoorwaarden	17
3.1 Milieu	17
3.2 Waterparagraaf	25
3.3 Archeologie	27
3.4 Cultuurhistorie	28
3.4 Natuur en flora & fauna.....	29
4 Planbeschrijving	31
4.1 Plangebied en omgeving.....	31
4.2 Planbeschrijving	32
5 Planopzet	36
5.1 Inleiding	36
5.2 Indeling van de regels	36
5.3 Artikelsgewijze bespreking	37
6 Uitvoerbaarheid	38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
6.2 Handhaving	38
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
Bijlage 1 Zienswijzen en –beantwoording	41
Bijlage 2 Brief Veiligheidsregio	42

Separate bijlagen:

Separate bijlage 1: BKK Bodemadvies, 'Vooronderzoek locatie Slekkerstraat 1 te Echt', rapportnummer 16013.BKK, d.d. 28.01.2016;

Separate bijlage 2: Bureau Geluid, 'Akoestisch onderzoek locatie Slekkerstraat 1 te Echt', rapportnummer 20164022, d.d. 02.03.2016.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van het perceel aan de Slekkerstraat 1 te Peij-Echt, kadastraal bekend gemeente Echt, sectie G, nummers 442 (ged.) en 443, hebben bij de gemeente Echt-Susteren een verzoek ingediend om de ter plaatse aanwezige voormalige paardenhouderij met bijbehorende bedrijfsbebouwing te herontwikkelen. Deze herontwikkeling bestaat uit drie onderdelen:

- het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning;
- het toevoegen van één woning binnen de aanwezige bedrijfsopstallen behorende bij de voormalige paardenhouderij (Voormalige Agrarische Bebouwing) en
- het verbouwen van het resterende deel van de bedrijfsopstallen tot coachings-/ trainings- en educatief centrum met één bijbehorend gastenverblijf voor trainers.

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Echt-Susteren heeft d.d. 22.12.2015 besloten principemedewerking te verlenen aan dit initiatief. Het coachings-/trainings- en educatief centrum wordt gezien als een waardevolle aanvulling op de bestaande aanbod aan adviesdiensten in Echt-Susteren en in de regio. In het educatief centrum is het daarnaast de bedoeling dat ook verschillende vormen van onderwijs, waaronder particulier basisonderwijs, kunnen worden gegeven. Daarnaast past hergebruik van Voormalige Agrarische Bebouwing (VAB) binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Echt-Susteren. Het toevoegen van één woning binnen de bestaande bebouwing past bovendien binnen de volkshuisvestelijke opgave van de gemeente Echt-Susteren.

Het voorliggende initiatief past echter niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure noodzakelijk. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft besloten tot het volgen van een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

1.2 Doelstelling van het bestemmingsplan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is het planologisch-juridisch vastleggen van de beoogde situatie in het plangebied, waarbij de agrarische bestemming en het agrarisch bedrijf (paardenhouderij) planologisch worden wegbestemd en wordt vervangen door de woonbestemming (met twee burgerwoningen, waarvan één de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft) met het bijbehorend coachings-/trainings- en educatief centrum. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan een eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning worden verleend.

1.3 Begrenzing van het plangebied

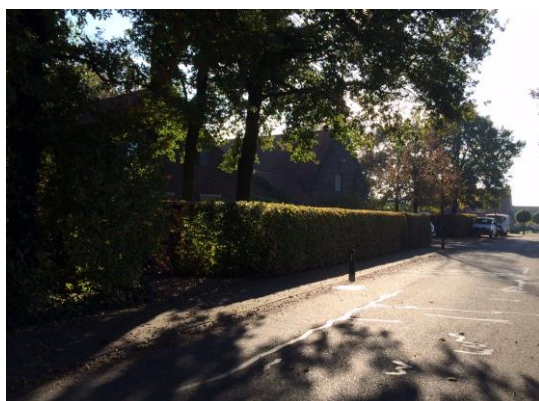
Het plangebied van het bestemmingsplan 'Slekkerstraat 1 Peij-Echt' ligt op de overgang tussen de kernen Peij en Slek maar maakt formeel onderdeel uit van het kerkdorp Peij. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Slekkerstraat, aan noordzijde door de beschermingszone behorende bij de Haver- of Roterbeek, aan de oostzijde door de weilanden behorende bij de voormalige paardenhouderij en aan de zuidzijde door het perceel met nummer 441. De ligging/begrenzing van het plangebied is aangegeven op onderstaande overzichtskaart:





Ligging plangebied bestemmingsplan 'Slekkerstraat 1 Peij-Echt'

Onderstaande foto's geven een eerste impressie van het plangebied:



Westelijke grens plangebied vanaf de Slekkerstraat



Vml. bedrijfswoning/bedrijfsbebouwing

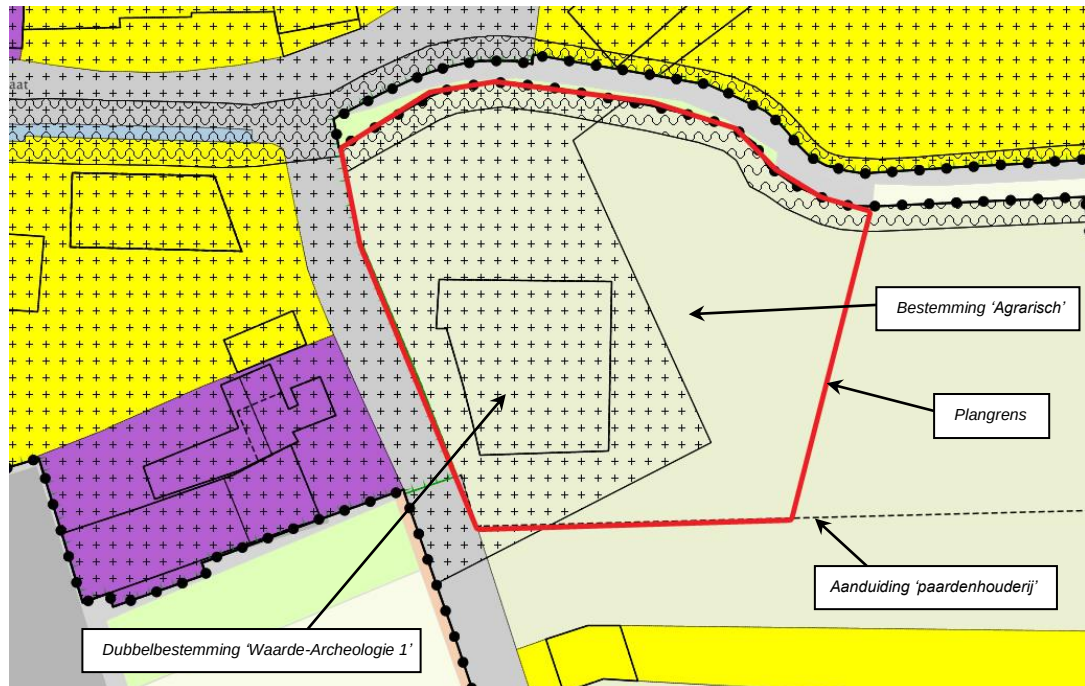
1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' (vastgesteld d.d. 17.12.2015) en is daarbinnen bestemd tot 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is de functie-aanduiding 'paardenhouderij' opgenomen. Het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag volledig worden bebouwd, waarbij de goothoogte maximaal 7 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt.

Daarnaast geldt voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Deze dubbelbestemming houdt in dat het plangebied is gelegen in een terrein met een hoge tot zeer hoge archeologische waarde. Deze archeologische waarden dienen beschermd te worden. In deze zone geldt een onderzoeksplicht vanaf verstoring van de bodem van 100 m² en dieper dan 0,40 meter. Deze dubbelbestemming zal in het voorliggende plan worden overgenomen.



Op onderstaande uitsnede van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' zijn de genoemde (dubbel)bestemmingen en aanduidingen weergegeven:



1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand komt

De structuur van bestemmingsplannen dient conform en artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1711.BP20160903-VG01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstellen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.



1.6 Verantwoording en opbouw bestemmingsplan

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling van het voorliggende bouwplan daarbinnen past. In hoofdstuk 3 worden de randvoorwaarden (op planologisch en/of milieukundig gebied) beschreven en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. In hoofdstuk 4 worden de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten van het plan voor het plangebied aangegeven. Hoofdstuk 5 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de regels. De toelichting wordt afgesloten met hoofdstuk 6, waarin de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde komen. Binnen de maatschappelijke uitvoerbaarheid komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR zijn twee besluiten voorhanden waarmee dat mogelijk is: het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Beide besluit komen onderstaand aan de orde.



Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen. Van provincies en gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve 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. In hoofdstuk 2 van het Barro (titel 2.1 t/m titel 2.13) zijn de nationale belangen opgenomen.

Plangebied

Er zijn voor dit specifieke plan geen Rijksbelangen aan de orde vanuit het Barro.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Deze eisen worden gevolgd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Naast de reguliere eisen is per 1 oktober 2012 de 'ladder voor duurzame verstedelijking' in het Bro opgenomen (artikel 3.1.6 onder 2.). Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is primair in drie treden opgebouwd:

- *trede 1:* bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- *trede 2:* is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- *trede 3:* zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens de ladder te motiveren dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Ten aanzien van voorliggend plan is sprake van het toevoegen van één nieuwe woning (de voormalige agrarische bedrijfswoning is een bestaande woning die wordt omgezet naar 'burgerwoning'; deze wordt niet meegeteld bij het aantal nieuw te ontwikkelen woningen). De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft d.d. 11 juni 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (nummer 201306888/1/R2) waarin zeven woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werden gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het mogelijk maken van zeven een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de toevoeging van één woning eveneens niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

De toevoeging van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf is inherent aan de woonfunctie en is hier onlosmakelijk mee verbonden. Dergelijke beroepen zijn vormen geen stedelijke ontwikkelingen in de zin van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Hierdoor is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor dit plan niet aan de orde.



