

Bestemmingsplan 'Landgoed De Commel'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)
5617 BC Eindhoven
www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Landgoed De Commel'

Toelichting

Gemeente Echt-Susteren

Vastgesteld

26 september 2019

NL.IMRO.1711.BP20190157-VG01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Het plangebied.....	4
1.3.	Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.....	6
1.4.	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	8
2.1.	Gebiedsprofiel	8
2.2.	Planprofiel.....	10
Hoofdstuk 3.	Beleidskader.....	14
3.1.	Rijksbeleid.....	14
3.2.	Provinciaal beleid.....	15
3.3.	Regionaal beleid	19
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	21
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	24
4.1.	Archeologische en cultuurhistorische waarden	24
4.2.	Water	26
4.3.	Natuur.....	28
4.4.	Verkeer en parkeren.....	32
4.5.	Kabels, leidingen en straalpaden.....	32
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	33
5.1.	Bedrijven en milieuzonering.....	33
5.2.	Geluid.....	34
5.3.	Luchtkwaliteit	35
5.4.	Bodem.....	37
5.5.	Externe veiligheid	38
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	40
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	40
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	41
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan	41
7.2.	Toelichting op de verbeelding	41
7.3.	Toelichting op de regels.....	41
	Bijlagen bij de toelichting.....	43

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het initiatief betreft de realisatie van een landgoed met een oppervlakte van circa 10 hectare. Beoogd is één gebouw van allure te realiseren op dit landgoed aan de Gebroekerstraat waarin maximaal 2 wooneenheden zijn gesitueerd. Het landgoed zal voor 90% openbaar toegankelijk zijn en worden ingericht met diverse landschapselementen en paden.

Het planvoornemen past niet binnen de geldende kaders van bestemmingsplan 'Buitengebied', waardoor het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan vormt dit nieuw juridisch-planologisch kader.

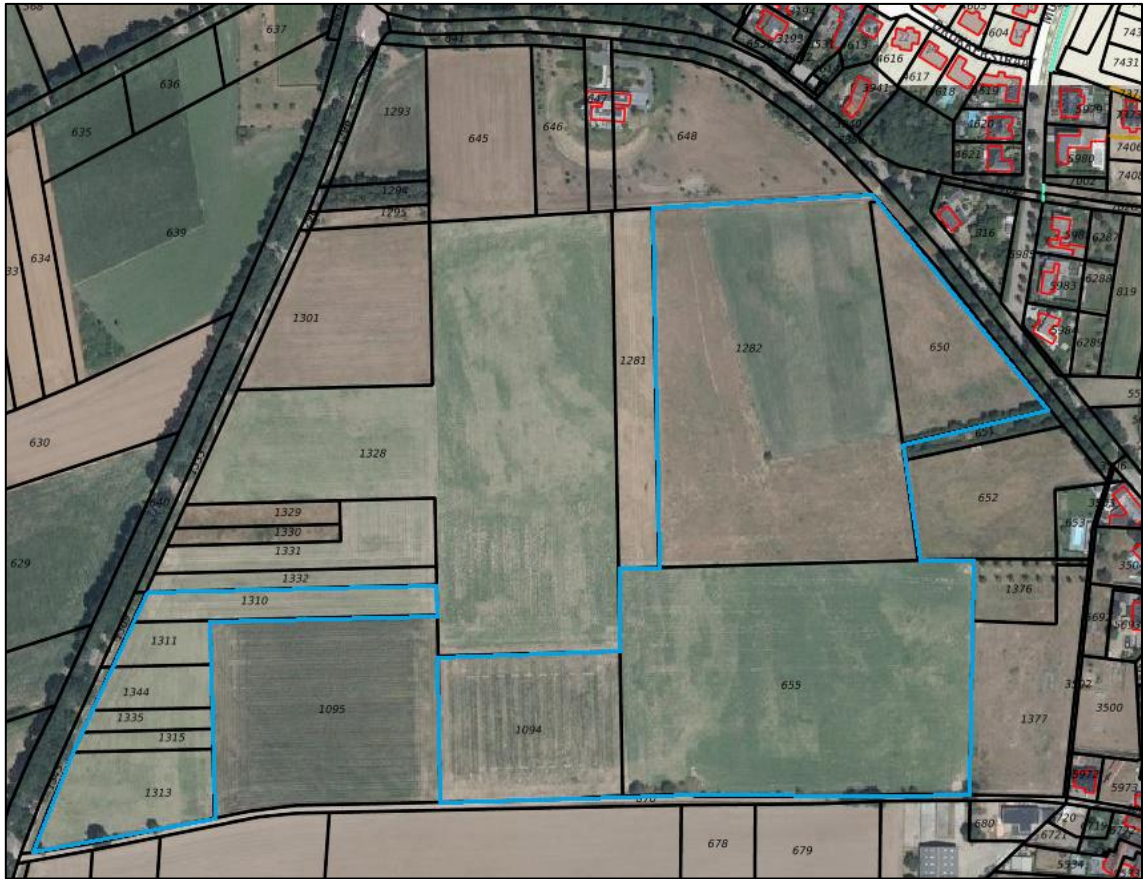
Dit nieuwe bestemmingsplan 'Landgoed De Commel' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is deze toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er tevens een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.



Topografische kaart omgeving, plangebied in rode cirkel

1.2. Het plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de percelen 650, 655, 1094, 1282, 1310, 1311, 1313, 1315, 1335 en 1344. Het landgoed heeft een kadastrale oppervlakte van 10,04 ha. Het landgoed bestaat uit 2 clusters percelen die onderling 25 meter van elkaar liggen. De percelen liggen in een open agrarisch landschap dat ruimtelijk wordt begrensd door bomenstructuren langs de Hammerweg, de Doorderweg, de Gebroekerstraat en buurtschap Gebroek.



Luchtfoto en kadastrale ondergrond, plangebied in blauw omlijnd

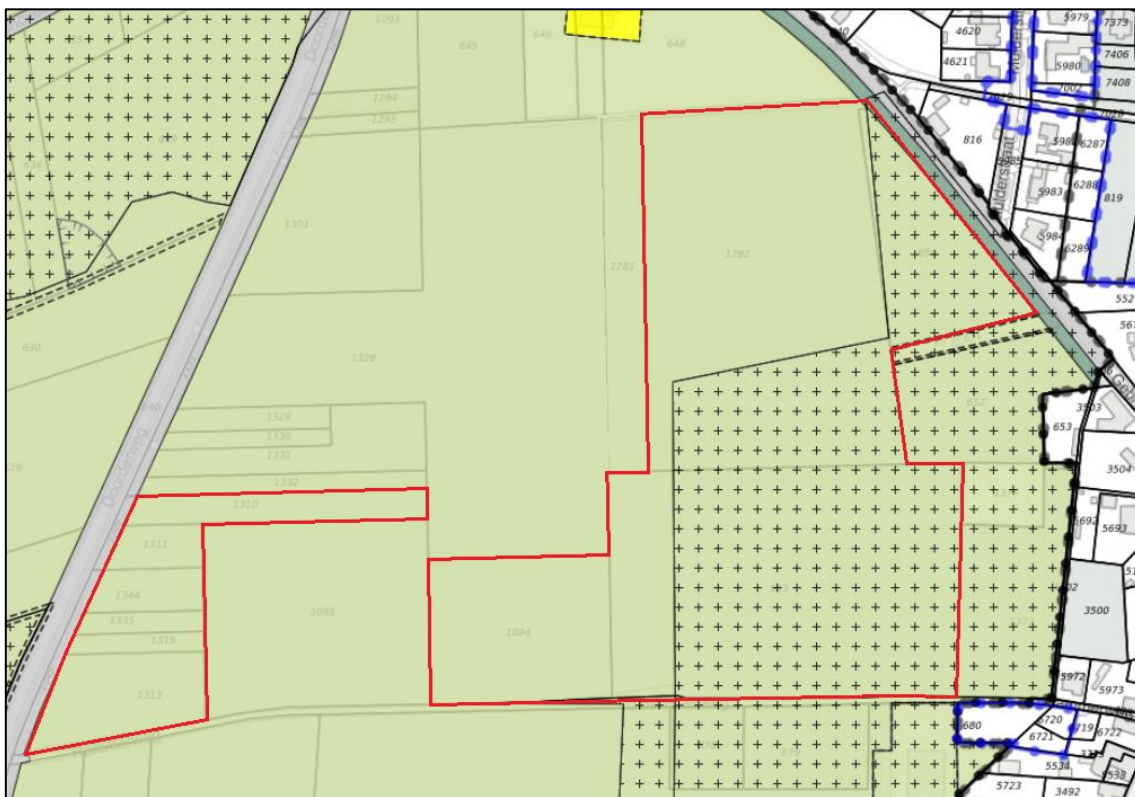


Topografische kaart, plangebied blauw omlijnd

1.3. Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 14 december 2017. De percelen die onderdeel uitmaken van het plangebied hebben de enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden. Dit betekent dat de gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik.

