

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	5
1.4 Leeswijzer	7
2 Wettelijk kader	8
2.1 Europees en Rijksbeleid.....	8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	15
2.3 Gemeentelijk beleid	20
3 Beschrijving plangebied	22
4 Planbeschrijving	28
4.1 Algemeen.....	28
4.2 Bouwplan woonzorgcomplex	28
4.3 Parkeren	32
4.4 Landschappelijke inpassing	33
4.5 Duurzaamheid	37
5 Milieuplanologische aspecten	38
5.1 Water.....	38
5.2 Ecologie en stikstof.....	43
5.3 Geluid	45
5.4 Bodem	46
5.5 Externe veiligheid	48
5.6 Luchtkwaliteit	49
5.7 Archeologie en cultuurhistorie.....	51
5.8 Milieuzonering.....	52
5.9 Overige milieuhinder	52
5.10 Kabels en leidingen.....	52
6 Het bestemmingsplan	53
6.1 Feitelijke planopzet	53
6.2 Juridische planopzet.....	53
7 Financiële uitvoerbaarheid	56
8 Handhavingsparagraaf	57
9 Communicatieparagraaf	58
9.1 Omgevingsdialoog	58
9.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro.....	58
9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	58
Bijlage 1 Zienswijzenverslag	59



Separate bijlagen:

- 1) m.e.r.-beoordelingsnotitie;
- 2) Infiltratieadvies t.b.v. nieuwbouw aan de Susterderweg 31 te Nieuwstadt, Geonius Milieu B.V., rapportnummer GA220419.R01.V2.0, d.d. 28.07.2022;
- 3) Quickscan Wet natuurbescherming Susterderweg 31 Nieuwstadt, Bureau Meervelt, projectnummer 22-026, d.d. 12.04.2022;
- 4) AERIUS-berekening woonzorgcomplex Susterderweg 31 te Nieuwstadt, Vandewall Planologisch Advies, rapportnummer VPA 2021.98 AERIUS, d.d. 08.04.2022;
- 5) Akoestisch onderzoek nieuwbouw woonzorgcomplex aan de Susterderweg 31 in Nieuwstadt, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 220204 ROIV (vierde uitgave), d.d. 06.09.2022;
- 6) Vooronderzoek Susterderweg 31 te Nieuwstadt, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MB220146.R01.V1.0, d.d. 22.07.2022;
- 7) Onderzoek externe veiligheid Transformatie naar woonzorgcomplex Susterderweg 31 te Nieuwstadt, WSP, rapportnummer SLM20086.NOT001.AC.RL, d.d. 16.06.2022;
- 8) Verslag van de omgevingsdialoog inzake de ontwikkellocatie Nieuwstadt, Susterderweg 31, d.d. 16.06.2022;
- 9) Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord: Standaardadvisering externe veiligheid bij toxische scenario's in Limburg Noord, d.d. 01.07.2022,



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Holikiday B.V. (hierna te noemen: de initiatiefnemer) is voornemens op het perceel aan de Susterderweg 31 te Nieuwstadt (perceel kadastraal bekend als gemeente Nieuwstadt, sectie F, nummer 605) een woonzorgcomplex te ontwikkelen. In het nieuw te realiseren gebouw worden 23 zelfstandige zorgwoningen voor senioren met een zorgindicatie en een inpandige bedrijfs-/dienstwoning (appartement) voor de zorgverleners gerealiseerd.

Op dit perceel (hierna te noemen: het plangebied) is thans een kantoorpand gesitueerd. Dit in slechte bouwkundige staat verkerende kantoorpand wordt gesloopt om ruimte te maken voor het nieuwe woonzorgcomplex. Tevens worden op het perceel parkeerplaatsen en een zorgvuldige landschappelijke inpassing gerealiseerd. Het perceel heeft een oppervlakte van 3.935 m².

Het plangebied is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' bestemd tot 'Kantoor' en voorzien van de functieaanduidingen 'dienstverlening' en 'wonen uitgesloten'. Op basis van deze bestemming en functieaanduiding is de realisering van het beoogde woonzorgcomplex niet mogelijk.