2.2 Provinciaal beleid

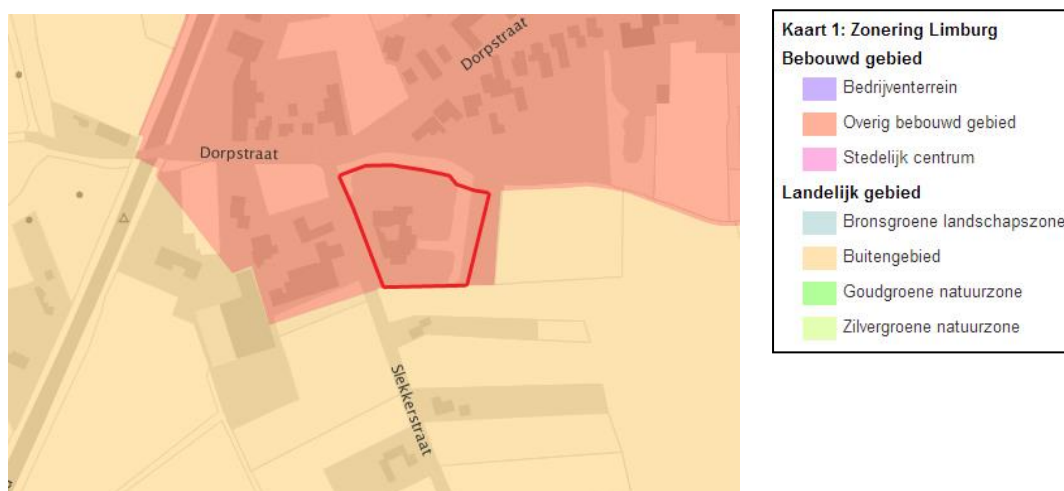
Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

De centrale ambitie van het POL2014 komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Plangebied

In het POL2014 is het grondgebied van Limburg onderverdeeld in zones op de zogenaamde 'Kaart 1: Zonering Limburg'. Voor het voorliggende plangebied geldt dat dit gelegen is in de zone 'Overig bebouwd gebied'. Deze zone bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Deze zone omvat de huidige situatie en ruimtelijke dimensie van de steden en de plattelandskernen. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur.

De beleidsaccenten in de zone 'Overig bebouwd gebied' liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving. Op onderstaand fragment uit de kaart 'Zonering Limburg' is het plangebied opgenomen:



De ontwikkelingen zoals voorgestaan in het voorliggende plan passen binnen de uitgangspunten van het POL2014 ten aanzien van de zone 'Overig bebouwd gebied'.

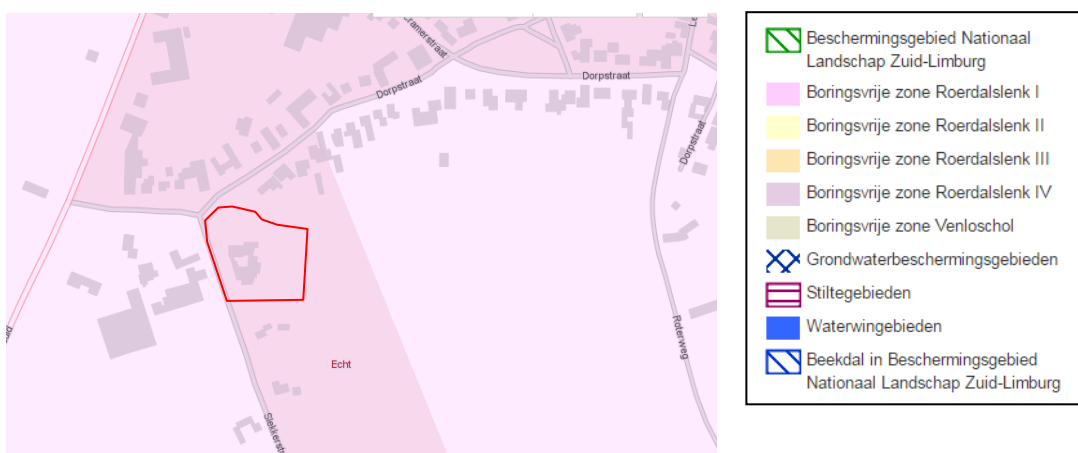


Omgevingsverordening Limburg 2014

Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 is één gebiedsspecifieke waarde opgenomen die als gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan dient te worden meegenomen. Het betreft de ligging binnen 'Boringsvrije zone Roerdalslenk I'. 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.

Indien een boorput of een bodemenergiesysteem wordt aangelegd of grond wordt geroerd in de Roerdalslenk dieper dan 20 meter beneden het maaiveld (in zone I) tot aan de Bovenste Brunssumklei dient dit schriftelijk gemeld te worden aan Gedeputeerde Staten. Op onderstaande afbeelding is de gebiedsaanduiding uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 aangeduid:



Voor het voorliggende plan levert deze gebiedsbescherming geen belemmeringen op.

2.3 Regionaal beleid

Regiovisie 2008-2028 'Het oog van Midden-Limburg' (Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg)

Per 1 januari 2007 vond in Midden-Limburg een gemeentelijke herindeling plaats, waarbij het aantal gemeenten is teruggebracht tot zeven: Echt-Susteren, Maasgouw, Roerdalen, Roermond, Leudal, Weert en Nederweert. De gemeenten en de provincie Limburg zijn in 2008 van start gegaan met een regionale gebiedsontwikkeling, met als doel samen met private partijen de gewenste ontwikkelingen in Midden-Limburg vorm te geven. De uitkomst van deze gebiedsontwikkeling is een regiovisie met een aantal onderliggende programmalijnen. De gebiedsvisie van de Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg richt zich op het creëren van Sterke Steden en Vitaal Platteland.

De gebiedsvisie is als volgt verwoord. Roermond en Weert zijn de twee steden in Midden-Limburg en zijn daardoor de motor van het gebied. Het is van belang dat beide steden zich sterk en in balans ontwikkelen. Stedelijke ontwikkeling helpt de hele regio. Beide steden slagen er op essentiële punten niet in gebruik te maken van elkaars sterke punten. Samen kunnen ze meer kracht ontwikkelen dan ze elk afzonderlijk nu doen. Door niet vanuit concurrentie, maar juist vanuit differentiatie te werken, ontstaat de kracht die de regio de noodzakelijke impuls kan geven. Deze visie op de regio is te vertalen tot drie concrete strategische keuzes:

Benutten en versterken regionale economie:

- ontwikkeling van uniek toeristisch-recreatief profiel;



- de inrichting van regionale bedrijventerreinen;
- investeren in hoogwaardige landbouw;
- een duurzame wooneconomie in Midden-Limburg.

Versterking van de sociale structuur:

- versterking van de kracht van de 'oude wijken';
- leefbaar houden van het platteland;
- ontwikkelen van een duurzaam, hoogwaardig en fijnmazig zorgnetwerk.

Verbetering van het vestigingsklimaat:

- ontwikkeling van natuur en landschap;
- investeren in een duurzame landbouw;
- ontwikkeling van een fijnmazig toeristisch-recreatief netwerk;
- herstructurering van bedrijventerreinen;
- ruimte voor hoogwaardige zorgvoorzieningen;
- uitzonderlijke woonmilieus.

Deze strategische keuzes hebben geleid tot vier krachtige programmalijnen. Dit zijn de Maasplassen, de ontwikkelingsas N280 Weert-Roermond, wonen en landbouw en natuur en recreatie. Inzake het aspect 'wonen' zijn de volgende constatering gedaan:

- op woningmarktgebied zal de vraag naar meer woningen in de komende jaren gestaag afnemen, terwijl aan de andere kant meer en gedifferentieerdere woonkwaliteiten nodig zullen zijn;
- behoud en versterking van de leefbaarheid in de stad en in het dorp vragen om nieuwe arrangementen en samenwerking tussen gemeenten met corporaties, maatschappelijke instellingen en marktpartijen;
- alle gemeenten in Midden-Limburg hebben een totale planvoorraad die voldoende is om in de bouwopgave te kunnen voorzien;
- de grijze druk zal leiden tot een toenemende behoefte aan woon-zorgarrangementen. Dat zal in de toekomst leiden tot een extra aanbod van bestaande koopwoningen. Afstemming van nieuwbouwprogramma op de bestaande voorraad zal in het woonbeleid moeten worden meegenomen om te voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod verder wordt versterkt.

Het is de ambitie van de samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg om een duurzaam en wervend palet aan woonmilieus tot stand te brengen en in stand te houden. Gestuurd wordt daarbij op een migratiesaldo van tenminste 0%. Deze samenwerking leidt tot draagvlak onder de burgers en is nodig om de noodzakelijke investeringen, en het voorkomen van desinvesteringen in voorzieningen en woningen, tot stand te brengen. Dit betekent dat gemeenten de huidige woonkwaliteiten (verder) verbeteren en investeren in aantrekkelijke voorzieningen die toekomstbestendig zijn. Deze voorzieningen zullen nadrukkelijk worden afgestemd op de woningbehoefte. Inzet van de programmalijn Wonen is om in Midden-Limburg op het niveau van de woningmarkt te komen tot een gezamenlijk arrangement van gemeenten, provincie, woningcorporaties, maatschappelijke instellingen en marktpartijen met de hierboven geschetste ambitie als uitgangspunt. De gebiedsontwikkeling kan in dit geheel een impuls en versnelling betekenen door op korte termijn in te zetten op de (verdere) uitwerking en uitvoering van een aantal opgaven en knelpunten, die van belang zijn om de geschetste ambitie te kunnen invullen. Deze opgaven en knelpunten concentreren zich op wonen en voorzieningen, inzet maatschappelijk kapitaal en gezonde marktverhoudingen.

Het voorliggende plan draagt bij aan het creëren van kwalitatief wervende woonmilieus en past daarmee binnen de uitgangspunten van de Regiovisie.



Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Op 18 december 2014 hebben de samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg vastgesteld. Deze structuurvisie vormt de basis voor het geven van sturing aan en voeren van regie over het in de regio te voeren beleid op het gebied 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.

De Regionale Structuurvisie Wonen legt de gemeente Echt-Susteren op om de planvoorraad of plancapaciteit terug te brengen van 914 woningen naar 590 wooneenheden, een sanering van 324 wooneenheden. Daarnaast mogen 320 woningen méér gebouwd worden dan de op basis van demografische ontwikkelingen 2014 van het aantal huishoudens ingeschatte lokale behoefte. Een verdere uitvoeringsafspraken is dat 40% van de door te voeren sanering (130 wooneenheden) op 1-1-2018 gerealiseerd moet zijn en dat tot 1-1-2018 er 235 woningen gebouwd mogen worden.

In de periode 2018-2023 dienen nog 194 wooneenheden uit de planvoorraad gesaneerd worden en mogen er nog 355 nieuwe woningen gebouwd worden. De niet gerealiseerde wooneenheden uit de periode 2014-2018 mogen niet worden doorgeschoven naar de volgende periode. De Regionale Structuurvisie wordt in 2018 geactualiseerd en daarbij wordt de bouwcapaciteit per gemeente opnieuw vastgesteld op basis van de dan geldende prognose van de huishoudensontwikkeling en het gerealiseerde aantal woningen in de afgelopen jaren. Zoals gezegd kunnen prognoses in 2018 als gevolg van vestigingen van nieuwe inwoners uit binnen- of buitenland er geheel anders uitzien dan thans wordt ingeschat.

De uitwerking van deze Structuurvisie voor de gemeente Echt-Susteren is weergegeven in paragraaf 2.3 ('Gemeentelijk beleid - Uitvoeringsnotitie gemeente Echt-Susteren').