Het oostelijk deel van het plangebied heeft tevens de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorisch waardevol ensemble. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de waarde van het ensemble van cultuurhistorisch waardevolle landschappen, erfgoed en bouwwerken.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Urmond-Kern Berg' (plangebied in rood omlijnd)

Het planvoornemen betreft de realisatie van een landgoed met daarop een woongebouw met maximaal 2 wooneenheden. Ook wordt een stallingsruimte gerealiseerd voor onderhoud en beheer van het landgoed en worden zonnepanelen geplaatst. Deze planontwikkeling past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Evenmin biedt het bestemmingsplan afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om het plan te realiseren. Hierdoor is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen:

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 zijn de beleidskaders van het Rijk, provincie Limburg en gemeente Echt-Susteren opgenomen. In Hoofdstuk 4 volgen de planologische aspecten: archeologie, water, flora & fauna, verkeer en parkeren. Hoofdstuk 5 bevat de relevante milieuaspecten, zoals milieuzonering, geluid, lucht, bodem en externe veiligheid. Hoofdstuk 6 betreft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 is de juridische planbeschrijving beschreven. Daarna volgen de bijlagen bij deze toelichting.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Gebiedsprofiel

Algemeen

Het plangebied is gelegen ten zuiden van Echt en ten westen van buurtschap Gebroek. Het gebied tussen de Doorderweg, de Doorderveldweg, de Gebroekerdijk en de Gebroekerstraat betreft een open akkercomplex omzoomd door bomenrijen en de dorpsrand van Gebroek. Dit gebied vormt ook grofweg de begrenzing van het in het verleden vergraven gebied, zodat het gebied ook door het hoogteverschil als een duidelijk afgebakende ruimte herkenbaar is. Deze gronden zijn in de jaren '60 ontgraven voor de ophoging van de dijken aan weerszijden van het Julianakanaal. De openheid van het gebied wordt slechts onderbroken door enkele verspreid staande bomen aan de Hammerweg en enkele kleine percelen met opgaand groen langs de randen van het gebied.



Foto met zicht op oostelijk deel van het plangebied en Gebroekerstraat op de voorgrond

Groenstructuur

Langs de Gebroekerstraat en de Doorderweg staan markante bomenrijen van respectievelijk Gewone esdoorns en Zomereiken. Op de hoek Gebroekerstraat-Groenstraat en Doorderweg-Hammerweg staan wegkruisen die worden geflankeerd door een boomgroep van Lindes. Daarnaast staan langs de Hammerweg verspreid enkele zomereiken die het uitzicht vanuit Echt richting het bosachtige Doort enigszins afschermen. Bijzondere en/of ecologisch waardevolle vegetaties zijn voor zover bekend niet aanwezig in het plangebied.

Bebouwingsstructuur

Aan de noordzijde van de Gebroekerstraat ligt de bebouwingsrand van Echt met de Bocage als meest recente uitbreidingswijk. Aan de zijde van het plangebied betreft het vrijstaande woningen op ruime kavels. Twee woningen kijken uit op het direct aan de Gebroekerstraat grenzende deel van het plangebied en ervaren het uitzicht over het open agrarisch gebied van De Commel. De woningen meer westelijk aan de Gebroekerstraat liggen met de achterzijde van de weg en worden daarvan gescheiden door opgaande tuinbeplantingen. Aan de oostelijke zijde van het open agrarisch gebied is de buurtschap Gebroek gelegen. Het bebouwingslint bestaat uit een afwisseling van voormalige boeren hoeves en recentere woningbouw. De overgang naar het buitengebied wordt gekenmerkt door tuininrichtingen, hagen en enkele huisweides, deels voorzien van fruitbomen.

Recent is noordelijk van het plangebied de voormalige boerderij aan Gebroekerstraat 6 gesloopt en is een nieuwe woning gebouwd. De omringende gronden zijn hierbij voorzien van een parkachtige inrichting met boom- en struikgroepen. Dit perceel is met een heg gescheiden van het plangebied.

Infrastructuur

Het plangebied is geheel omsloten door wegen. De Gebroekerstraat aan de oostzijde vormt de ontsluiting van de buurtschap Gebroek richting het centrum van Echt. De Doorderweg aan de westzijde vormt de verbinding tussen Echt en Dieteren. Deze weg is voorzien van een vrijliggend fietspad aan de zijde van het plangebied. De Hammerweg aan de zuidzijde is een onverharde veldweg die de landbouwgronden tussen Gebroek en Ophoven ontsluit. Binnen het plangebied is een onverharde veldweg aanwezig langs de noordgrens. Deze is doodlopend en ontsluit het landbouwperceel centraal in het plangebied.

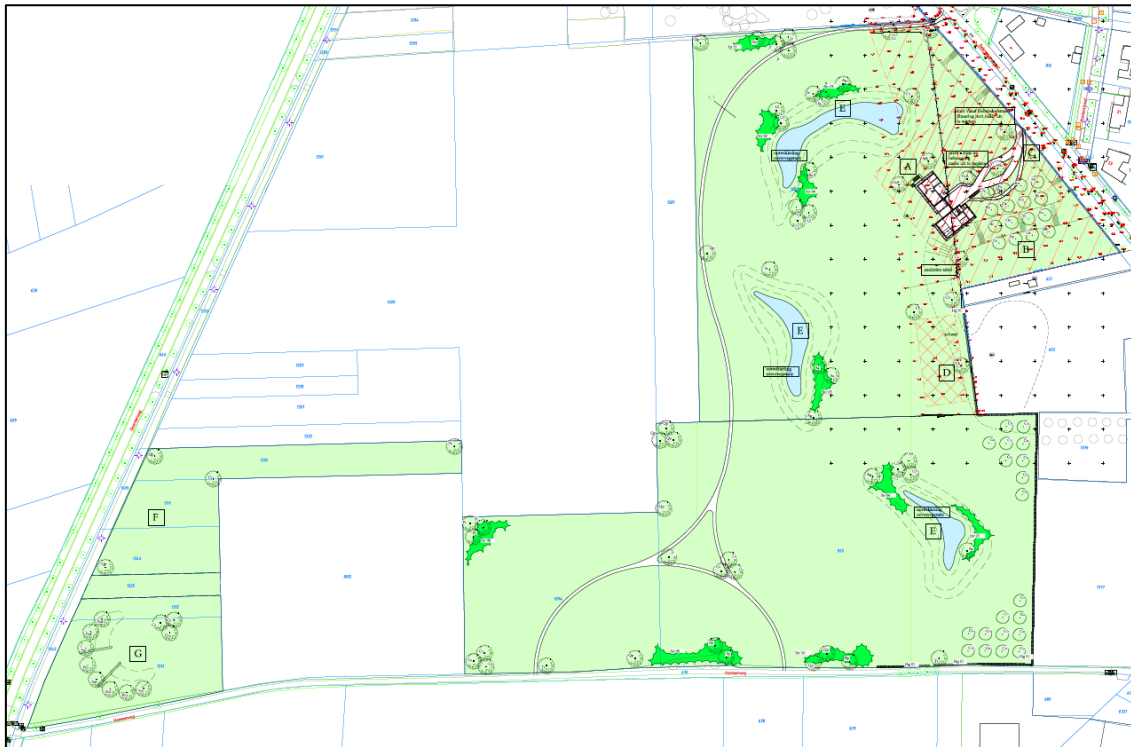


Foto plangebied met grens perceel Gebroekerstraat 6 (rechts) en zicht op het doodlopend pad

2.2. Planprofiel

Algemeen

Het planvoornemen betreft de realisatie van een woongebouw van allure waarin maximaal 2 wooneenheden worden ondergebracht. Bij het woongebouw wordt een ruim perceel als erf en tuin ingericht. De overige gronden worden ingericht als landgoed dat opengesteld wordt voor het publiek. Op deze wijze ontstaat er een nieuwe recreatieroutering ten zuiden van Echt.



Landschapsplan Landgoed De Commel

Landgoed De Commel

De bouwmassa van landgoed De Commel wordt gepositioneerd aan de overzijde van de bestaande woning aan de Mulderstraat 23, op ongeveer dezelfde positie ten opzichte van de Gebroekerstraat als de iets noordelijker gelegen nieuwe woning Gebroekerstraat 6. Het gebouw van allure op landgoed De Commel krijgt een vergelijkbare architectuur als deze woning. De woning is, gezien vanaf het maaiveld van de Gebroekerstraat in te delen in een begane grond, een verdieping en een souterrain, waarbij het souterrain gedeeltelijk vanuit het landschap zichtbaar zal zijn. De woning wordt in de hoogtesprong in het terrein geschoven, waarbij de begane grond iets hoger wordt gepositioneerd dan de Gebroekerstraat. Daarmee wordt de allure van het gebouw versterkt. De oppervlakte van de begane grond, de woonlaag van het gebouw, bedraagt circa 600 m² (footprint). Het reliëf wordt op vloeiende wijze om de woning gedrapeerd als verwijzing naar de welvingen van het Maasterras. De zone rondom de woning geldt als het privégedeelte van het landgoed en zal een inrichting krijgen die landschappelijk aansluit op de dorpsrand van Gebroek. Het erf zal met een poort (circa 1,5 - 2 meter hoog) en inrit toegankelijk zijn voor de bewoners.



Referentiebeeld voorzijde landhuizen



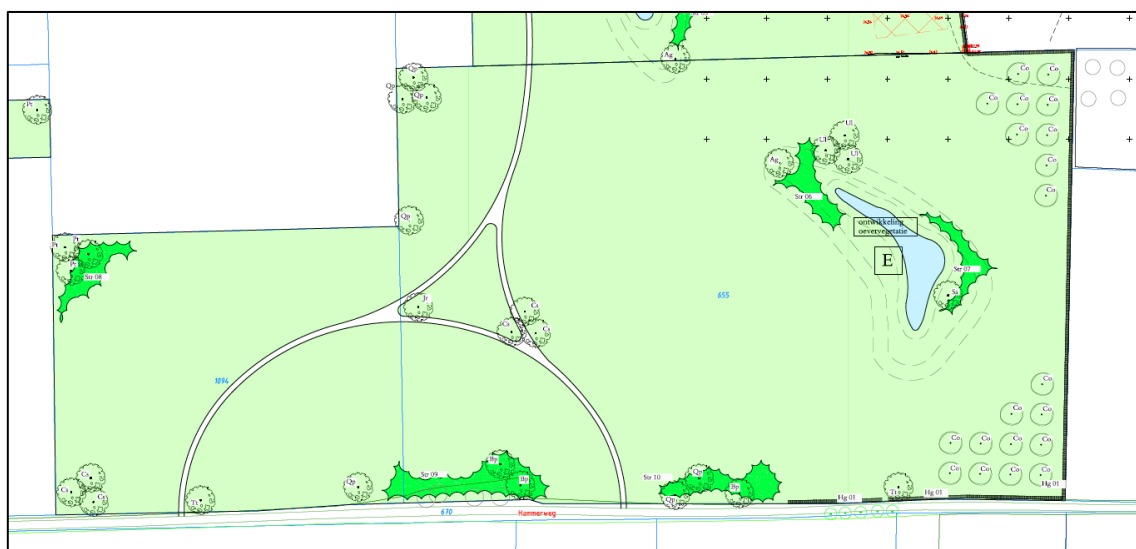
Referentiebeeld achterzijde landhuizen

In de directe nabijheid van de woning zal een aantal lage zonnepanelen geplaatst worden die de woning nagenoeg zelfvoorzienend maken wat betreft elektriciteit. Het lage model zonnepanelen zal niet - of niet veel hoger zijn dan - de scheerheg die de grens vormt met aanliggende percelen. In de buurt van deze zonnepanelen is tevens een stallingsruimte voorzien met een maximale omvang van 200 m² en een maximale bouwhoogte van 6 meter. Deze stallingsruimte is benodigd voor de stalling van voertuigen en materiaal ten behoeve van het onderhoud en beheer van het landgoed.