Om de ontwikkeling van het woonzorgcomplex mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans SVBP 2012). 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.1171.BP20220708-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.

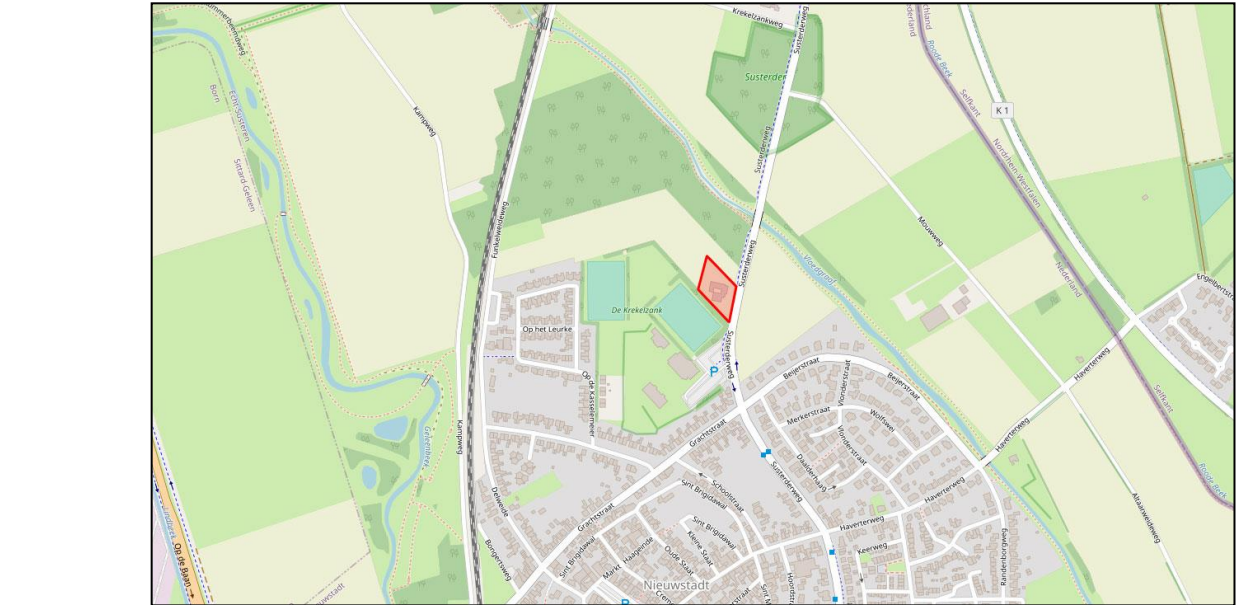
De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan 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.



1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.935 m² en is gelegen in de kern Nieuwstadt aan de Susterderweg 31. Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de Susterderweg, direct ten noorden van de bebouwde kom van Nieuwstadt. De Susterderweg voert in noordelijke richting naar de kern Susteren en in zuidelijke richting naar de kern Nieuwstadt.

Op het onderstaande topografische kaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



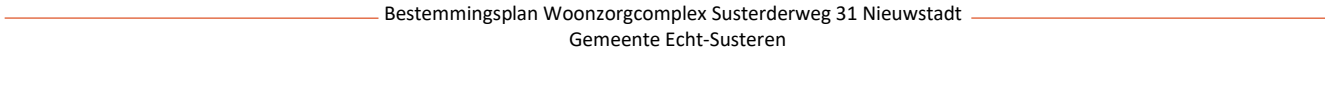
Overzichtskaartje plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'

De grond waarop het in paragraaf 4.2 beschreven bouwplan wordt gerealiseerd is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' (vastgesteld door de raad van de gemeente Echt-Susteren d.d. 26.05.2016). In dit bestemmingsplan is het volledige plangebied bestemd tot 'Kantoor' en voorzien van de functieaanduidingen 'dienstverlening' en 'wonen uitgesloten'.

Op het navolgende kaartje is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' weergegeven. Op deze uitsnede is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid.





Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'

Enkelbestemming 'Kantoor'

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoor, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening;
- dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- wonen, uitsluitend op de verdieping, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' niet is toegestaan;

met de daarbij behorende:

- bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; (*)
- tuinen, erven en verhardingen;
- wegen en paden;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

(*): deze aanduiding is niet van toepassing op het onderhavige plangebied.

Gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'

Het volledige plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Deze gebiedsaanduiding regelt de geluidzone van industrieterrein Swentibold.

Facetbestemmingsplan 'Deregulering'

In het facetbestemmingsplan 'Deregulering' (vastgesteld d.d. 06.11.2019) is opgesteld om meer flexibiliteit te bieden aan de burger door het vaker rechtstreeks toelaten van functies dan wel het bieden van een ruimer afwegingskader voor de niet-rechtstreeks toegelaten functies. Hierdoor kunnen burgers, bedrijven en instanties sneller en daardoor efficiënter worden bediend. In het facetbestemmingsplan zijn algemene regels opgenomen maar ook specifieke regels voor het stedelijk gebied en specifieke regels voor het buitengebied. Ook is nieuw vastgesteld beleid (internetwinkels en arbeidsmigrantenhuisvesting) in dit facetbestemmingsplan vertaald. Daarnaast is de gangbare bijgebouwenregeling aangepast. De bepalingen uit dit facetbestemmingsplan zijn, voor zover relevant, overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.



Bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren'

Het plangebied is tevens planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' (vastgesteld d.d. 22.09.2016). In dit bestemmingsplan is het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Echt-Susteren planologisch-juridisch verankerd. Het onderhavige plangebied is in dit bestemmingsplan niet voorzien van een dubbelbestemming of aanduiding, waardoor dit bestemmingsplan geen specifieke uitgangspunten bevat voor het onderhavige plangebied.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'

De ontwikkeling van het beoogde woonzorgcomplex is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het plan voorziet in een maatschappelijke woonvorm, bestaande uit 23 zorgwoningen en een bedrijfswoning (appartement). Deze appartementen betreffen allemaal zelfstandige wooneenheden. Conform de vigerende bestemming 'Kantoor' in combinatie met de aanduiding 'wonen uitgesloten' is de woonfunctie op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Bovendien past de beoogde bebouwing niet binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en de bouwregels behorende bij de bestemming 'Gemengd'. Het beoogde bouwplan is derhalve niet uitvoerbaar op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden in dit hoofdstuk. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling van het voorliggende bouwplan daarin inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarin aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de bebouwingsmogelijkheden die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen kort uiteengezet. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierin komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Wettelijk kader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Ook de energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden gehouden met effecten op de lange termijn. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.



- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Onderhavig plan

Voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan kent de Nationale Omgevingsvisie geen relevante bepalingen.

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura2000'. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Onderhavig plan

Soortenbescherming

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Echt-Susteren, net buiten de bebouwde kom van de kern Nieuwstadt. Op het perceel bevindt zich een kantoorpand dat gesloopt zal worden. In verband met de sloop van dit gebouw is een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan zijn beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Gebiedsbescherming

Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 4,8 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Grensmaas'. Dit is het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied. Gezien de ruime afstand tussen het plangebied en dit Natura2000-gebied zal de beoogde ontwikkeling waarschijnlijk niet leiden tot een aantasting van de beschermde natuurwaarden die in het Natura2000-gebied 'Grensmaas' aanwezig zijn. Ter voorbereiding op de realisering van het plan is een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De resultaten van de berekening zijn beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.



Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behoeden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (thans NOVI) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdweegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Onderhavig plan

Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

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. De ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.6, lid 2) is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. 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. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij ruimtebesluitvorming geldt een voor de praktijk belangrijke motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht omdat, indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen.



Onderhavig plan*Stedelijke ontwikkelingen*

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied van een gemeente. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven:

"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Voorvraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld 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'.