2.4 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf worden de algemene beleidsvisies van de gemeente besproken, alsmede de beleidsstukken die betrekking hebben op het wonen. De overige beleidsdocumenten en/of -notities komen, waar nodig, aan de orde bij de bespreking van de verschillende deelaspecten in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

Uitvoeringsnotitie gemeente Echt-Susteren (2015)

De gemeente Echt-Susteren heeft de uitgangspunten uit de Regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving uitgewerkt in uitvoeringsnotitie (mei 2015). Vóór het instorten van de woningmarkt waren er in de gemeente Echt-Susteren plannen om het komende decennium 1.000 tot 2.000 woningen te bouwen. De afgelopen jaren is een aantal woningen gebouwd en heeft bijstelling plaatsgevonden van een aantal plannen. Op 1 januari 2014 bedroeg de plancapaciteit binnen de gemeente Echt-Susteren 914 woningen. De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving geeft aan dat op basis van de op dat moment bekende bevolkingsprognoses het aantal huishoudens in de gemeente Echt-Susteren tot het jaar 2023 nog met 270 huishoudens zal stijgen, daarna stabiliseert de situatie een tijdlang en in de periode vanaf 2027 neemt het aantal huishoudens langzaam maar zeker af. Op grond van deze demografische ontwikkelingen zou de lokale behoefte aan woningbouw tot 2023 zich dus beperken tot 270 woningen. Hierbij is geen rekening gehouden met mogelijke vestigingen van mensen van elders uit het land en/of het buitenland. Met name het toenemende aantal buitenlandse werknemers kan de demografische tendensen in positieve zin beïnvloeden.



De planvoorraad van 914 woningen is verdeeld in circa 30 kleinere en grotere woningbouwprojecten, verspreid over de diverse kernen van de gemeente. Er moeten echter 235 woningen gereed zijn vóór 1-1-2018 of op tenminste in voorbereiding zijn. Afgezien van de lopende woningbouwprojecten die aan deze termijn zullen voldoen, is er nog een marge van 55 woningen, die 'vrij' inzetbaar zijn. Bij het toewijzen van woningbouwcontingenten worden vijf situaties onderscheiden (in volgorde van importantie):

1. Rotte plekken;
2. Kleine projecten in de kernen;
3. Herstructurering;
4. Directe particuliere bouwtitels;
5. Wijzigingsbevoegdheden – indirecte bouwtitels.

Het voorliggende plan kan worden gezien als 'herstructureringslocatie'. Ten aanzien van deze locaties kan onderscheid gemaakt worden tussen herstructurering met als hoofddoel winstmaximalisering van de vastgoedeigenaar en herstructurering met daarnaast ook nog algemene voordelen voor buurtbewoners, omgeving en/of de gemeente. Deze laatste categorie komt dichtbij het begrip "rotte" plekken en kan daarom voorrang verdienen op de louter op winstmaximalisatie gerichte herstructurering en verbouwingen. In voorliggende situatie is sprake van het opheffen van een agrarisch bedrijf in stedelijk gebied ten faveure van een woonfunctie, waardoor ook de milieu-emissies van dit bedrijf worden weggenomen. Er is derhalve sprake van verbetering van de woon- en leefomgeving voor de hele buurt. Daarnaast is ook sprake van herinvulling van VAB, waardoor leegstand van niet meer in gebruik zijnde agrarische bedrijfsbebouwing wordt voorkomen. Tenslotte wordt door het plan, waarbij de bouwmassa nagenoeg volledig intact wordt gehouden, geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van deze omgeving en de bebouwingskarakteristiek van de bebouwing. Bij herstructureringsituaties komt altijd de vraag aan de orde of het GKM moet worden toegepast. Hierover is een en ander vastgelegd in de 'Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025, 'Ontwikkelen met kwaliteit' (zie in het vervolg van deze paragraaf).

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025, 'Ontwikkelen met kwaliteit'

Zowel het buitengebied als het stedelijk gebied van de gemeente Echt-Susteren zijn volop in beweging. Er is schaalvergroting in de landbouw, er stoppen steeds meer agrarische bedrijven, er is meer behoefte aan het doorbrengen van vrije tijd in het buitengebied, de bevolking krimpt, het internetwinkelen neemt toe, de Rijksmiddelen voor natuur nemen drastisch af etc. Door deze ontwikkelingen is het buitengebied de afgelopen jaren verder versteend en in de kernen wordt toenemende leegstand geconstateerd. Dit draagt niet bij aan de leefbaarheid. Met deze toekomstvisie wil de gemeente de bescherming en verbetering van het buitengebied benadrukken en wil zij gericht sturen om de leefbaarheid in de kernen te optimaliseren. Er is gekozen voor een benadering waarbij ontwikkelingen worden toegestaan indien de kwaliteiten van het buitengebied en de kernen er per saldo ook op vooruit gaan. Deze benadering sluit aan bij de ideeën van de provincie Limburg. Het beleid biedt volop kansen positief te reageren op initiatieven uit het veld. Voorwaarde is wel dat initiatieven meer dan in het verleden respect hebben voor het landschap en de bestaande bebouwing én dat ze een duurzame bijdrage leveren aan kwaliteitsverbetering van de gemeente. Voor zowel het buitengebied als het stedelijk gebied is in de structuurvisie een aantal ambities geformuleerd. Het realiseren van deze ambities draagt bij aan het halen van de algemene doelstelling om ook in 2025 en lang daarna een aantrekkelijke gemeente te zijn waar het prettig wonen, werken en recreëren is.

Voor het stedelijk gebied (waar het voorliggende plangebied deel van uitmaakt) luiden deze doelstellingen als volgt:

- 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 voorliggende plan past volledig binnen deze hoofddoelstellingen. Er wordt niet alleen een voormalige bedrijfswoning opnieuw in gebruik genomen waardoor leegstand op termijn wordt voorkomen, ook wordt een woning toegevoegd binnen de bestaande bouwmassa. Naast de woonfunctie zorgt de ontmanteling van de paardenhouderij ter plaatse voor een milieuverbetering in de woonomgeving, waardoor de leefbaarheid van de kern wordt verbeterd. Ook is de toevoeging van een aan-huis-verbonden bedrijf een welkome aanvulling op het aanbod van adviesdiensten in de gemeente. Deze redenen hebben het College van Burgemeester en Wethouders doen besluiten medewerking te verlenen aan dit plan.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM, onderdeel Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025, 'Ontwikkelen met kwaliteit')

Bij realisatie van woningen buiten de rode contour (m.u.v. hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing) is het Limburgs Kwaliteitsmenu aan de orde. Essentie hiervan is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. De beoogde ontwikkelingen moeten niet alleen zelf goed ingepast worden in het landschap en de landbouwstructuur, maar bovendien gepaard gaan met een "compensatie" van het verlies aan omgevingskwaliteiten. Naast de realisatie van extra natuur en landschapselementen en het opruimen van ontsierende bouwwerken, worden óók mogelijkheden gezien voor bijdragen aan de realisatie van het gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan, recreatieve ontsluiting van de directe dorpsomgeving, herstel van cultuurhistorische waarden e.d..

In de Structuurvisie heeft de gemeente Echt-Susteren het LKM vertaald naar haar specifieke gemeentelijke situatie. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) is van toepassing op vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt gezien niet-onaanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging of herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Kenmerkend voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het veelal nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving. Het GKM is met name van toepassing op het buitengebied. Op onderdelen is het GKM doorgetrokken naar het stedelijk gebied. Het gaat daarbij met name om ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel toelaatbaar zijn, maar minder gewenst, omdat ze botsen met andere beleids- of projectdoelen.

In het voorliggende plan is sprake van een plan binnen de contour van het stedelijk gebied. Het betreft geen plan dat conflicteert met andere uitgangspunten van beleid. Ook is sprake van hergebruik van VAB, waardoor het GKM voor dit plan niet van toepassing is.

Beleidsnotitie bed & breakfast 2015

De dato 25.08.2015 is door het College van Burgemeester en Wethouders een beleidsnotitie inzake bed & breakfast in de gemeente Echt-Susteren vastgesteld. In de Structuurvisie 'Ontwikkelen met kwaliteit 2012-2025' is aangegeven dat recreatie in toenemende mate van belang is voor zowel het stedelijk gebied als het buitengebied en dat het (extensief) toeristisch en recreatief aanbod binnen de gemeente dient te worden vergroot. Daarbij geeft de Structuurvisie aan dat meer mogelijkheden zullen worden geboden voor het oprichten van bed & breakfast-voorzieningen in woningen en bij agrarische bedrijven met bedrijfswoning(en) in zowel het stedelijk gebied als het buitengebied. Deze verruiming van mogelijkheden sluit goed aan bij de eveneens in de Structuurvisie opgenomen wens om het aantal overnachtingsmogelijkheden in de gemeente te vergroten. Met inwerkingtreding van deze beleidsnotitie zijn de voorwaarden die gelden voor het oprichten van een bed & breakfast-voorziening versoepeld en in het buitengebied ook vergroot. Deze nieuwe beleidsnotitie vormt daarmee een passend toetsingskader bij de toenemend aantal bed & breakfast-initiatieven in deze gemeente.



Ten aanzien van het stedelijk gebied, waarin het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen, gelden de volgende uitgangspunten:

1. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woonbebouwing (al dan niet als onderdeel van een agrarisch bedrijf) inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
2. De stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
3. De activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving.
4. Maximaal 40% van het totale woonoppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
5. De bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
6. Permanente bewoning is niet toegestaan; de maximum verblijfsduur bedraagt 2 weken;
7. Het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
8. De activiteiten mogen geen onevenredige afbreuk veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
9. De bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
10. De activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
11. Het parkeren van vervoermiddelen dient in principe op eigen terrein plaats te vinden; de parkeernorm bedraagt 1 parkeerplaats per kamer.

Bed & breakfast is niet rechtstreeks mogelijk, maar kan per geval via een afwijkingsprocedure worden toegestaan of geregeld. Genoemde voorwaarden zijn in de regels van de bestemming 'Wonen' opgenomen als voorwaarden voor de noodzakelijke afwijkingsprocedure.

Parkeernormen

Voor een berekening van het aantal parkeerplaatsen hanteert de gemeente Echt-Susteren CROW-kencijfers (parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering). Bij het gebruik van parkeerkencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. De vraag naar parkeerplaatsen wordt namelijk bepaald door de locatie van de functie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen.

Uit parkeerstudies blijkt dat functies in centra een lagere parkeervraag hebben dan functies van dezelfde aard elders in de bebouwde kom of in de periferie van een kern. Deze bevinding is aanleiding geweest om de parkeerkencijfers te onderscheiden naar stedelijke zones centrum, schil/overloopgebied, rest bebouwde kom en buitengebied. De karakteristiek van dit plangebied valt onder 'rest bebouwde kom'.

Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Deze bevinding is aanleiding geweest om de parkeerkencijfers naast stedelijke zone ook te onderscheiden naar stedelijkheidsgraad. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. Er is onderscheid gemaakt in vijf categorieën: zeer sterk stedelijk, sterk stedelijk, matig stedelijk, weinig stedelijk en niet stedelijk. De karakteristiek van dit plangebied valt onder 'weinig stedelijk'.



In de publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven, onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad. Bij iedere functie wordt in de CROW-publicatie een maximum en minimum genoemd. Dit is de bandbreedte. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte gaat de gemeente Echt-Susteren in eerste instantie uit van de 'maximale' parkeerbehoefte. Casusafhankelijk kan hiervan afgeweken worden indien die afwijking gedragen kan worden door een motivering. Voor de uitwerking van het parkeren in dit plangebied wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van deze toelichting.



3 Randvoorwaarden

3.1 Milieu

3.1.1 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Het voorliggende plan voorziet in de realisering van de uit milieuhygiënisch oogpunt gevoelige bestemming 'Wonen' en de deelfuncties coaching/training en onderwijs. In het kader van dit bestemmingsplan is een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Onderzoek

Door BKK Bodemadvies is het 'Vooronderzoek locatie Slekkerstraat 1 te Echt' (rapportnummer 16013.BKK, d.d. 28.01.2016, separate bijlage 1) uitgevoerd. Het vooronderzoek conform NEN 5725 dient inzicht te geven in de te verwachten bodemkwaliteit op basis van historische gegevens over het gebruik van de bodem. Het vooronderzoek richt zich in principe op de locatie waarvoor een bestemmingsplanwijziging in procedure is en op de directe omgeving - maximaal 50 meter - rondom de onderzoekslocatie (binnen het perceel). Doel van het vooronderzoek is een uitspraak te doen (hypothese te stellen) of te verwachten is of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie verontreinigingen bevat die schadelijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu in het algemeen en zodoende een belemmering of beperking kunnen vormen voor de voorgenomen bestemmingswijziging van agrarisch gebied naar de bestemming wonen. Indien uit het vooronderzoek blijkt dat er potentieel verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden en er redenen zijn om aan te nemen dat de bodem (plaatselijk) verontreinigd is (geraakt), dan wordt voor de locatie een onderzoeksstrategie volgens NEN 5740 opgesteld waarin onderzoek naar de aanwezigheid van deze bodemverontreiniging wordt verricht.

Conclusie

Op grond van de voorliggende gegevens van het vooronderzoek kan worden gesteld dat de onderzoekslocatie gelegen aan de Slekkerstraat 1 te Echt onverdacht is ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging. De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie heeft naar oordeel van de onderzoeker niet verder fysisch-chemisch te worden onderzocht. In aansluiting op het gemeentelijk beleid vormt dit vooronderzoek tezamen met de gegevens uit de bodemkwaliteitskaart en de Nota bodembeheer Maas & Roer, gemeente Echt-Susteren voldoende bewijsmiddel over de status van de bodem binnen deze ruimtelijke procedure.

3.1.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Het voorliggende plan voorziet in de realisering van de geluidgevoelige bestemming 'Wonen'. De deelfuncties coaching/training en onderwijs zijn geen geluidgevoelige bestemmingen zoals omschreven/bedoeld in artikel 1.2 Besluit geluidhinder (Bgh). Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling



van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (zie paragraaf 3.1.3 'Bedrijven en milieuzonering').

Industrielawaai

In het plangebied en in de directe omgeving daarvan zijn geen gezoneerde industrieterreinen gelegen die invloed hebben tot in het plangebied.

Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs wegen geluidzones. Deze zijn geregeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder. In stedelijk gebied (zoals in onderhavige situatie) geldt voor wegen, bestaande uit één of twee rijstroken een onderzoekszone van 200 meter, gemeten vanuit de as van de weg. Binnen de zone moet in het geval van een nieuwe situatie met een geluidgevoelige bestemming onderzoek worden verricht naar de optredende geluidbelasting. Een aantal wegen heeft geen zone, te weten wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Situatie wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is de onderzoekszone van de provinciale weg N296 (Rijksweg-Zuid, onderzoekszone 200 meter) gelegen. Het plangebied bevindt zich op 145 meter van deze weg. Nieuwe situaties binnen de zones van deze wegen moeten in beginsel voldoen aan de voorkeursgrenswaarde 48 dB. Daarboven kan in een beperkt aantal gevallen, onder voorwaarden, ontheffing worden verleend via het vaststellen van een hogere grenswaarde.

Onderzoek

Door Bureau Geluid is het 'Akoestisch onderzoek locatie Slekkerstraat 1 te Echt' (rapportnummer 20164022, d.d. 02.03.2016, separate bijlage 2) uitgevoerd. Hieruit wordt geconcludeerd dat:

- de geluidbelasting vanwege het wegverkeer ten hoogste 39 dB Lden bedraagt op de westgevel van de woning. Deze geluidbelasting ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden voor wegverkeerslawaai. Er hoeft voor de te realiseren woonbestemming derhalve geen procedure hogere grenswaarde te worden gevolgd.
- voor de woning kunnen standaard materialen worden toegepast welke minimaal voldoen aan het bouwbesluit 2012. In dat geval zal het binnenniveau conform het Bouwbesluit 2012 worden gerespecteerd. In dat geval zal in de woning dan eveneens sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Aanvullende akoestische eisen zijn derhalve niet noodzakelijk.

Goede ruimtelijke ordening: 30 km-uurgebieden

De locatie is gelegen binnen een 30 km/uur-gebied. Een 30 km/uur-weg heeft geen geluidzone maar de 30 km/uur-wegen zijn wel meegenomen in dit onderzoek voor de beschouwing van het woon- en leefklimaat. Maatgevend zijn dan de Dorpstraat en de Slekkerstraat. De hoogste geluidbelasting bedraagt 52 dB op waarneempunt 5B vanwege de Slekkerstraat. Na toepassing van aftrek van 5 dB komt het neer op 47 dB. Dit kan worden beschouwd als 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

Spoorweglawaai

Het plangebied bevindt zich nog net binnen de 600 meter brede zone (geluidproductieplafond 66,9 in het Geluidregister) van de spoorlijn (afstand ca. 590 meter). De geluidbelasting vanwege het railverkeer is in het rapport berekend en bedraagt ten hoogste 51 dB Lden op de gevel van de woning. Deze geluidbelasting ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 55 dB Lden voor railverkeerslawaai. Ook ten aanzien van railverkeerslawaai kan derhalve een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

3.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Naast de Wet geluidhinder is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Een algemeen geaccepteerd instrument



waarmee dit beoordeeld kan worden is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009). Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Hiermee kan worden bepaald of de beoogde bestemming in lijn is met een goede ruimtelijke ordening.

In de VNG-brochure wordt per bedrijfsactiviteit de milieucategorie aangegeven. Deze milieucategorie verwijst naar de afstand die aangehouden moet worden tot gevoelige functies (dit is de afstand van de bestemmingsgrens of grens van de functieaanduiding waarbinnen de milieubelastende activiteit mogelijk is tot aan de gevel van gevoelige bestemmingen. In algemene zin worden bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en categorie 2 (lichte bedrijvigheid) goed inpasbaar geacht in een woonwijk.

Omgeving plangebied

Aan de overzijde van het plangebied, aan de Slekkerstraat 4, is een meubelherstel-/timmerwerkplaats gevestigd. De bedrijfsactiviteiten vinden in de loods achter de woning plaats. Volgens de bestemmingsomschrijving mogen hier bedrijfsactiviteiten in de milieucategoriën 1 en 2 plaatsvinden. Conform de VNG-brochure geldt voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 en maximale hinderafstand van 30 meter. De kortste afstand van de gevel van de werkplaats tot aan de gevel van de woning aan de Slekkerstraat 1 (plangebied) bedraagt 35 meter. Geconcludeerd wordt dat op dit punt een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Eveneens aan de overzijde van het plangebied, aan de Slekkerstraat 6, is een garagebedrijf met werkplaats gelegen. Conform de VNG-brochure geldt voor garagebedrijven een hinderafstand van 30 meter tot geluidgevoelige functies. De kortste afstand van de gevel van de garage tot aan de gevel van de woning aan de Slekkerstraat 1 (plangebied) bedraagt 35 meter. Geconcludeerd wordt dat op dit punt een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Aan de Dorpstraat 1a is eveneens een garagebedrijf met werkplaats gelegen. Ook hiervoor geldt de hinderafstand van 30 meter tot geluidgevoelige functies. De kortste afstand van de gevel van de garage tot aan de gevel van de woning aan de Slekkerstraat 1 (plangebied) bedraagt 95 meter. Geconcludeerd wordt dat op dit punt een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Eveneens aan de overzijde van het plangebied, aan de Dorpstraat 9 is een elektrotechnisch installatiebedrijf gelegen. In de VNG-brochure zijn geen richtafstanden voor dit type bedrijven opgenomen. Enigszins vergelijkbaar zijn aannemersbedrijven met werkplaats (<1.000 m²), waarvoor een hinderafstand van 30 meter tot geluidgevoelige functies geldt. De kortste afstand van de gevel van het bedrijfsgedeelte garage tot aan de gevel van de woning aan de Slekkerstraat 1 (plangebied) bedraagt 52 meter. Geconcludeerd wordt dat op dit punt een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Aan de Rijksweg Zuid 23A is een boomkwekerij en plantencentrum gelegen. Conform de VNG-brochure geldt voor de vergelijkbare categoriën hoveniersbedrijven en bosbouwbedrijven een hinderafstand van 30 respectievelijk 50 meter tot (geluid)gevoelige functies. De kortste afstand van de gevel van de garage tot aan de gevel van de woning aan de Slekkerstraat 1 (plangebied) bedraagt 85 meter. Geconcludeerd wordt dat op dit punt een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Voor de twee toegevoegde burgerwoningen (waarvan één woning de voormalige bedrijfswoning bij de paardenhouderij is) kan derhalve een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Invloed nieuwe ontwikkeling op de omgeving

De coachings-/trainings-/onderwijsfunctie heeft, conform VNG-brochure een hinderafstand van 10 meter (coaching/training) resp. 30 meter (onderwijs) voor geluid. Binnen deze 30 meter van de specifieke functieaanduiding voor deze functie zijn delen van de woningen Slekkerstraat 2, 4 en 6 gelegen (op circa 20 meter). Voor het trainings- en coachingsbedrijf is deze afstand voldoende



groot. Voor de toekomstige particuliere basisonderwijsfunctie is deze afstand echter kleiner dan de gewenste hinderafstand. Deze richtafstanden zijn echter gebaseerd op basisonderwijsvoorzieningen van reguliere omvang (schoolgebouwen e.d.). Daarvan is hier geen sprake. In het pand wordt een particuliere basisonderwijsvoorziening gevestigd voor maximaal 10 kinderen. Deze functie is vele malen kleinschaliger van aard dan een reguliere basisschool. Vandaar dat deze afstand als aanvaardbaar wordt geacht.