Het openbare, landschappelijke deel van het landgoed behoudt zoveel mogelijk haar openheid. Door enkele natte laagtes te integreren in het als kruidenrijk grasland en kruidenrijke akker ingerichte en extensief beheerde (maaïen of begrazen) terrein wordt gerefereerd aan de welvingen van het Maasterras die hier vroeger aanwezig waren.



Op strategische plekken worden op het landgoed bomen en boomgroepen aangeplant. Deze creëren een subtiele geleiding in het terrein, zodat ondanks de openheid het landgoed niet in één keer te overzien is, noch vanuit de woning, noch vanuit het landgoed. Vanuit de woning wordt het zicht gestuurd naar de verschillende hoeken van het landgoed waarbij de positionering van bomen en boomgroepen de dieptewerking versterkt en het geheel grootser doet lijken. Het zuidelijk deel van het landgoed is niet zichtbaar van de woning. In dit gedeelte is samenhang gezocht met de buurtschap Gebroek en de landelijk gelegen onverharde veldweg Hammerweg. Aan deze zijde wordt een gemengde Limburgse haag aangeplant die beheerd wordt als scheerheg. In aansluiting op de landschappelijke inbedding van de buurtschap wordt in deze hoek van het landgoed nog een aantal fruitbomen aangeplant.



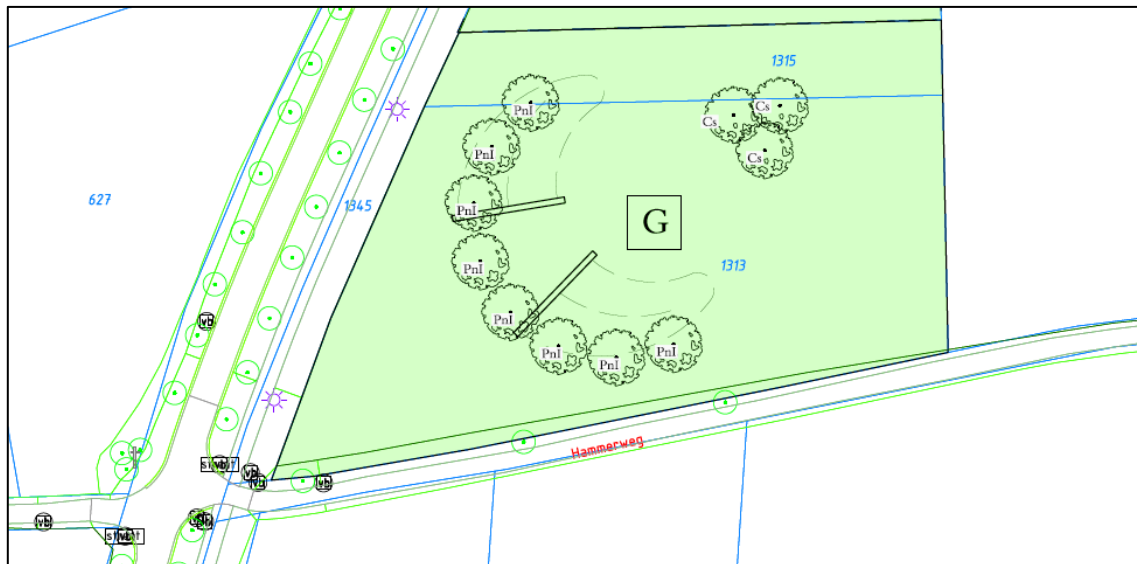
Uitsnede landschapsplan bij de aansluiting op de onverharde Hammerweg

Langs de Hammerweg wordt de overgang tussen buurtschap en buitengebied gemarkeerd door in de eerste meters een scheerheg aan te planten, terwijl westelijk van de loods zuidelijk van de

Hammerweg een tweetal houtkanten wordt aangeplant. Dit gebeurt in aansluiting op de aanwezige steilrand langs de Hammerweg. De veldweg houdt daarmee een seminatuurlijk karakter, als tegenhanger van de strakke laanbeplanting langs de verbindingswegen met de kern Echt.

Vanaf de bestaande veldweg in het verlengde van de Groenstraat wordt een halfverhard wandelpad aangelegd dat aan de zuidzijde van het terrein aansluit op de Hammerweg. Op die wijze wordt een tweetal ommetjes gecreëerd, een kort ommetje via het landgoed en de buurtschap en een langer ommetje via het landgoed, de Doorderweg en de Gebroekerstraat. Ook vormt het pad een alternatief in het netwerk van wandelknooppunten voor de veel gebruikte Doorderweg.

Het wandelpad kruist het landgoed in een vloeiende beweging, waarbij de strategisch gepositioneerde bomen en boomgroepen doorzichten creëren die elk een ander deel van het landgoed zichtbaar maken, terwijl het gevoel van openheid behouden blijft.



Uitsnede zuidwestelijke hoek van het landschapsplan

De zuidwesthoek van het landgoed betreft een aantal percelen dat niet rechtstreeks met de rest van het landgoed is verbonden. Hier is een bijzonder nader vorm te geven groenelement voorzien te midden van kruidenrijk grasland en kruidenrijke akkers. Deze locatie leent zich tevens voor de positionering van een kunstwerk of een vorm van land art. De positionering van bomen en boomgroepen op het landgoed creëert een zodanig zicht, dat het bijzondere groenelement of kunstobject vanuit de woning optimaal beleefbaar is. Ook dit vrijliggend gedeelte van het landgoed behoort tot het openbare deel. Hier worden echter geen bijzondere voorzieningen getroffen, anders dan het creëren van één of twee toegangen, bijvoorbeeld gemarkeerd middels een draaipoortje.

Het complete landschapsplan van Landgoed De Commel is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Verantwoord wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past in het (toekomstig) ruimtelijk beleid. Er wordt geen complete samenvatting gegeven van alle beleidsaspecten. Uitsluitend de relevante beleidskaders voor het plangebied zijn in dit hoofdstuk weergegeven en verantwoord.

2.3. Rijksbeleid

2.3.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, Rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In de volgende alinea wordt hier nader op ingegaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 2 wooneenheden in één woongebouw op een landgoed van circa 10 hectare dat voor 90% zal worden opengesteld.

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt en dat daarmee een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven. Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ABRS overwoog daarbij het volgende:

"Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt."

Op basis van het feit dat de ABRS eerder heeft geoordeeld dat de realisatie van 11 woningen op zichzelf geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, kan gesteld worden dat onderhavig planvoornemen ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

Uiteraard dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel de uitvoerbaarheid onderzocht te worden. In dat kader wordt in § 3.3.1 ingegaan op de woningprogrammering in de regio Echt-Susteren en Midden-Limburg.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.3.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over Rijksbelangen zoals Rijksvaarwegen, zones buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en militaire objecten.

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waar een dergelijk Rijksbelang aan de orde is. Het is dan ook niet noodzakelijk om op deze zaken afzonderlijk nader in te gaan.

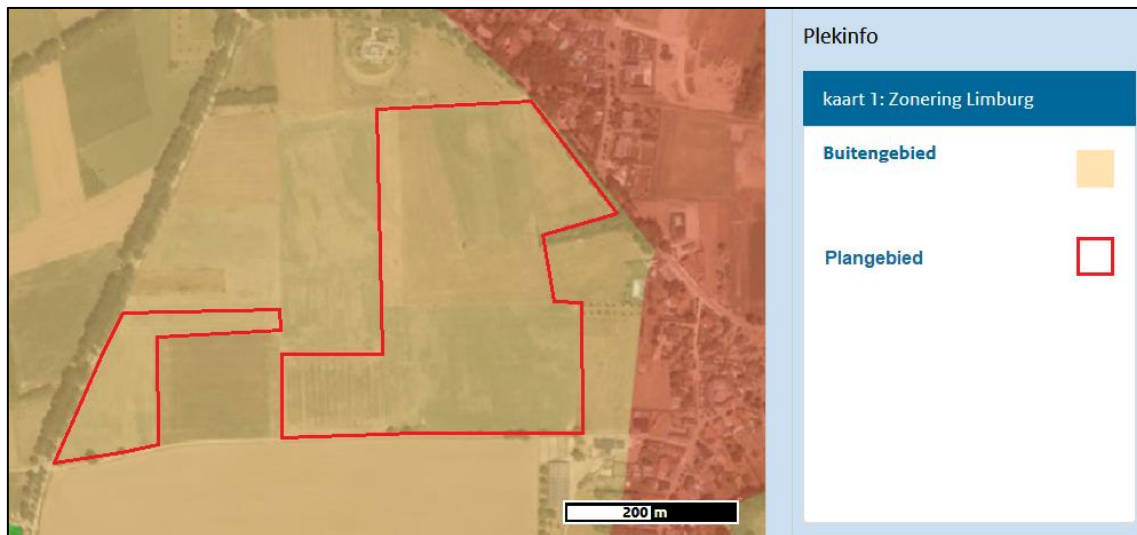
2.4. Provinciaal beleid

2.4.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Algemeen

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL) 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld, waarbij de digitale versie van het POL juridisch bindend is. Het POL heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