Voorts dient in ogenschouw worden genomen dat ter plaatse thans een vigerende agrarische bestemming van kracht is met een aanduiding 'paardenhouderij'. Op grond van artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moet, bij diersoorten waarvan bij Ministeriële regeling (Rgv) geen geuremissiefactor is vastgesteld, zoals paarden, bij nieuwe ontwikkelingen de afstand vanuit het dierenverblijf tot aan een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom minimaal 100 meter bedragen; indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt, geldt een afstand van minimaal 50 meter. Dit houdt in dat de huidige milieubelasting hoger is dan de milieuhinder van de beoogde toekomstige onderwijsfunctie. Deze functie wordt aanvaardbaar geacht omdat de milieu-uitstraling beperkter is dan die van de huidige functie.

De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functie in de maximale variant bedraagt 60 motorvoertuigen per etmaal (zie subparagraaf 3.1.7 'Luchtkwaliteit'). Dit levert geen belemmering op voor een goed woon- en leefklimaat'.

Resumerend kan worden aangegeven dat de beoogde functie niet leidt tot een aantasting van een goed woon- en leefklimaat in de omgeving.

3.1.4 Agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen, waarvan de hinderafstand reikt tot in het plangebied.

3.1.5 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen (beschermingszones van) ruimtelijk relevante kabels en leidingen gelegen.

3.1.6 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.



Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Die veiligheidsafstanden bestaan meestal uit een bebouwingsvrije zone (plaatsgebonden risico) en een zone waarin de bevolkingsdichtheid rond de risicovolle activiteit moet worden onderzocht (groepsrisico). Door deze afstandseisen vast te leggen in het bestemmingsplan, kunnen nieuwe risicovolle ontwikkelingen worden voorkomen.

Wet- en regelgeving

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en;
- een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven/inrichtingen

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Echt-Susteren

In december 2012 is de Beleidsvisie Externe Veiligheid Echt-Susteren, verder Beleidsvisie, vastgesteld. In deze Beleidsvisie is een aantal richtsnoeren vastgelegd die een wezenlijke invulling vormen van de beleidsruimte voor de verantwoording groepsrisico. Door toepassing van de richtsnoeren wordt het groepsrisico zo beperkt mogelijk gehouden en wordt rekening gehouden met het te verantwoorden aspect zelfredzaamheid. Wanneer de richtsnoeren van de beleidsvisie vertaald worden naar onderhavige ontwikkeling dan betekent dat het volgende:

1. Hoge dichtheden zo ver mogelijk van de buisleiding af projecteren, of vanaf minimaal op 200 meter afstand hiervan.
2. Bouwobjecten bedoeld voor minder zelfredzame personen buiten het invloedsgebied, op 560 meter afstand van de buisleidingen, projecteren;
3. Bouwobjecten bedoeld voor minder zelfredzame personen vanaf minimaal 200 meter projecteren;
4. Goede verkeerskundige ontsluiting voor de hulpdiensten en aandacht voor vluchtroutes van de risicobron af, in ieder geval binnen 200 meter afstand van de buisleiding;
5. Bluswatervoorzieningen geborgd in het plan.

De richtsnoeren worden bij een nieuwe ontwikkeling in oplopende volgorde afgewogen. Indien richtsnoer 1 niet mogelijk is kan men gemotiveerd afwijken naar richtsnoer 2 en zo verder. Bij een



calamiteit met een buisleiding wordt de hittestraling zo groot dat mensen, ook in gebouwen, tot op een afstand van 200 meter hieraan kunnen overlijden.

Plangebied

Ten aanzien van de genoemde onderdelen op het gebied van externe veiligheid gelden voor het plangebied de volgende aandachtspunten.

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied is gelegen op ruim 150 meter van de provinciale weg (N276) van Sittard naar Maasbracht. Deze route is niet opgenomen in de Regeling Basisnet, maar wel opengesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Om die reden moet externe veiligheid worden onderzocht. Uit het rapport van de provincie Limburg Externe Veiligheid provinciale wegen rapport provincie Limburg (d.d. 21 september 2010) blijkt dat over de Rijksweg Noord vloeibare en gasvormige brandbare stoffen worden vervoerd. Maatgevend voor het risico is het transport van propaan/LPG. Deze stof heeft een invloedsgebied van 355 meter. Uit voornoemd rapport blijkt ook de Rijksweg Noord geen PR 10⁻⁶-contour heeft, waardoor de in het Bevt gestelde grenswaarde in acht wordt genomen.

Buisleidingen

Volgens de Risicokaart Limburg zijn in of in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen gelegen met een risico op het gebied van externe veiligheid.

Risicovolle bedrijven/inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de provinciale weg. Als gevolg van het transport van GF3 over deze weg is een groepsrisico aanwezig. Het groepsrisico is laag (GR < 0,1 oriëntatiewaarde). Ook als het groepsrisico laag is moet uitvoering gegeven worden aan het gestelde in het Bevt. In deze gevallen dient derhalve te worden aangegeven wat de gevolgen zijn van deze ontwikkeling voor het groepsrisico. Het opstellen van een risicoberekening is niet nodig, maar is gebeurd met toepassing van de vuistregels zoals vermeld in HART (Handleiding risicoberekeningen transport). Afhankelijk van de toename en de hoogte van het groepsrisico moet uitvoering worden gegeven aan het gestelde in artikel 7 en zo nodig artikel 8 van het Bevt.

Er worden bij uitvoering van dit plan één woning, een coachingsbedrijf toegevoegd (maximaal 15 aanwezigen op enkele momenten per jaar) en een privéschooltje (maximaal 10 leerlingen). Er vindt slechts een beperkt aantal transporten van LPG plaats over de Rijksweg Zuid; het groepsrisico zal niet significant toenemen en zeker niet meer dan 10% van de richtwaarde worden. Dit samen betekent dat slechts een beperkte verantwoording van het groepsrisico is vereist.

Advies veiligheidsregio

In verband met de ligging binnen het invloedsgebied van voornoemde weg moet advies worden gevraagd aan het bestuur van de Veiligheidsregio Limburg Noord (verder VRLN). Dit advies is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Volgens dit advies is ten behoeve van het voorkomen van een BLEVE in de omgeving voldoende bluswater beschikbaar en kan de brandweer binnen de daarvoor geldende norm ter plekke zijn. Ten aanzien van de onderwijsvoorziening (basisonderwijs) wordt geadviseerd voor de ontvluchting bij een calamiteit organisatorische maatregelen te treffen. Omdat het perceel van twee zijden benaderbaar is zijn hiertoe voldoende mogelijkheden voorhanden.

Voor de toetsing van het groepsrisico wordt, zoals aangegeven, uitgegaan van het bepaalde in het Bevt. Voor deze transportas geldt dat het groepsrisico in dat gebied niet groter is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is op basis van artikel 8, lid 2 van het besluit dan ook niet noodzakelijk. De Rijksweg Zuid heeft geen plasbrandaandachtsgebied, waardoor dit niet beschouwd hoeft te worden.



Een ongeluk op de weg, waarbij een tank(auto) met gevaarlijke stoffen is betrokken, kan gepaard gaan met (dodelijke) effecten in de omgeving. Op grond van artikel 7 van het besluit wordt ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg;
- b. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

Ad a

Opkomsttijd

Voor een goede bestrijdbaarheid is het noodzakelijk dat de brandweer voldoende snel ter plaatse kan komen. Aan de Bandertlaan te Echt bevindt zich een brandweerkazerne (op 2,5 km). De uitruktijden vallen binnen de normtijd uit het Besluit veiligheidsregio's.

Bluswatervoorziening

Om een brand te bestrijden, is voldoende primair en secundair bluswater nodig. Voor gebouwen in het plangebied (burgerwoning) gelden hiervoor de voorschriften uit het Bouwbesluit. De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan deze verplichtingen uit het Bouwbesluit. Voor bestrijding aan de bron zijn bluswatervoorzieningen nodig in de buurt van de plaats op de weg, waar het incident zich voordoet.

Bereikbaarheid

Het plangebied is vanaf de openbare weg goed bereikbaar voor hulpdiensten.

Ad b

Bij een ongeluk met gevaarlijke stoffen kunnen zich verschillende scenario's ontwikkelen. Bij een brand of explosie is vluchten het beste. De campagne "Weet wat je moet doen als de sirene gaat" heeft als doel om personen de juiste handelingen te doen verrichten ingeval van een calamiteit. De zelfredzaamheid van personen in het plangebied wordt in relatie tot een mogelijke brand of explosie als voldoende geacht.

Conclusie

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Slekkerstraat 1 Peij-Echt' leidt niet tot een toename van het groepsrisico. De mogelijkheden voor de brandweer om de gevolgen van een ongeval te bestrijden worden door de planvaststelling niet beïnvloed. De in het plan vastgelegde kleinschaligheid van de (bestaande) bebouwing borgt dat het groepsrisico niet ongebreideld toe kan nemen. Vanwege het lage groepsrisico voor genoemde risicobron en de verwaarloosbare toename van het groepsrisico door de toevoeging van de beoogde functies wordt het groeps- en restrisico door het bevoegd gezag aanvaardbaar geacht.

3.1.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving, gegevens 2015) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen



stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) ter hoogte van het meest nabijgelegen meetpunt aan de Rijksweg Zuid (veel) lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beiden 40 µg/m³). De NO₂-concentratie bedraagt circa 20 µg/m³. De PM₁₀-concentratie bedraagt ca. 22 µg/m³. Deze concentraties liggen beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. Wonen is daarbij geen gevoelige bestemming; basisonderwijs wel. het Besluit gevoelige bestemmingen is voor dit plan derhalve alleen van toepassing voor het privé-schooltje. Het besluit is alleen van toepassing indien de beoogde onderwijsvoorziening op minder dan 50 meter vanaf de rand van de provinciale weg is gesitueerd. Dit is in voorliggende situatie niet het geval. Het besluit gevoelige bestemmingen legt derhalve geen beperkingen op aan de beoogde functie.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Plangebied

In het plangebied worden één woning en een coachingsbedrijf en een onderwijsvoorziening toegevoegd. De invloed van deze uitbreiding van functies kan worden berekend door middel van de 'NIBM-Tool 2015'. Voor het berekenen dient het aantal voertuigbewegingen te worden bepaald. Daarbij is gebruik gemaakt van de uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW, versie oktober 2012). Hieruit blijkt dat een koopwoning (omdat sprake is van een koopwoning in het dure segment wordt uitgegaan van de maximale verkeersgeneratie) in de zone 'rest bebouwde kom' en in bebouwingscategorie 'weinig stedelijk' een verkeersgeneratie heeft van maximaal 8,6 voertuigbewegingen per etmaal. Voor de bedrijfsfunctie (ter vergelijken met een kantoorfunctie) bedraagt de verkeersgeneratie bij de maximale variant van 200 m² 19,2 voertuigbewegingen per etmaal.