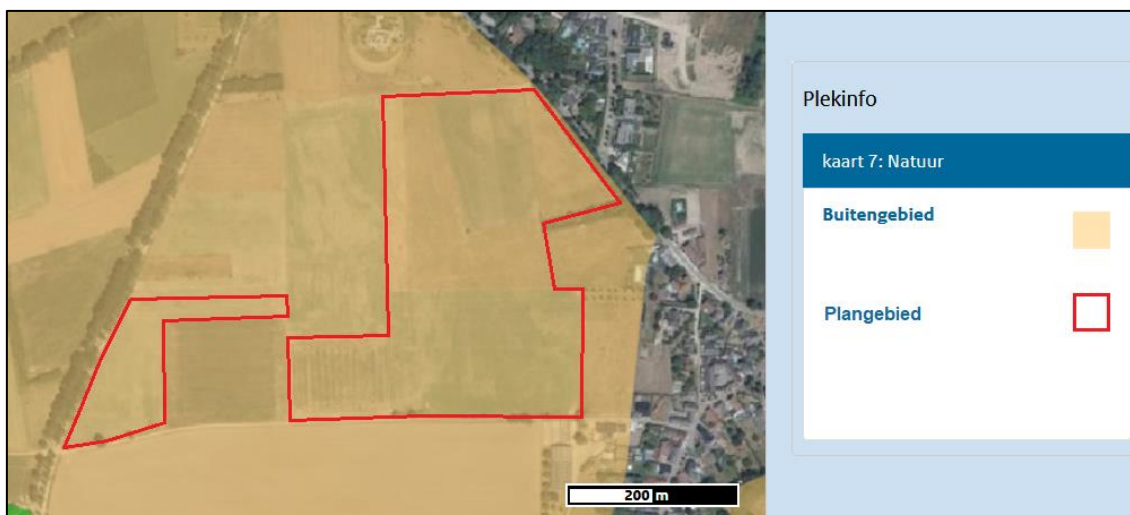
De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.



Uitsnede kaart 1 POL2014 (Zoning Limburg)



Uitsnede kaart 6 POL2014 (Wonen en leefbaarheid)



Uitsnede kaart 7 POL2014 (Natuur)

Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen in bebouwd gebied en aangeduid als 'Buitengebied'. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing.

Daarnaast is het plan gelegen in 'Landelijk gebied'. Het landelijk gebied wordt op hoofdlijnen en indicatief onderverdeeld in 4 zones: goudgroene natuurzone, zilvergroene natuurzone, bronsgroene landschapszone en buitengebied.

Het planvoornemen betreft de realisatie van een landgoed met een oppervlakte van circa 10 hectare. Het landgoed wordt landschappelijk ingericht en voor 90% opengesteld voor het publiek. Hierdoor ontstaat er zowel recreatief als ecologisch en landschappelijk een gebied met meerwaarde voor de kernrandzone ten zuiden van Echt. De overige 10% worden toegekend als privé erf met een woongebouw dat maximaal twee wooneenheden bevat. Dit past binnen de omschrijving van het gebiedstype buitengebied en is ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie, mede gelet op de integraliteit van het project dat niet alleen de realisatie van woningen behelst maar vooral ook recreatieve, landschappelijke en ecologische waarden in het kader van een opengesteld landgoed.

Conclusie is dat het voornemen goed past binnen de beleidsvisie van de provincie Limburg.

2.4.2. Omgevingsverordening Limburg

Algemeen

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

het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document. Voor onderhavig planvoornemen is artikel 2.2.2 (Ladder voor duurzame verstedelijking) van toepassing.

Het project is gelegen binnen 'Landelijk gebied' in de regio Midden-Limburg. Tevens is het plan gelegen in 'Boringsvrije zone Roerdalslenk I'. Hiervoor gelden de volgende provinciale regels:

Ad.1: Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Ad. 2: Artikel 2.4.2 Wonen

Onder 2: Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Ad. 3: Artikel 4.4.1

1. Het is in het gebied Roerdalslenk binnen en buiten inrichtingen verboden:
 - a. een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem 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.
2. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 20 meter beneden het maaiveld in zone I, 30 meter in zone II of 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei en ieder voornemen in zone IV, wordt vier weken tevoren schriftelijk gemeld aan gedeputeerde staten.
3. Bij het maken en sluiten van een boorput wordt de Beoordelingsrichtlijn Mechanisch boren BRL SIKB 2100, als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht genomen.

Beoordeling plan

1. In dit geval is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', zoals reeds is toegelicht in paragraaf 3.1.1. Een verantwoording, zoals bedoeld in artikel 2.2.2, onder 3 is daarom niet benodigd.

2. Dit plan voorziet in de realisatie van een landgoed met maximaal 2 wooneenheden in een bufferzone op het snijvlak van stedelijk gebied en buitengebied. In paragraaf 3.3.1 is de verantwoording van dit planvoornemen t.a.v. de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg opgenomen. Hieruit blijkt dat er geen provinciale actie volgt op grond van artikel 2.4.2.
3. Met dit planvoornemen wordt de Roerdalslenk niet aangetast, waardoor aan de regels kan worden voldaan.

Conclusie is dat het planvoornemen past binnen de regels van de Omgevingsverordening Limburg.

2.5. Regionaal beleid

2.5.1. Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Algemeen

In deze structuurvisie is de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 tot en met 2023) vastgelegd. Per 21 maart 2018 zijn de afspraken per werkveld geactualiseerd in de 'Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Midden-Limburg'.

De regio (gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) heeft ervoor gekozen de structuurvisie vorm te geven via een praktische en concrete aanpak. Op basis van analyse-uitkomsten is samen met belanghouders een regionale visie geformuleerd. Onderbouwd met beleidsmatige uitgangspunten is die uitgewerkt in een grofmazig ruimtelijk kader dat de regio ordent naar herkenbare woonzones. Voor lokale afwegingen is een fijnmazig ordeningskader en een kwaliteitsenvelop beschikbaar die samen richting geven aan de opgaven op het gebied van wonen, zorg en woonomgeving.

Tot op heden heeft de regio vooral in kwantitatieve zin het plannings- en programmeringsvraagstuk van de geplande woningbouw ingevuld. Huishoudensprognoses en plancapaciteit zijn met elkaar in kwantitatieve zin in verband gebracht, zonder hier verder kwalitatieve of ruimtelijke richting aan te geven. Deze Structuurvisie biedt een toetsings- en afwegingskader voor het invullen van de resterende opgave met nieuwbouw en transformatie. De afzonderlijke gemeenten worden in staat gesteld de meest passende onderdelen uit het beschikbaar instrumentarium in te zetten om daadwerkelijk sturing te geven.

De regiobestuurders/portefeuillehouders van de gemeenten binnen Midden-Limburg hebben besloten om, vooruitlopend op de vaststelling van de nieuwe structuurvisie, soepeler om te gaan met de contingenten. Kwalitatief goede plannen moeten doorgang kunnen vinden en mogen niet belemmerd worden door de harde saneringseis. De verrekening van de eventueel daarvoor extra benodigde contingenten zal plaatsvinden in het kader van voornoemde nieuwe structuurvisie.

Op dit moment is er veel dynamiek op de woningmarkt. Naast de maatschappelijke ontwikkelingen hebben ontwikkelingen op het vlak van economie en arbeidsmarkt impact op de

woningmarkt. Dit leidt regelmatig tot knelpunten bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties in Limburg. De door Provinciale Staten op 3 november 2017 aangenomen motie 'Beweging op de woningmarkt' roept Gedeputeerde Staten op om met de woningmarktregio's om tafel te gaan om te inventariseren welke knelpunten vanwege de veranderde woningmarkt binnen de regio's wordenesignaleerd.

In 2018 is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Als wordt uitgegaan van de afspraken in de structuurvisie zouden er in Echt-Susteren nog circa 460 woningen toegevoegd kunnen worden. Indien daarbij gekeken wordt naar de ontwikkelingen in de periode 2014-2017 blijkt dat de woningvoorraadontwikkeling is achtergebleven bij de huishoudensontwikkeling. Terwijl het aantal huishoudens met bijna 230 is toegenomen, is de woningvoorraad namelijk met bijna 130 toegenomen.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 (ontwerp)

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg hebben de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg geactualiseerd. Daartoe is een woningmarktonderzoek uitgevoerd (2018) met ondersteuning van de Provincie Limburg. In deze actualisatie worden de leermomenten van de Structuurvisie 2014 meegenomen. Er zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2021 en er wordt een doorkijk gegeven op de verwachte behoefte tot 2030.

Bij de ter visielegging van dit ontwerp bestemmingsplan was de structuurvisie nog niet vastgesteld en dus nog niet van kracht.

Beoordeling plan

Onderhavig plan betreft een woningbouwtoename van twee wooneenheden in één ruim woongebouw. Het woongebouw betreft een woning in het (zeer) exclusieve segment, als onderdeel van een nieuwe landgoedontwikkeling. Het landgoed zal een oppervlakte betrekken van circa 10 hectare en voor 90% openbaar toegankelijk zijn.

Gezien de achtergebleven woningbouwontwikkeling in de afgelopen periode 2014-2017 is er kwantitatief ruimte voor de realisatie van onderhavige (maximaal) 2 wooneenheden. Kwalitatief gezien zijn de woningen in te schalen in het zeer exclusieve segment. Voor dit segment is in het woningmarktonderzoek geen onderzoek uitgevoerd en is geen specifiek beleid opgesteld. Daarnaast betreft het een woningbouwtype dat, zeker in relatie tot een landgoedontwikkeling, nauwelijks aanwezig is in de gemeente Echt-Susteren. Vanuit de kwaliteitsenveloppe van zowel de Structuurvisie 2014-2017 als de Structuurvisie 2018-2021 in Echt-Susteren blijkt dat vrijstaande woningen een kansrijk woningsegment vormen in Echt. Omdat dit planvoornemen een particulier initiatief betreft kan worden beoordeeld dat er derhalve kwalitatieve behoefte is voor deze woningen.