Voor de (particuliere) basisonderwijsvoorziening zijn geen verkeersgeneratiekencijfers beschikbaar. Het CROW heeft een rekentool ontwikkeld om de verkeersgeneratie van onderwijsvoorzieningen te berekenen. De beoogde omvang van het privé-schooltje is maximaal 10 leerlingen, waarvan één leerling woonachtig is in één van de woningen op het perceel. Uitgaande van maximaal 9 leerlingen die verkeersbewegingen genereren per schooldag (halen en brengen door ouders) is met de 'Rekentool parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW een verkeersgeneratie berekend van 32 bewegingen per schooldag

In totaal bedraagt de verkeersgeneratie toename als gevolg van dit plan als volgt:



Functie	Verkeersgeneratie (per etmaal)
Wonen	8,6
Coaching/training	19,2
Privéschool	32
Totaal	59,8 ≈ 60

Dit aantal is ingevoerd in de NIBM-rekentool. Conform de onderstaande berekening met de NIBM-tool is het voorliggende plan NIBM, hetgeen betekent dat de luchtkwaliteit als gevolg van dit plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisering van dit plan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			60
Aandeel vrachtverkeer			0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,19
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

3.2 Waterparagraaf

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van waterspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectafwijdingsbesluiten (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

3.2.1 Waterbeleid en -regelgeving

Onderstaand zijn de verschillende beleidsdocumenten van de beheerders beschreven. Vervolgens is per beheerder aangegeven welke aspecten in het bestemmingsplan zijn geregeld. Voor het Rijk is in paragraaf 2.1 van deze toelichting reeds de wet- en regelgeving beschreven (via de bespreking van het Barro). Onderstaand zijn de beleidsdocumenten van provincie Limburg, Waterschap Roer en Overmaas en de gemeente Echt-Susteren aangegeven.

Provinciaal waterbeleid: Provinciaal Waterplan 2016-2021

Op grond van Europese en nationale kaders en provinciale ambities heeft de provincie Limburg het Ontwerp Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 opgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterplan Limburg 2009-2015 en een uitwerking van het waterbeleid in het POL2014, noodzakelijk om aan de vereisten van de Kaderrichtlijn Water en de Waterwet te voldoen. Samen met het Nationale Waterplan van het Rijk en het Waterbeheersplan Limburg van de beide Limburgse waterschappen vormt het een onderdeel van het Stroomgebiedbeheersplan Maas.



Het Provinciaal Waterplan Limburg (PWP, dat thans nog de status 'ontwerp' heeft) bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende zes jaar worden uitgevoerd op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort (mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma), de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer (mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water).

Plangebied

Voor het voorliggende plangebied kent het PWP geen specifieke uitgangspunten.

Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL)

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen voor gebieden die van belang zijn voor de drinkwatervoorziening en die daarom milieubescherming behoeven. Ter bescherming van het grondwater zijn hiertoe waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden aangewezen.

Plangebied

In het voorliggende plangebied komen geen (delen van) waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden voor. Er zijn geen uitgangspunten ten aanzien van water opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg.

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maas 2016-2021

De gemeente Echt-Susteren valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Het Waterschap is de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Het waterbeheerplan 2016-2021 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 en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. 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.

Plangebied

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Watertoets

Omdat in het voorliggende plan sprake is van een functiewijziging met inpassende verbouwingen is het doorlopen van de watertoets niet aan de orde. De ondergrens voor het doorlopen van de watertoets ligt bij een toename van 2.000 m² aan verharding dan wel dakoppervlak ten opzichte van de bestaande situatie. Dit is in het voorliggende plan niet aan de orde.

Legger en Keur Waterschap Roer en Overmaas

Het Waterschap Roer en Overmaas kent naast het beleid ook de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhouds- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhouds- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.



Plangebied

De ten noorden van het plangebied gelegen waterloop Haver- of Roterbeek is op de legger van het Waterschap aangegeven en heeft derhalve een specifiek belang in het watersysteem. Om de waterloop te beschermen en te onderhouden is een beschermingszone van 2 x 4 meter aan weerszijden van de waterloop noodzakelijk, die planologisch dient te worden vastgelegd. Aan de zuidzijde van de waterloop reikt de beschermingszone tot in het plangebied; daarom is de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterlopen' opgenomen in dit bestemmingsplan.

Gemeentelijk Waterplan

De gemeente Echt-Susteren wil, in samenwerking met Waterschap Roer en Overmaas en het Waterschapsbedrijf Limburg, het watersysteem en de waterketen op orde hebben en houden. Hiervoor heeft de gemeente een waterplan opgesteld. Het doel van het waterplan is het vastleggen van de gemeenschappelijke lange termijn visie van de gemeente Echt-Susteren, Waterschap Roer en Overmaas en de overige waterpartners. De visie omvat alle wateraspecten binnen de gemeente en dient te worden uitgewerkt naar een concreet en pragmatisch uitvoeringsprogramma. Dit Waterplan beslaat de periode 2010-2027.

Plangebied

Voor het voorliggende plangebied kent het Gemeentelijk Waterplan geen specifieke uitgangspunten.

Resumé

De nieuwe woning zal worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Bij eventuele uitbreidingen in de vorm van bijbehorende bouwwerken in de toekomst zal gekeken worden naar mogelijkheden tot afkoppeling van hemelwater.

3.3 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Archeologische Verwachtingenkaart

De gemeente Echt-Susteren heeft d.d. 24.02.2011 voor het gehele grondgebied een archeologische verwachtingenkaart vastgesteld. Op deze kaart is aangegeven aan welke gebieden archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden (hoog, middelhoog en laag) zijn toegekend. Ook is hierop het provinciaal aandachtsgebied weergegeven. Voor de verschillende archeologische verwachtingswaarden of waarden van gebieden zijn ondergrenzen opgenomen voor de noodzaak tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Deze ondergrenzen zijn geconcretiseerd in maatvoeringen ten aanzien van de verstoringsdiepte (de diepte van de bodemingreep) en verstoringsoppervlakte (omvang van het te verstoren gebied). Het onderzoekskader is een kaderstellende richtlijn voor archeologisch onderzoek bij ruimtelijke plannen. In onderstaand schema is per verwachtingswaarde of waarde aangegeven welke ondergrenzen van toepassing zijn:



Tabel: Kwantitatieve normen voor archeologisch onderzoek		
Verwachtingswaarde / waarde gebied	Ontwikkelingsgericht bestemmingsplan of project Bodemingreep is dieper dan 40 cm -MV én omvang PLANGEBIED is groter dan:	Beheersbestemmingsplan Bodemingreep is dieper dan 40 cm -MV én omvang BODEMINGREEP is groter dan:
Verwachtingswaarde:		
> Hoog en middelhoog voor droge en natte landschappen; Middelhoog voor provinciale aandachtsgebied	2.500 m2	500 m2
> Hoog voor provinciaal aandachtsgebied	1.000 m2	500 m2
> Laag voor provinciaal aandachtsgebied	10.000 m2	1.000 m2
> Laag voor droge en natte landschappen	Geen restricties	Geen restricties
Waarde:		
> AMK-terrein (archeologisch monument): - Beschermd archeologisch (Rijks)monument	Rijksdienst Cultureel Erfgoed is bevoegd	Rijksdienst Cultureel Erfgoed is bevoegd
> AMK-terrein (archeologisch monument): - Historische stadskernen Echt, Susteren en Nieuwstadt; - Terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarde	100 m2	100 m2
> AMK-terrein (archeologisch monument): - Historische dorpskernen; - Terreinen van archeologische waarde	250 m2	250 m2
> Zone rondom ARCHIS-waarneming of vondstmelding	30 m2 (binnen de zone van 50 of 75 m)	30 m2 (binnen de zone van 50 of 75 m)

Regeling in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bevat een concrete regeling (dubbelbestemmingen) ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart en het provinciaal aandachtsgebied. De volgende vertaling naar dubbelbestemmingen heeft plaatsgevonden:

- AMK-terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarde: Waarde - Archeologie 1;
- AMK-terreinen (historische dorpskernen/terreinen van archeologische waarde): Waarde - Archeologie 2;
- hoge en middelhoge verwachtingswaarde voor droge en natte landschappen, middelhoog en hoog voor provinciaal aandachtsgebied: Waarde - Archeologie 3;
- lage verwachtingswaarde voor provinciaal aandachtsgebied: Waarde - Archeologie 4;
- in de directe nabijheid van vondsten of waarnemingen: Waarde – Archeologie 5.

In het voorliggende bestemmingsplan is voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' van toepassing; deze is met bijbehorende ondergrenzen voor onderzoek opgenomen op de verbeelding en in de regels. Hiermee zijn de archeologische waardevolle gebieden in het plangebied planologisch vastgelegd.

Plangebied

Voor onderstaand plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geen directe gevolgen, omdat de bestemmings- en functiewijziging binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt. Er wordt geen nieuwe hoofdbebouwing opgericht. Kleinere bouwkundige aanpassingen zijn mogelijk, waarbij getracht wordt zoveel mogelijk binnen de begrenzing van de bestaande gebouwen te blijven. Indien overschrijding van de ondergrenzen voor archeologisch onderzoek plaats zal vinden is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

3.4 Cultuurhistorie

Het Bro verplicht gemeenten cultuurhistorische belangen mee te wegen in hun ruimtelijke ordening en de toekenning van bestemmingen. In aanvulling daarop heeft de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen aangegeven dat altijd een dergelijk cultuurhistorisch onderzoek nodig is. Deze eis is ook in lijn met de Nota Belvédère (1999) die zich richt op behoud en versterking van de cultuurhistorische identiteit van de leefomgeving.



Rijksmonumenten

In het plangebied is geen Rijksmonument gelegen.

Gemeentelijke cultuurhistorische waarden

De gemeente Echt-Susteren heeft een gemeentebrede Cultuurhistorische en Aardkundige Waardenkaart opgesteld, waarin cultuurhistorie relevante thema's zijn geïnventariseerd en gewaardeerd. Deze cultuurhistorische en aardkundige waardenkaart is een dynamisch product dat door het college van B&W op onderdelen aangevuld of herijkt kan worden.

De 'Structuurvisie Echt-Susteren 2025 Ontwikkelen met kwaliteit' geeft aan dat landschap en cultuurhistorie bij nieuwe ontwikkelingen als inspiratiebron gebruikt moeten worden. De gemeente wil dat bij nieuwe ontwikkelingen geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden en dat gezocht moet worden naar mogelijkheden om een ontwikkeling een positieve bijdrage te laten leveren aan deze waarden. 'Behoud door Ontwikkeling' is zowel bij ingrepen in het buitengebied als in het stedelijk gebied het adagium.

Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie

Om de cultuurhistorische waarden planologisch te verankeren heeft de gemeente Echt-Susteren gekozen voor het opstellen van een facetbestemmingsplan 'Cultuurhistorie'. In dit bestemmingsplan zijn alle waarden en ensembles in de hele gemeente vastgelegd en is aangegeven hoe daarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke plannen. De bebouwing aan de Slekkerstraat 1 is in dit facetbestemmingsplan aangeduid als 'karakteristiek'; daarnaast maakt het perceel onderdeel uit van het cultuurhistorisch ensemble 'Peij-Dorpstraat'. Deze aspecten zijn in het facetbestemmingsplan geregeld en zijn derhalve niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Voor specifieke aspecten van de cultuurhistorische regeling voor de bebouwing in dit plangebied wordt verwezen naar de regeling in het facetbestemmingsplan.

3.4 Natuur en flora & fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Door voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. De mogelijke effecten van ruimtelijke ingrepen zullen getoetst moeten worden aan natuurwet- en regelgeving. Het gaat in dit geval om beschermde natuurgebieden (Beschermd Natuurmonument/Natuurbeschermingswet 1998, Ecologische Hoofdstructuur en Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en beschermde soorten en hun leefgebieden (Flora- en faunawet).

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied gelegen. Het meest nabijgelegen natura 2000-gebied is het gebied 'Abdij Lilbosch & voormalig Klooster Maria Hoop' op circa 2,3 kilometer afstand van het plangebied. De herontwikkelingsactiviteiten in het plangebied hebben derhalve geen invloed op de Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Het bouwvlak binnen het plangebied is volledig bebouwd of verhard. De bebouwing is thans reeds in gebruik als woning en deels voor andere functies zoals (particuliere) opslag. Het karakteristieke



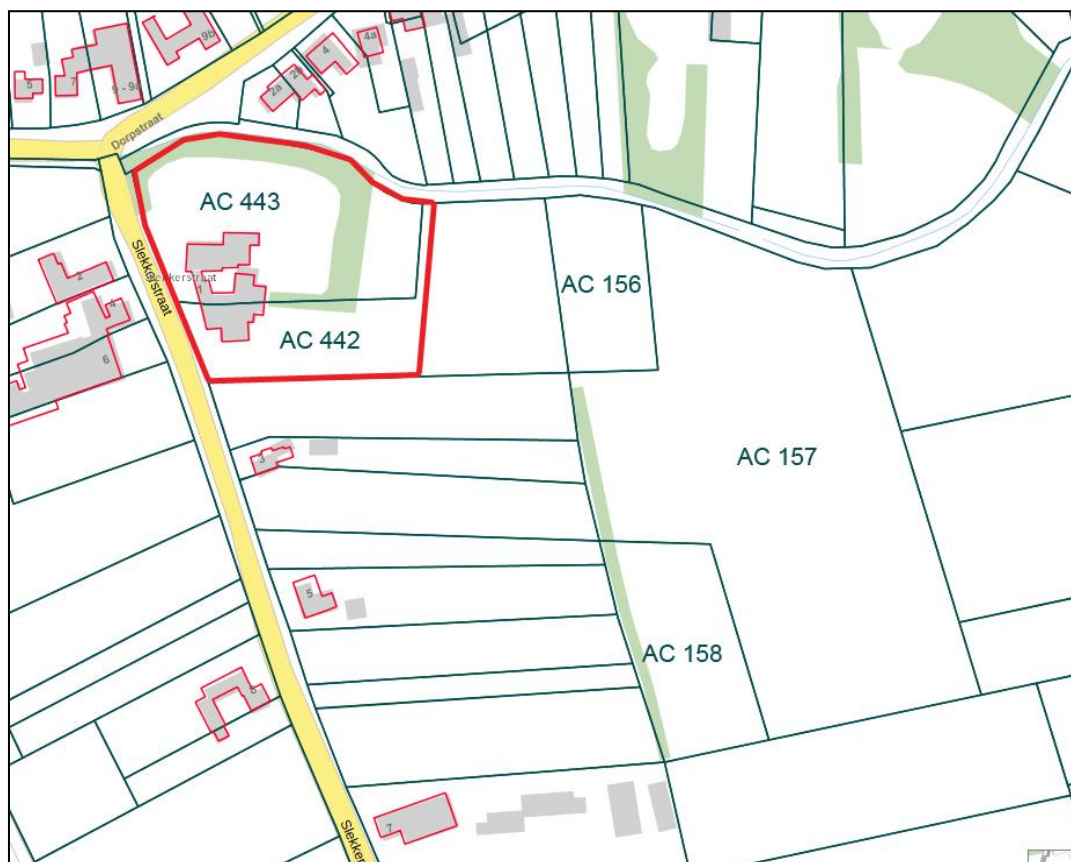
pand is bouwkundig in goede staat en derhalve ook goed afgesloten (vanwege het huidige gebruik als woonruimte) waardoor beschermde soorten geen toegang hebben tot het gebouw. Er zullen als gevolg van dit plan met name inpandige verbouwingswerkzaamheden plaatsvinden. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



4 Planbeschrijving

4.1 Plangebied en omgeving

De bestaande bebouwing aan de Slekkerstraat 1 behoort bij een voormalige paardenhouderij. De gronden van de voormalige paardenhouderij bestaan uit een bebouwingscluster (percelen AC 442 en AC 443) en bijbehorende weilanden/paardenweiden (percelen AC 156 t/m 158). Het rood omrande gebied is het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Hierin zijn de weilanden/paardenweiden derhalve niet meegenomen. Deze blijven de huidige bestemming ('Agrarisch') en het bijbehorende functionele gebruik houden. Op onderstaand overzichtskaartje is de situatie met betrekking tot voornoemde percelen weergegeven:



Historische situatie

Het plangebied maakt deel uit van het stedenbouwkundig ensemble 'Peij-Dorpstraat'. De iets ten noorden van het plangebied gelegen Dorpstraat omvat feitelijk het hele vroegere dorp met uitzondering van de bebouwing langs de noordelijk gelegen Houtstraat. Peij was vroeger een gehucht binnen de parochie Echt dat - gestrekt in oostwest-richting - twee delen van het Echter akkercomplex van elkaar scheidde. Vanaf de vroege 20^{ste} eeuw heeft een verdere verschuiving van functies naar de Houtstraat plaatsgevonden. In de jaren 30 groeide het lint langs de Houtstraat aan elkaar, vanaf de jaren 1960 gevolgd door bebouwing tussen Houtstraat en Dorpstraat.

Ruimtelijke karakteristiek van de omgeving

Zoals uit bovenstaande historische schets blijkt is Peij aan de noordelijke zijde vastgegroeid aan wat



tegenwoordig het stedelijk gebied van Echt is, maar in feite de naoorlogse uitbreiding van Peij genoemd mag worden. Dat betekent tegelijkertijd dat de zuidelijke rand nog zijn landschappelijke overgang van tuinen bij huizen aan de Dorpstraat naar het vroegere veld kent, inclusief de tuinen met een wisselende diepte. Het boerderijcomplex gelegen in het plangebied is hier ook een voorbeeld van. Onderstaande luchtfoto geeft een beeld van de bestaande bebouwing in het plangebied:



Ook de Haver- of Roterbeek in dit veld is nog aanwezig. Deze waterloop is direct ten noorden van het plangebied gelegen. De overige infrastructuur van het oude dorp is nog vrijwel volledig te herkennen: de Dorpstraat, Lelfert, Op den Drees, Wiejerdstraat en Roterweg. Het lint langs de Dorpstraat is de afgelopen anderhalve eeuw wel verder verdicht. De bebouwing aan de Dorpstraat is wisselend uit de 19e en 20e eeuw, waarbij een cluster 19e-eeuwse bebouwing met enkele uit carréboerderijen ontstane gebouwen aan de oostzijde (met poorten) opvalt.

4.2 Planbeschrijving

De activiteiten van deze paardenhouderij zijn beëindigd. Initiatiefnemers kopen het pand aan om er zelf te wonen en om binnen de bestaande bebouwingsmassa een tweede woning te realiseren. Daarnaast willen initiatiefnemers hun internationaal georiënteerde coachings- en trainingsbedrijf in de woning vestigen. Bij (en ondergeschikt aan) het bedrijf zal tevens één gastenverblijf worden gerealiseerd ten behoeve van overnachtende trainers. Daarnaast willen initiatiefnemers op termijn ook kleinschalig particulier basisonderwijs gaan geven. Deze onderwijsvoorziening zal eveneens binnen de aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – coachings-/trainings- en educatief centrum' plaats gaan vinden. Het betreft een privéschooltje van maximaal 10 leerlingen.

De genoemde functies zullen binnen de bestaande bebouwing worden ondergebracht. Hiertoe zal een deel van de opstallen inpandig worden verbouwd. Alle bij de functies behorende voorzieningen, inclusief parkeren, zullen op eigen terrein worden gerealiseerd.



Functionele indeling

De bestaande bebouwing bestaat uit een hoogwaardig afgewerkte woonboerderij met bijbehorende voormalige stallen. Het geheel van bebouwing vormt een hoevecomplex dat in landschappelijk volledig onderdeel uitmaakt van de omgeving, die gekenmerkt wordt door bomen rond de siertuin, die in oostelijke richting overgaat in de aanpalende (paarden)weiden. Door het vervallen van de agrarische functie wordt thans alleen gewoond in het complex. Het complex is echter voldoende groot om de beoogde aanvullende functies in te kunnen realiseren.

In het kader van een bestemmingsplan is het niet noodzakelijk de indeling van een gebouw weer te geven. In dit plan is echter wel de locatie van de functie van het coachings-/trainings- en educatief centrum van belang, omdat deze op de verbeelding door middel van een functieaanduiding wordt aangegeven. De reden hiervan is dat de milieuhygiënische uitstraling van de functies in het kader van eventuele planologische ontwikkelingen in de toekomst in deze omgeving daarmee wordt afgebakend. De ruimten voor de bedrijfsfunctie (coaching/trainingsbedrijf) en onderwijsfunctie zullen aan de wegzijde (Slekkerstraat) worden gerealiseerd. Het bij de functie behorende gastenverblijf is aangrenzend aan de bedrijfsruimte geprojecteerd. De tweede woning is voorzien tussen het bedrijfsgebouwe en de eerste woning. Onderstaand is de begane grond met de nieuwe indeling van de bestaande bebouwing weergegeven, waarbij de bedrijfsruimte als 'educatief centrum' is benoemd (*bron: CLAAR Architecten*):



In eerste instantie is een ruimte van 100 m² gereserveerd voor de bedrijfsfunctie/onderwijsfunctie op de begane grond. In de nabije toekomst is de mogelijkheid er de bedrijfsfunctie/onderwijsfunctie te vergroten naar de verdieping. In totaal zal in die situatie maximaal 200 m² aan bedrijfs/onderwijsruimte aanwezig zijn. Bij de berekening van de parkeerbehoefte (in het navolgende deel van deze paragraaf) is hiermee rekening gehouden. Ook bij de bepaling van verkeersaantrekkende werking in het kader van de luchtkwaliteit (subparagraaf 3.1.7) is hiermee rekening gehouden.



Parkeren

Om de parkeerbehoefte te bepalen van de functies in de nieuwe situatie is op basis van de Parkeernormen van de gemeente Echt-Susteren de volgende parkeerbehoefteberekening opgesteld:

Functie	Aantal/oppervlak	Norm	Max. behoefte
Wonen	2	1,9-2,7 per woning	5,4
Coaching/training/onderwijs	max. 200 m ²	2,3-2,8/100 m ² bvo	5,6
Gastenverblijf	1	geen	1
Totaal			12

Opmerkingen:

- De berekening is gemaakt op basis van de maximale parkeernormen in de categorie 'weinig stedelijk' en de stedelijke zone 'rest bebouwde kom';
- Voor het coachings-/trainingsbedrijf en onderwijsfunctie is uitgegaan van de norm voor kantoorfuncties zonder baliefunctie; er wordt eerst een ruimte van 100 m² op de begane grond gerealiseerd en voor de toekomst is op de verdieping nog eens 100 m² beschikbaar. Bij de berekening is nu uitgegaan van de maximale invulling van 200 m²;
- De parkeernormen voor onderwijsfuncties zijn lager dan voor bedrijfsmatige coachings-/trainingsfuncties; hier is gekozen voor berekening van het aantal parkeerplaatsen conform de hoogste norm (bedrijfsmatige functie);
- Voor het gastenverblijf wordt de norm van 1 auto per kamer gehanteerd, conform de afwijkingsregeling bed & breakfast (vergelijkbaar qua parkeerbehoefte).

Motivering

Binnen het plangebied is op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren. Aan de straatzijde (Slekkerstraat) zijn in de bestaande situatie reeds vier parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van de twee woningen. Op het terrein zelf (binnen de poort) ligt direct aansluitend aan de entree een parkeerplaats. Deze wordt hergebruikt en heringericht. Deze parkeerplaats biedt ruimte voor acht auto's. Hiermee zijn 12 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar en kan de parkeerbehoefte voor de beoogde functies derhalve volledig op eigen terrein worden geledigd. Op onderstaande afbeelding is de beoogde parkeersituatie weergegeven:



Verkeersgeneratie

In subparagraaf 3.1.7 (Luchtkwaliteit) is de verkeersgeneratie reeds aan de orde geweest in het kader van luchtkwaliteit. Daarbij is gebruik gemaakt van de uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW, versie oktober 2012) en de rekentool 'parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW. Hieruit is een totaal van 60 verkeersbewegingen per etmaal gebleken.

De verkeersgeneratie van een paardenhouderij/manege (de bestaande functie) bedraagt 3 motorvoertuigen per etmaal per paardenbox. Niet bekend is hoeveel paardenboxen aanwezig waren ten tijde van het in gebruik zijn van paardenhouderij. Aangenomen kan worden dat de verkeersgeneratie van een gemiddelde paardenhouderij/manege (helen en brengen paarden, leveranciers voedsel en voorzieningen, bezoekers, verzorgers e.d.), vergelijkbaar is met de verkeersgeneratie van de beoogde functies in het bestaande pand. Er zal derhalve geen sprake zijn van een aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg van dit plan.



5 Planopzet

5.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. Het bestemmingsplan 'Slekkerstraat 1 Peij-Echt' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven.

5.2 Indeling van de regels

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn bij de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is conform de SVBP2012 een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 tot en met 5)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde (dubbel)bestemmingen en functies. Per artikel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering en positionering, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend. Hierover meer in paragraaf 5.3.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 6 t/m 13)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelbepaling (art. 6);
- algemene bouwregels (art. 7): in dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van parkeerplaatsen, milieu, ondergronds bouwen en bestaande afwijkende maten;
- algemene gebruiksregels (art. 8): hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels (art. 9): in dit artikel is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone Roerdalslenk I' opgenomen met bijbehorende regeling;
- algemene afwijkingsregels (art. 10): hierin wordt bepaald in welke gevallen Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. en artikel 2.12 sub 1. onder 1^e van de Wabo (de zogenaamde binnenplanse afwijking); het betreft hier onder meer afwijkingen voor maten, afmetingen en percentages tot 10%, het aanbrengen van luifels en het mogelijk maken van een grotere bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook is afwijken ten behoeve van mantelzorg mogelijk.
- algemene wijzigingsregels (art. 11): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van bestemmingsgrenzen;
- algemene procedureregels (art. 12): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden;



- overige regels (art. 13): in deze regels is een voorrangregeling opgenomen voor het geval dubbelbestemmingen over elkaar heen liggen.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 14 en 15)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Artikelsgewijze bespreking

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels (artikel 3 tot en met artikel 5) kort toegelicht.

Artikel 3: Enkelbestemming Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de woonfunctie in het plangebied. Er mogen twee zelfstandige woningen worden opgericht/aanwezig zijn binnen het aangegeven bouwvlak. De eerste woonfunctie is de voormalige agrarische bedrijfswoning, die door middel van dit bestemmingsplan in een reguliere burgerwoning is omgezet. Daarnaast kan een tweede woning worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwmassa. Naast de woonfunctie is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - coachings-/trainings- en educatief centrum' het beoogde coachingsbedrijf mogelijk gemaakt alsmede de beoogde particuliere basisonderwijsvoorziening. Als ondergeschikte functie daaraan is tevens één gastenverblijf toegestaan (ten behoeve van overnachting van trainers/coaches die worden uitgenodigd door het bedrijf). Deze functies zijn alle benoemd in de bestemmingsomschrijving in dit artikel.

Er zijn afwijkmogelijkheden van de bouwregels opgenomen voor het vergroten van de woning(en), vergroting van het oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en tevens voor het bouwen in of dichterbij de perceelgrens, hogere erfafscheidingen, uitbreiding ten behoeve van mantelzorg en herbouw van de woning buiten de fundering. Functioneel zijn 'reguliere' afwijkmogelijkheden opgenomen voor aan huis verbonden bedrijf, bed & breakfast en inwoning.

Artikel 4: Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van gronden die gelegen zijn in AMK-terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarde. Bij verstoringen groter dan 100 m² en dieper dan 0,40 meter dient voorafgaand archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Artikel 5: Dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen

Deze dubbelbestemming dient voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de watergang Haver- of Roterbeek. Er mag slechts rechtstreeks op deze gronden worden gebouwd (alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde) na toestemming van de beheerder van de watergang.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij).

Het voorliggende initiatief is geen bouwplan in de zin van 6.12 Wro (de woningen zijn beide binnen bestaande bebouwing gesitueerd). Onderhavig bestemmingsplan 'Slekkerstraat 1 Peij-Echt' bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

De gemeente Echt-Susteren heeft met de initiatiefnemer van het onderhavige bouwplan een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee wordt eventuele verzoeken om tegemoetkoming in schade als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen afgewenteld op de ontwikkelende partij.

6.2 Handhaving

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

- Kenbaarheid bestemmingsplan

Bekendmaking van de plannen voor het gebied aan de bewoners en, waar mogelijk, rekening houden met de ingebrachte opmerkingen.

- Inzichtelijke en realistische regelgeving

Een bestemmingsplan is een juridische regeling die inzichtelijk en realistisch dient te zijn. Het plan moet helder van opzet en niet onnodig beperkend of star zijn. Daarbij zullen de regeling en de bepalingen die hierin zijn opgenomen handhaafbaar moeten zijn. Dit betekent dat de regels duidelijk zijn en niet meerdere interpretaties kunnen voortvloeien uit de omschrijvingen. Daarom zijn de regels ook inhoudelijk getoetst op de handhaafbaarheid hiervan. Ook de ingevolge van het bestemmingsplan te verlenen afwijkingen zijn getoetst op handhaafbaarheid. Omdat het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken in de uitvoering meer inzet vraagt van handhaving en toezicht is het gewenst dat deze mogelijkheden op uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid getoetst zijn. Het bestemmingsplan is onder meer voorzien van een duidelijke verbeelding.

- Actief handhavingsbeleid

Het handhavingsbeleid van de gemeente Echt-Susteren is vastgelegd in de Beleidsvisie omgevingsrecht gemeente Echt-Susteren. In deze beleidsvisie en de bijbehorende stukken wordt de totale handhaving van wet- en regelgeving die binnen de gemeente wordt uitgevoerd gereguleerd. Ook de handhaving van dit bestemmingsplan zal in deze beleidsvisie worden meegenomen. Onderstaande tekst is een toelichting op de Beleidsvisie omgevingsrecht Echt-Susteren.



Beleidsvisie omgevingsrecht Echt-Susteren

Landelijk, provinciaal en ook door de gemeente zelf zijn tal van regelingen en wetten in het leven geroepen met ieder voor zich een bepaald doel. Deze regels hebben ieder op hun eigen terrein als hoofduitgangspunt het maatschappelijk leven in ons land in goede banen te leiden en ervoor te zorgen dat de doelen en wensen die we met ons allen hebben afgesproken zoveel mogelijk worden bereikt. De gemeente is veelal belast met het concreet uitvoeren van een groot aantal van deze regels middels het verlenen van vergunningen of ontheffingen alsmede met het houden van toezicht op de uitvoering van deze regels en het handhaven daarvan. Dit geldt ook voor het uitvoeren van de regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Denk hierbij aan regelgeving op het gebied van bouwen, wonen, milieu, ruimtelijke ordening, openbare orde en veiligheid en dergelijke.

Mede op basis van de missie en visie, opgesteld bij de gemeentelijke fusie in 2003, is aangegeven wat de hoofddoelstellingen zijn van de gemeente. Waar willen we naar toe op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen, wat moet er bijzonder beschermd worden en wat moet er meer of kan minder aandacht krijgen. Vervolgens is middels een onderbouwde risicoanalyse per taakveld concreet inzicht gegeven in de zaken die een hogere of lagere prioriteit moeten c.q. kunnen krijgen bij de uitvoering. Zoals aangegeven is dit inzicht gebaseerd op eigen ervaringen alsmede op een gedegen risicoanalyse. Door deze aanpak wordt de gemeente in staat gesteld de zaken die echt belangrijk worden gevonden, zoals de instandhouding van het mooie buitengebied, de risicobeheersing bij grotere bouwwerken, brandveiligheid, het voorkomen van echte overlast voor onze burgers et cetera, ook die aandacht te geven die ze verdienen.

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

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

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

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Ten behoeve van dit plan is geen vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro gevoerd, daar geen belangen van instanties in het geding zijn.



Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan heeft vanaf 20 mei 2016 tot en met 30 juni 2016 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Echt-Susteren. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de zienswijzenrapportage in bijlage 1 van deze toelichting.



Bijlage 1 Zienswijzen en –beantwoording



Bijlage 2 Brief Veiligheidsregio