Geconcludeerd wordt dat er kan worden voldaan aan het beleidskader van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

2.6. Gemeentelijk beleid

2.6.1. Structuurvisie 2012-2025: Ontwikkelen met kwaliteit

Algemeen

Op 12 december 2012 heeft gemeenteraad van Echt-Susteren de 'Structuurvisie 2012-2025 - Ontwikkelen met kwaliteit' vastgesteld. Voor zowel het buitengebied als het stedelijk gebied formuleert de structuurvisie een aantal ambities. Het realiseren van deze ambities draagt bij aan het halen van de algemene gemeentelijke doelstelling om ook in 2025 en lang daarna een aantrekkelijke gemeente te zijn waar het prettig wonen, werken en recreëren is. De ambities voor het stedelijk gebied zijn als volgt:

- a. Realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
- b. Gericht ruimtegebruik voor en door alle typen bedrijven;
- c. Concentratie van verstedelijking gericht op behoud van een onderscheidend detailhandelsaanbod;
- d. Concentratie en combinatie van maatschappelijke voorzieningen;
- e. Behoud van (be)leefbare kernen;
- f. Optimale bereikbaarheid van stedelijke functies;
- g. Het zijn van een veilige en duurzame gemeente.

Voor wat betreft wonen ligt in het stedelijk gebied de nadruk op inbreiden, herstructureren en temporiseren. Daarbij wordt ingezet op reductie van (onbenutte) particuliere bouwrechten.

Het aantal woningen in Echt-Susteren bedraagt op het moment van vaststelling van de structuurvisie ruim 14.000. Het merendeel hiervan ligt in het stedelijk gebied, de rest in het buitengebied. De gemeente beschikt over een voortreffelijke ontsluiting naar stedelijke (werk)gebieden in binnen- en buitenland. Dit biedt kansen voor het behouden van de huidige inwoners en het aantrekken van nieuwe. Daarnaast is de kwaliteit van woningen en woonomgeving van toenemend belang. De gemeente wil de regie nemen om deze kwaliteit van de woonomgeving in de breedste zin van het woord, zowel in bestaande woongebieden alsook bij nieuwe projecten te verbeteren cq. garanderen. Op die manier blijft het overal in de gemeente goed toeven en worden de kansen op het aantrekken van mensen van buiten de gemeente vergroot.

Voorkomen moet worden dat het leegstandspercentage verder oploopt, want dit komt de kwaliteit en leefbaarheid van de kernen niet ten goede. Duidelijke keuzes zijn nodig. Als hoofdlijn geldt dat nieuwe woningen in (hoofd)kernen nadrukkelijk de voorkeur hebben boven nieuwe woningen in buitengebied. Dit enerzijds om krachtige leefbare kernen te houden zonder lege, rotte plekken en anderzijds om verdere versterking van het buitengebied tegen te gaan, het buitengebied haar landelijk karakter te laten behouden, omgevingskwaliteiten niet aan te tasten en conflicten met het agrarisch belang te voorkomen.

De gemeente gaat terughoudend om met de ontwikkeling van nieuwe ruimte-voor-ruimte locaties. Zij wil dit enkel nog mogelijk maken ter nakoming van reeds gemaakte provinciale afspraken, in de vorm van terugbouw op de plek van een voormalige (agrarische) bedrijfslocatie in het buitengebied, of als het per saldo voor de gemeente tot 'groene winst' leidt.

De kwantitatieve- en de kwalitatieve woningbehoefte zijn in een tabel in de structuurvisie per kern inzichtelijk gemaakt. Voor de kern Echt wordt daarin aangegeven dat er 272 'harde plannen' zijn en dat er voor de periode 2011 - 2025 een woningvoorraadbehoefte is van 123.

Nieuwe landgoederen

Het realiseren van nieuwe landgoederen is specifiek in de structuurvisie benoemd in de ontwikkelingmodule LKM. Per gebied is bepaald of een ontwikkeling gewenst is.

Op basis van de structuurvisie is het plangebied gelegen in de 'bufferzone' in het gebied 'oude ontginningen'. Dit betreft een gebied dat als doel heeft behoud van groene (bij voorkeur open) ruimten tussen meer verstedelijkte delen. De waarde van de bufferzone ter plekke van het plangebied zit in de open agrarische gebruiksruimte en de nog grotendeels oorspronkelijke randen rondom dit open gebied.

Oude ontginningen is het oudste cultuurlandschap van Echt-Susteren en heeft zich op diverse Maasterrassen van verschillende ouderdom ontwikkeld. Het betreffen parallel aan de Maas lopende dalvlaktes. Het landschap kenmerkt zich door de aanwezigheid van oude open akkercomplexen met Maasgeulen. Het ontwikkelperspectief is erop gericht een open gebied van oude akkers te behouden, te versterken en te herstellen.

Het realiseren van een nieuw landgoed in dit type gebied is conform het LKM-beleid in beginsel zeer gewenst mits de open structuur behouden blijft. Specifiek is daarbij genoemd dat het landschap tussen de zuidelijke stadsrand van Echt en het natuurgebied 'Doort' hiervoor geschikt is.

Beoordeling plan

Uit de structuurvisie blijkt, dat de ontwikkeling van landgoederen mogelijk is in het gebied tussen Echt en De Doort. Binnen het ontwikkelingsperspectief voor de 'Oude Ontginningen' valt een landgoed als volgt in te passen:

- Indien mogelijk en inpasbaar oude akkers herstellen, bijvoorbeeld als open groengebied of recreatieruimte: *de ontwikkeling van een landgoed past binnen dit kader, zowel wat betreft ontwikkeling van groen als de openbare toegankelijkheid.*
- In de open akker bebouwing langs de randen concentreren: *om die reden wordt een gebouw van allure gepositioneerd langs de Gebroekerstraat, in het verlengde van het reeds aanwezige bebouwingslint.*
- In open veld in principe geen andere landschapselementen toestaan dan solitaire bomen of boomgroepjes (bij kruisen of kapellen): *een landgoed krijgt hier dus een open karakter.*
- Binnen de verdichte rand, in bestaande bebouwingslinten op enkele plekke nog verdichting toestaan. Hierbij moet uiterst zorgvuldig omgegaan worden met het doorzicht naar het achtergelegen open bouwland en met de beeldkwaliteit in deze vaak oude linten: *de Gebroekerstraat kan worden gezien als een voormalig agrarisch bebouwingslint dat aan de noordzijde compleet verdicht is met woningen. Aan de zuidzijde is enerzijds de compleet verdichte rand van Gebroek aanwezig, anderzijds de solitair gelegen woning aan Gebroekerstraat 6. Rekening houdend met de positionering van woningen aan de noordzijde van de weg is langs de Gebroekerstraat sprake van een geleidelijke verdunning van het bebouwingslint van Gebroek in noordelijke richting, eindigend bij de solitaire*

woning van Gebroekerstraat 6. Deze situatie biedt een aanknopingspunt voor het toestaan van verdichting van het bebouwingslint ter hoogte van de Mulderstraat, mits de bouwmassa zich voegt naar de maat en schaalverhoudingen van de bebouwing van Gebroek en de woningen aan de noordzijde van de straat. Doorzichten blijven daarbij behouden en worden, in verband met de omvang van het landgoed duurzaam planologisch vastgelegd.

- *Waar mogelijk bebouwingskernen ruimtelijk-visueel van elkaar scheiden: de kern van Echt ligt verscholen achter de bomenstructuur van de Gebroekerstraat. Vanuit het buitengebied gezien blijft Gebroek visueel gescheiden van Echt.*
- *Het landschap overal dichtbij en toegankelijk maken door middel van ommetjes, paden of voetgangersbruggen: 90% van het landgoed wordt conform de regelgeving opengesteld voor publiek. Veel meer dan nu het geval is, ontstaat de mogelijkheid voor ommetjes aan deze zijde van Echt en Gebroek.*
- *Het landschap en zijn ontstaanshistorie zichtbaar maken (bijvoorbeeld door rustieke dorpsaankleding, het benadrukken van de oude akkerstructuurinrichting en het plaatsen van infopanelen): de inrichting van het landgoed kan bijdragen aan het afleesbaar maken en houden van de historie van het landschap ter plekke.*

Een door de gemeente Echt-Susteren zo gewenst landgoed wordt gerealiseerd. Nieuwe landgoederen zijn in de Structuurvisie gedefinieerd als een functionele eenheid bestaande uit bos, natuur of agrarische gronden met een omvang van minimaal 10 hectare, waarin één gebouw met maximaal 4 wooneenheden kan worden gerealiseerd (dit ter afweging van het bestuur). In dit geval is sprake van één bouwmassa, bestaande uit één bouwmassa in de vorm van twee wooneenheden die met elkaar verbonden zijn.

Hiertoe is een landschapsplan opgesteld door Bureau Verbeek. In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat het landschap moet worden opgericht, beheerd en in stand moet worden gehouden. Het landschapsplan met bijbehorende onderbouwingen - zoals de beleidscontext, landschappelijke context, onderbouwing bufferzone, onderbouwing cultuurhistorisch waardevol ensemble, een later toegevoegd addendum en het uiteindelijke landschapsplan op kaart - is als bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

Het beoogde landgoed in dit gebied behoudt zoveel mogelijk haar openheid. Op strategische plekken worden op het landgoed kleine boomgroepen geplaatst zodat ondanks de openheid het landgoed niet in één oogopzicht te overzien is. Het beoogde landgoed is daardoor passend in het beleidskader van de Structuurvisie 2012-2025.

Gezien het bovenstaande is de ontwikkeling passend binnen de Structuurvisie 2012 - 2025.

Hoofdstuk 3. Planologische aspecten

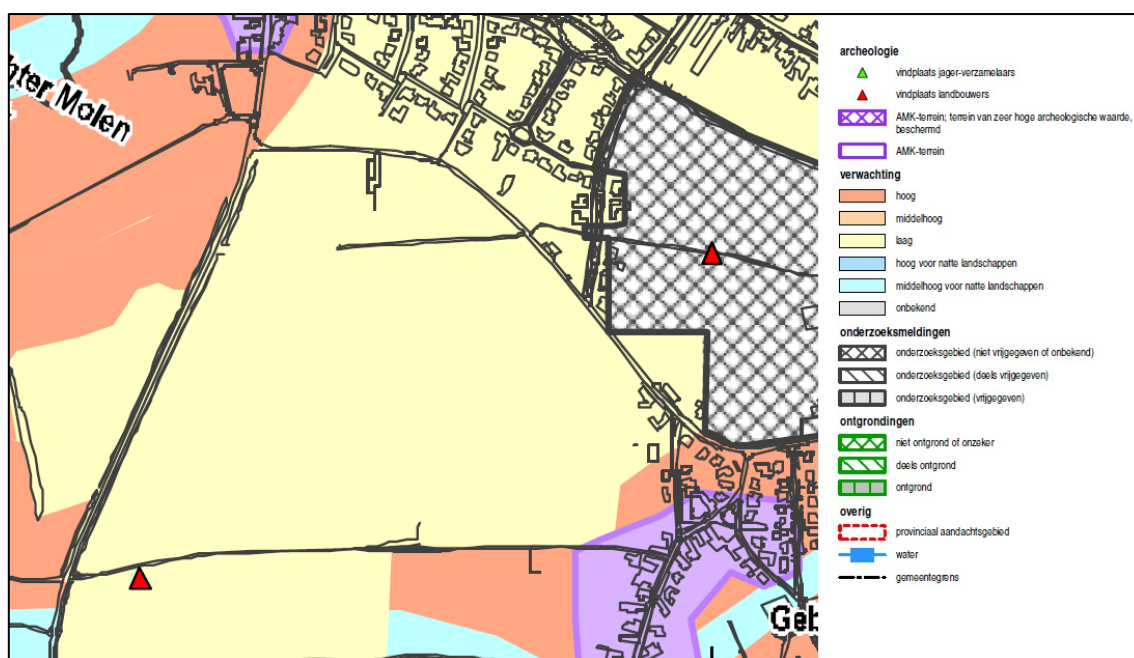
3.1. Archeologische en cultuurhistorische waarden

3.1.1. Archeologie

Algemeen

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). De bepalingen van deze wet zijn op 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in de Erfgoedwet. Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt voor de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens rijks- en provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

De raad van de gemeente Echt-Susteren heeft op 24 februari 2011 een archeologische verwachtingskaart vastgesteld voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Op deze kaart is te zien aan welke gebieden archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden (hoog, middelhoog en laag) zijn toegekend. Ook is hierop het provinciaal aandachtsgebied aangegeven.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Echt-Susteren

Beoordeling plan

Op de archeologische verwachtingskaart is te zien dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt. Voor deze gebieden gelden geen archeologische onderzoeksplichten bij grondroerende ingrepen. In dit geval kan de voorgenomen planontwikkeling plaatsvinden zonder archeologisch onderzoek. Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit archeologie voor de realisatie van onderhavig planvoornemen.

3.1.2. Cultuurhistorie

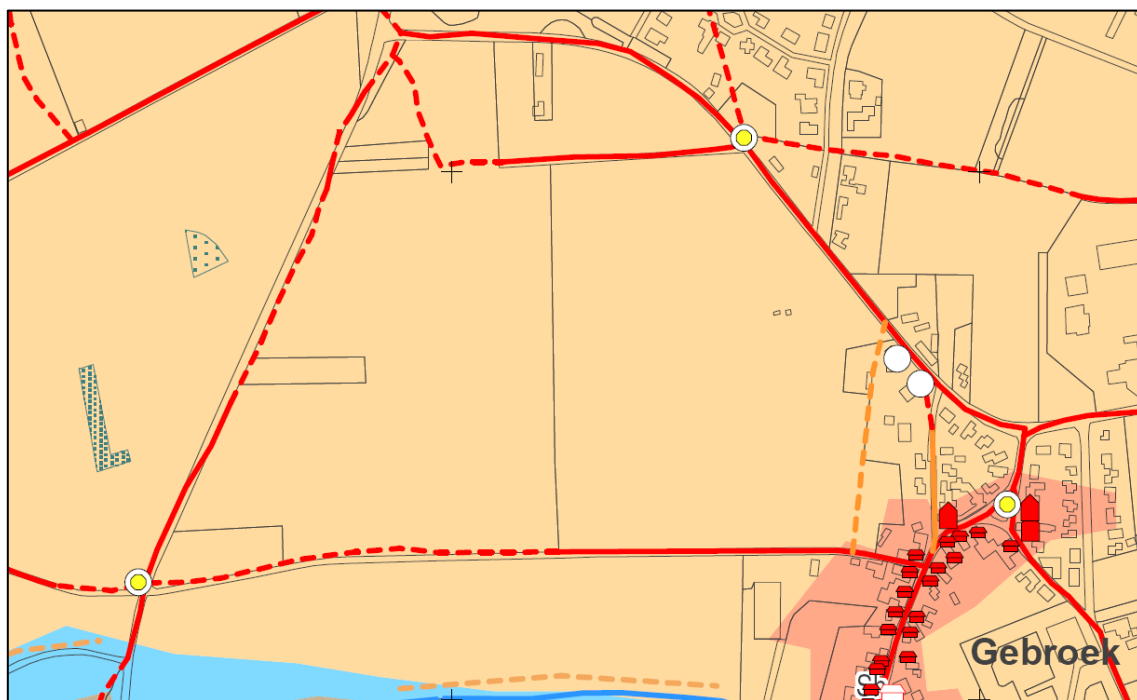
Algemeen

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Conform artikel 3.1.6 lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan (tevens wijzigingsplan) aandacht te worden besteed aan de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Echt-Susteren

De gemeente Echt-Susteren heeft in 2012 de rapportage *'Fraaie landstreken, belangrijke wandelingen en indrukwekkende gedenktekens. Een cultuurhistorische en aardkundige waardenkaart van de gemeente Echt-Susteren'* laten opstellen. Inmiddels is het rapport geactualiseerd, d.d. 24 februari 2015. In het rapport is verwoord op welke wijze rekening gehouden moet worden met cultuurhistorische en aardkundige waarden in de gemeente.

In dit rapport, dat inmiddels via een dubbelbestemming in het bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld, is een gedeelte van het plangebied aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Dit betreft het cultuurhistorisch ensemble 'Gebroek-Horst'. Dit betreft het middeleeuwse gehucht Gebroek, dat ten zuiden van Echt ontstond aan de rand van het Maasterras. Belangrijke kwaliteiten van Gebroek zijn de ligging van het gehucht in een open landschap, waarbij infrastructuur, bebouwingsstructuur (inclusief de oriëntatie van de boerderijen), de directe verbinding tussen tuinen en open veld en de verkaveling van de tuinen en historische bouwmassa waardevol te noemen zijn.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

Beoordeling plan

Voor landgoed De Commel vormt het behoud van de kwaliteit van het gehucht een uitgangspunt. De openheid die kan worden ervaren vanuit Gebroek richting Echt (en andersom) blijft na realisatie van het landgoed bestaan, omdat juist de openheid een sleutelwoord is in het landschapsplan van dit landgoed. Daarbij kan in de beoogde situatie Gebroek ook vanuit andere gezichtsvelden worden aanschouwd door de realisatie van nieuwe recreatieve paden door het landgoed.

Het plangebied bevat cultuurhistorische waarden volgens de Cultuurhistorische waardenkaart. De wegen rondom het plangebied zijn wel aangeduid op deze kaart (rode lijnen). Dit betreffen wegen die ouder zijn dan 1842. Ten oosten van het plangebied lag een pad (Groenstraat). Deze is inmiddels verdwenen. Aan de Gebroekerstraat bevinden zich twee vooroorlogse gebouwen. Rondom het plangebied zijn diverse kruisen, kappellen en beelden gesitueerd, zoals op de kruising van de Gebroekerstraat en Mulderstraat en nabij de kruising Doorderweg en Hammerweg. Deze cultuurhistorische elementen - gelegen buiten het plangebied - blijven onveranderd aanwezig

Gezien het voorgaande heeft cultuurhistorie geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

3.2. Water

3.2.1. Algemeen

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan c.q. ruimtelijke onderbouwing een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid op verschillende overheidsniveaus. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap Limburg. Voorts zijn, eveneens op basis van de watertoets, de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie van het plangebied beoordeeld op basis daarvan is een conclusie geformuleerd.

3.2.2. Waterbeleid

Het beleid ten aanzien van waterbeheer is op rijksniveau onder meer vastgelegd in het Nationaal Waterplan en op provinciaal niveau in het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021, het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg. Het waterschapsbeleid ten aanzien van waterbeheer is onder meer vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2016 - 2021'. Belangrijke uitgangspunten zijn het streven naar een goede waterkwaliteit, het tegengaan van verdroging, het afkoppelen van hemelwater van de riolering en het bevorderen van infiltratie van water in de bodem.

3.2.3. Watertoets

Huidige situatie

In de huidige situatie wordt het plangebied volledig agrarisch gebruikt. Van verharding is geen sprake, evenmin van oppervlaktewater. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater is gelegen op circa 140 meter ten zuiden van het plangebied (waterloop Nieuwe Graaf).

Bodem

De bodem van het plangebied is vergraven en bestaat als gevolg daarvan uit een vlakvaaggrond van lemig fijn zand met grof zand en/of grind beginnend op 40-120 cm-mv. De grondwaterstand bevindt zich in de winter circa 40 cm-mv, maar zakt in de zomer tot onder de 120 cm-mv.

De onvergraven gedeeltes aan de rand van het plangebied bestaan uit ooivaaggronden van lichte zavel. Deze bodem kent een diep gelegen grondwaterstand die in de winter niet hoger komt dan circa 140 cm-mv.

Ten tijde van het bodemonderzoek is het grondwater ter plaatse van twee peilbuizen bemonsterd op circa 2,90-4,30 m-mv.

Geomorfologie en hoogte

Het plangebied betreft een afgegraven gebied op een van de Maasterassen. Het originele maaiveld lag tussen de 27 en 30 meter +NAP, het hoogtereverloop dat nu nog rondom het plangebied aanwezig is. Vooral in de richting van de buurtschap Ophoven is het welvende landschap van de oude overstromingsvlaktes van de Maas nog vrijwel ongeschonden.

Het huidige maaiveld van het plangebied ligt relatief vlak, tussen de 26,5 en 27,5 meter +NAP. De overgang tussen vergraven maaiveld en oorspronkelijk maaiveld is vrij abrupt. Over circa 5 meter wordt dit hoogteverschil overbrugt, wat een talud van circa 1:4 oplevert.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt een landgoed met een oppervlakte van circa 10 hectare gerealiseerd. Op dit landgoed wordt tevens een ruim woongebouw gerealiseerd met maximaal 2 wooneenheden. Het landgoed wordt als gras- en kruidenlandschap ingericht met daarop waterdoorlatende paden. Tevens worden enkele natte laagtes in het landschap geïntegreerd in het als kruidenrijk grasland ingerichte en beheerde terrein, refererend aan de welvingen van het hier vroeger aanwezige Maasterras.

Beoogd is een woongebouw te realiseren met een footprint van 600 m². Het gebouw wordt architectonisch op eenzelfde wijze vormgegeven als de reeds aanwezige woning Gebroekerstraat 6. De exacte positionering van alle oppervlakteverhardingen op het erf is in dit stadium nog niet bekend, waardoor wordt uitgegaan van een verhard oppervlakte van 800 m². De zone rondom de woning geldt als het privé gedeelte van het landgoed en zal een inrichting krijgen die landschappelijk aansluit op de dorpsrand van Gebroek en Landgoed De Commel.

In totaliteit zorgt dit project voor een toename van oppervlakteverharding. Beoogd is het hemelwater af te koppelen en op eigen terrein op te vangen en in de bodem te laten infiltreren. De bodem is niet geschikt voor goede infiltratie, waardoor het hemelwater via infiltratiekragen of -putten wordt geïnfiltreerd dan wel via een overloop naar de natte nog te realiseren laagtes

wordt afgevoerd. De exacte dimensionering en positionering van deze hemelwatervoorziening wordt nader bepaald bij de uitvoering van het project aan de hand van de navolgende uitgangspunten en randvoorwaarden.

Gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden

Onderstaand wordt een opsomming gegeven van de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden.

- 100 % niet aankoppelen van verhard oppervlak.
- De wateropgave baseren op 600 m² verhard dakoppervlak en nog onbekend verhard wegoppervlak.
- De bergingplicht baseren op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstermijn van T=10 jaar van 44 mm.
- Een neerslaggebeurtenis met een herhalingstermijn van T=100 jaar mag niet tot overlast leiden.
- De aanlegdiepte van eventuele infiltratievoorzieningen dient hoger te liggen dan de GHG.
- Afvoer capaciteit naar oppervlaktewater 1/l/s/ha

Waterbergingsopgave

Uitgaande van het verhard oppervlak is de minimale waterbergingsopgave als volgt:

- T=10 jaar: 35,2 m³ (0,08 ha x 10 x 44 mm);
- T=100 jaar: 67,2 m³ (0,08 ha x 10 x 84 mm).

3.3. Natuur

3.3.1. Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

In dit kader is een quickscan flora & fauna uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is om te bepalen of het project mogelijk leidt tot overtreding van de Wnb. Deze rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies.

3.3.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNN. De provincie Limburg hanteert geen externe werking als het gaat om NNN. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebied zijn met circa 2 kilometer en 3,3 kilometer op relatief korte afstand gelegen. Gezien de aard van de ingreep valt een significant negatief effect echter niet te verwachten. Bovendien betreft het de

herontwikkeling van landbouw en weiland naar een in het kader van de Natuurschoonwet aangemerkt landgoed. In de huidige situatie wordt het terrein gebruikt als landbouwgrond en als weiland met enkele paarden. Er is in de huidige situatie derhalve reeds sprake van meerdere voertuigbewegingen van onder andere landbouwmachines en paardentrailers. De aanlegfase van het landgoed betreft de bouw van één woongebouw en het realiseren van enkele natuurlijke waterpartijen. Het overige terrein zal ook tot het landgoed gaan behoren en van landbouwgrond naar natuur/weiland worden omgezet. In de gebruiksfase zal het woongebouw in gebruik worden genomen en het terrein zal bijna geheel openbaar toegankelijk worden. Het huidige gebruik van de landbouwgrond en de daarbij horende voertuigbewegingen en bemesting van het land, wordt na de realisatie van de plannen dus vervangen door het gebruik van de woning op het terrein. Deze omzetting zal geen verhoging van stikstofdepositie met zich meebrengen.

Daarnaast zijn de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden niet of maar in beperkte mate stikstofgevoelig. Het Natura 2000-gebied Abdij Lilbosch/Klooster Maria Hoop is niet gevoelig voor stikstof en het Natura 2000-gebied Grensmaas is maar in beperkte mate gevoelig voor stikstofdepositie. Deze gebieden bevatten namelijk geen gevoelige habitattypen zoals ruigten/zomen en vochtige alluviale bossen. De natuurlijke omstandigheden van deze natuurgebieden zijn al voedselrijk en zullen door deze beperkte ingreep niet worden aangetast.



Ligging project t.o.v. natuurzones

Bovendien betreft het de herontwikkeling van landbouw en weiland naar een in het kader van de Natuurschoonwet 1928 aangemerkt landgoed. Omdat er geen negatieve effecten worden verwacht zijn er geen compenserende maatregelen benodigd.

3.3.3. Soortenbescherming

Er is in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijfloccaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals graafwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de bouwwerkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen. Ook is het versturend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. De toekomstige inrichting van het plangebied zal voor

vleermuizen een grotere diversiteit aan foerageergebieden bieden. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden of overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Zorgplicht

Tijdens de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

3.3.4. Conclusie

In onderstaande vijf punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

3.4. Verkeer en parkeren

3.4.1. Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is in overleg met de gemeente Echt-Susteren gebruik gemaakt van de meest recente parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 317, oktober 2012). Bij de berekeningen is tevens de bandbreedte tussen de minimale en maximale kencijfers bij de verschillende functies in beeld gebracht. De mate van stedelijkheid is van invloed op de parkeercijfers. Het plangebied is volgens het CBS 'weinig stedelijk' (bron: Statline, 2018). Voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van minimaal 2,0 voertuigen per woning in het buitengebied.

De twee woningen worden opgericht met ruime oprit. Aan weerszijden van deze opritten worden ruimtes gerealiseerd voor minimaal 4 voertuigen, waardoor aan de parkeernormen wordt voldaan. In de regels van dit bestemmingsplan zijn de parkeerkencijfers vastgelegd, waardoor ook vaststaat dat de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk moeten worden gerealiseerd. Ook zijn de afmetingen van de parkeerplaatsen in de regels vastgelegd.

3.4.2. Verkeer

Het plangebied is goed bereikbaar. De Gebroekerstraat is een doorgaande weg die aansluit op de Doorderweg en Peutenweg. De verkeerscirculatie en verkeersgeneratie wijzigt ten opzichte van de huidige situatie door de realisatie van maximaal 2 wooneenheden, maar dit zal gezien de geringe omvang niet zorgen voor capaciteitsproblemen.

3.5. Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden aanwezig. Het planvoornemen wordt dan ook niet belemmerd door de aanwezigheid van kabels, leidingen en straalpaden.

Hoofdstuk 4. Milieuaspecten

4.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Toepassing plangebied

Dit planvoornemen voorziet in de realisatie van een landgoed met een oppervlakte van circa 10 hectare met daarop maximaal 2 wooneenheden in één woongebouw. De agrarische bestemming wordt door de realisatie van deze 2 wooneenheden plaatselijk gewijzigd naar een woonbestemming. De overige gronden blijven als agrarisch bestemd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn hierna de dichtstbijzijnde (ruimtelijk relevante) niet-woonfuncties beschouwd in relatie tot de voornoemde VNG-publicatie.

Dichtstbijzijnde niet-woonfunctie in de directe omgeving is de agrarische inrichting aan het adres Doorder Veldweg 1. Deze loods behoort bij het agrarische bedrijf Gebroekerdijk 38. Dit bedrijf heeft een vergunning waarmee het in deze loods maximaal 45 vleesstieren mag houden. Een dergelijke loods wordt in de VNG-brochure gecategoriseerd als 'Fokken en houden van rundvee', waarvoor een richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies geldt (bijvoorbeeld woningen). De te realiseren woningen zijn geprojecteerd op een afstand van circa 250 meter, waardoor kan worden geconcludeerd dat aan deze richtafstand kan worden voldaan.

Voor vleesstieren is in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij een geuremissiefactor vastgesteld. Gezien de afstand en de geringe grootte van de inrichting vormt dit planvoornemen geen belemmering voor deze inrichting. Andersom wordt voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

Tevens is begraafplaats Sint Anna gelegen in de omgeving van het plangebied. Voor een begraafplaats geldt een richtafstand van 10 meter (milieucategorie 1). Gezien de afstand, circa 370 meter, kan worden voldaan aan de richtafstand.

Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de richtafstanden tussen wonen en niet-woonfuncties. Er is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds brengt het planvoornemen geen verslechtering teweeg voor de niet-woonfuncties, omdat bedrijven niet in haar bedrijfsvoering worden gehinderd. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor doorgang van deze ontwikkeling c.q. voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.2. Geluid

4.2.1. Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Vanwege het feit dat het plan gelegen is binnen de geluidzone van wegen en spoorwegen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek (met kenmerk 1804/059/RV-01) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de resultaten en conclusies uit het onderzoek.

4.2.2. Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan enkel gelegen binnen de geluidzone van de weg Gebroekerstraat. Voor de weg Gebroekerstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het nieuwe woongebouw overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï eveneens niet aan de orde.

4.2.3. Railverkeerslawaaï

Voor spoorweglawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Echt - Susteren. Voor de spoorlijn Echt - Susteren geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaï van 55 dB nergens wordt overschreden. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van spoorweglawaaï niet aan de orde.

4.2.4. Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in een zone van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder.

4.2.5. Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie-, en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt voor het woongebouw een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.3. Luchtkwaliteit

4.3.1. Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wm) is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

4.3.2. Niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele

inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

4.3.3. Goede ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

4.3.4. Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 2 wooneenheden en een landgoed van circa 10 hectare op agrarische gronden. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht. Een overschrijding van de grenswaarden door het onderhavige project is dan ook niet aan de orde en op basis van artikel 5.16 lid 1 aanhef en onder c Wm kan het bestemmingsplan zonder nader onderzoek doorgang vinden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer.

Uit de monitoringstool volgt dat westen en ten oosten van het plangebied (ter plaatse van de A2 en Rijksweg Zuid) zowel in de huidige situatie als voor de jaren 2020 en 3030 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4. Bodem

4.4.1. Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Om te bepalen of er op de locatie sprake is van bodemverontreiniging is door Tritium Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage (kenmerk 1901/010/BD-01 d.d. 25 februari 2019) van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies van dit verkennend bodemonderzoek.

4.4.2. Beoordeling plan

Bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden is aan de noordzijde van de onderzoekslocatie een puinpad aangetroffen. Op het overige terrein zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen.

Gehele onderzoekslocatie (exclusief puinpad).

Uit de analyseresultaten blijkt dat de zintuiglijk schone bovengrond licht verontreinigd is met kobalt. De zintuiglijk schone ondergrond blijkt licht verontreinigd te zijn met kobalt en nikkel. Het grondwater blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen.

De onderzoeksresultaten zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Puinpad

De onderzoeksresultaten zijn in overeenstemming met de verwachting dat op de locatie sprake kan zijn van een bodemverontreiniging. De aangetoonde gehalten zijn dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Verder is ter plaatse van het puinpad zintuiglijk zowel op het maaiveld als in de uitkomende grond (fractie > 20 mm) geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Analytisch is in de puinhoudende grond geen asbest (fractie < 20 mm) aangetoond. Aangezien zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetoond, wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. De onderzoeksresultaten vormen eveneens geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van de onderzoekslocatie en de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het

Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

4.5. Externe veiligheid

4.5.1. Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

4.5.2. Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde ($PR 10^{-6}/jr$) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ($PR 10^{-6}/jr$) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

4.5.3. Beoordeling plan

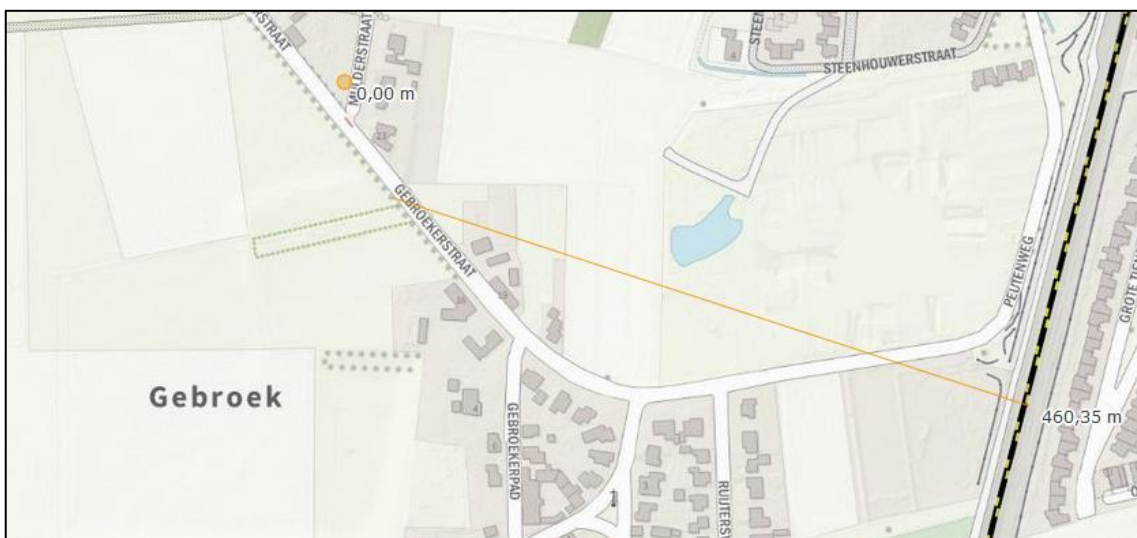
Op basis van de Professionele Risicokaart is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.

Circa 370 meter ten noorden van het plangebied is een transportroute gelegen waarover gevaarlijk transport plaatsvindt. Het invloedsgebied ($GR < 0,1 \times$ oriëntatiewaarde) is 355 meter breed. Gezien de afstand is het plangebied derhalve niet gelegen binnen de effectafstand van deze transportroute.



Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omlijnd)

Op circa 460 meter afstand ten oosten van het plangebied is de spoorlijn Echt-Sittard gelegen. Het invloedgebied GR (tussen 0,1 en 1 x oriëntatiewaarde) is 460 meter. Het invloedsgebied ligt dus op de oostgrens van het plangebied. Gezien het feit dat bij deze oostgrens geen gevoelige functies worden gerealiseerd kan worden voldaan aan de effectafstand.



Uitsnede gemeten afstand op de risicokaart (460 meter)

Conclusie

Voor het overige zijn er geen risicobronnen in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen bevat voor het beoogde planvoornemen.

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

5.1.1. Exploitatieplan

Er is in dit geval sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daardoor is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

De realisering van onderhavige ontwikkeling en de daarmee samenhangende kosten zijn geheel voor risico van de initiatiefnemer, overeenkomstig de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten.

5.1.2. Planschade

Algemeen

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen.

Beoordeling plan

De verwachting is dat er geen sprake zal zijn van planschade. Mocht dit onverhoopt wel aan de orde zijn dan komen de kosten voor rekening van de initiatiefnemer, ingevolge de bepalingen in de anterieure overeenkomst.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak- en zienswijzenprocedure

Vanwege de aard en geringe impact van het project wordt geen (facultatieve) inspraakprocedure gevolgd. Onderhavig bestemmingsplan heeft van 26 april tot en met 7 juni voor de duur van zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant.

Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Indien nodig wordt het plan als gevolg van deze zienswijzen aangepast, waarna het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

In dit geval is er één zienswijze kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van deze zienswijze is in de toelichting op pagina 10 één zinssnede aangepast. Er stond dat de woningen zijn geprojecteerd tussen Mulderstraat 23 en Gebroekerstraat 9. De positie van de bouwmassa is echter tegenover Mulderstraat 23. Het zienswijzenrapport - waarin de zienswijze is samengevat en waarin het gemeentelijk standpunt is weergegeven - is als bijlage bij deze toelichting.

Hoofdstuk 6. Juridische planbeschrijving

6.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Landgoed De Commel' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Landgoed De Commel'.

6.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond (BGT) getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

6.3. Toelichting op de regels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

[Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#)

De bestaande agrarische bestemming is zo veel mogelijk behouden. Deze bestemming is passend bij de inrichting van het landgoed als gras- en kruidenlandschap met enkele natte laagtes. Het beheer van het landgoed (bv. gras maaien) kan worden gezien als een vorm van agrarische grondgebruik. Behoud en ontwikkeling van recreatief medegebruik is mogelijk binnen deze bestemming, evenals het behoud en bescherming van onverharde en halfverharde wegen.

Binnen deze bestemming is de oprichting van een loods t.b.v. van opslag van land- en tuinbouwmaterialen toegestaan tot een maximum van 200 m² en is de realisatie van zonnepanelen met bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Wonen - Landgoed

De woningen vallen onder het regime van bestemming 'Wonen - Landgoed'. Binnen het bouwvlak dient het hoofdgebouw (de woningen) te worden opgericht. Binnen het bouwvlak mogen bijgebouwen worden opgericht. Dit betreffen aan-, bij- of uitbouwen. De hoofdgebouwen (landhuis) hebben een maximale inhoud van 2.250 m³ per landhuis. De op- en afrit, evenals het privé erf is eveneens als bestemming 'Wonen - Landgoed' bestemd.

Waarde - Cultuurhistorisch waardevol ensemble

Binnen deze dubbelbestemming is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan. Door middel van een afwijking bij een omgevingsvergunning zijn bouwwerken uit de onderliggende bestemmingen toegestaan, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ensembles van cultuurhistorisch waardevolle landschappen, erfgoed en bouwwerken.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

In de algemene aanduidingsregels is de gebiedsaanduiding 'overige zone - landgoed' opgenomen. Deze aanduiding is specifiek voor het landgoed opgesteld. De gronden van het landgoed zijn mede bestemd voor samenhangend beheer, behoud, herstel en/of ontwikkeling van een landgoed conform het door Bureau Verbeek opgestelde landschapsplan (en de instandhouding daarvan).

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1.** **Landschapsplan, Bureau Verbeek**
- Bijlage 2.** **Quickscan flora en fauna, Tritium Advies**
- Bijlage 3.** **Akoestisch onderzoek spoor- en wegverkeerslawaaï, Tritium Advies**
- Bijlage 4.** **Verkennd bodemonderzoek, Tritium Advies**
- Bijlage 5.** **Zienswijzenrapport, Gemeente Echt-Susteren**