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een woonzorgcomplex met 23 zelfstandige zorgwoningen en een bedrijfs-/dienstwoning voor de zorgverleners. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, de aanleg van een weg, een windpark met 35 windturbines, een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m² en 11 woningen.

Op basis van deze casuïstiek mag worden aangenomen dat het realiseren van het voornoemde woonzorgcomplex moet worden gezien als een NSO. De ladder voor duurzame verstedelijking dient derhalve te worden doorlopen. Volgens artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, 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.

Behoefte

Het plan voorziet in 23 zelfstandige zorgwoningen en een bedrijfs-/dienstwoning voor de zorgondernemer die het woonzorgcomplex exploiteert. De zelfstandige zorgwoningen zijn expliciet bedoeld voor mensen met een zorgindicatie. In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 is onderkend dat het aantal ouderenhuishoudens (65+) in de periode tot en met 2021 met circa 10.500 huishoudens zal toenemen tot circa 45.000 huishoudens. Met name het aantal zelfstandig wonende 75-plussers neemt toe. Een flink deel van de ouderen geeft aan zo lang mogelijk zelfstandig te willen blijven wonen in hun woning (36%). De verhuisgeneigde ouderen willen het liefst naar een huurwoning, een appartement met lift of een grondgebonden seniorenwoning. Verder geven ruim 5.090 ouderenhuishoudens aan op niemand te kunnen rekenen voor mantelzorg.

Het woningmarktonderzoek, dat is uitgevoerd ter voorbereiding op de vaststelling van de structuurvisie, geeft aan dat in de huursfeer met name appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen in de prijsklasse huur tot en met € 710,- per maand populair zijn. Voor wat betreft de regionale nieuwbouwpoging ligt het kwalitatieve accent dan ook op huurwoningen geschikt voor senioren, grondgebonden woningen en woningen in de vorm van appartementen met lift.

De woonbehoefte ontstaat echter niet alleen door wensen, maar ook vanuit noodzaak (zorgbehoefte). Feit is dat iedereen zo lang mogelijk thuis blijft wonen. Door een toenemende



zorgbehoefte is dit echter niet altijd mogelijk. De bestaande woningvoorraad bestaat uit relatief veel woningen uit de jaren '50, '60 en '70. Dit zijn veelal eengezinswoningen. Deze woningen zijn over het algemeen niet duurzaam en niet toegankelijk. Bovendien zijn deze woningen geschikt voor 3- en meerpersoonshuishoudens, terwijl de toename van ouderenhuishoudens grotendeels bestaat uit 2-persoons huishoudens. Het langer zelfstandig blijven wonen is waar ouderen enerzijds de voorkeur aan geven. Anderzijds worden de mogelijkheden voor een (intramurale) zorgvoorziening of zorgwoning kleiner, nu voor een indicatie de zorgzwaarte steeds hoger wordt. Mensen met een lage zorgzwaarte blijven thuis wonen. De geschiktheid van woning en woonomgeving worden steeds belangrijker. Hierbij horen de bereikbaarheid van voorzieningen en de sociale aspecten, zoals de beschikbaarheid van plekken voor ontmoeting en de nabijheid van familie en vrienden.

Het beoogde initiatief sluit aan bij de woonopgave voor senioren met een zorgbehoefte die in de structuurvisie wordt onderkend. Het bouwplan voorziet in een woongebouw met 23 zelfstandige zorgwoningen voor senioren met een zware zorgindicatie (Zorgzwaartepakket (ZZP) 4, 5, 6). In het gebouw wordt tevens een bedrijfs-/dienstwoning gerealiseerd voor de huisvesting van de zorgondernemer. Hierbij is meestal sprake van een echtpaar waarvan minimaal één ruime ervaring heeft in de zorg. Op deze wijze wordt ervoor gezorgd dat zorgbehoevende senioren kunnen wonen in een zelfstandige zorgwoning, maar tegelijkertijd de voor hen noodzakelijke zorg aanwezig is.

Het Andere Wonen

Het in dit plan beoogde woonzorgcomplex zal geëxploiteerd worden door Het Andere Wonen. Het Andere Wonen is een zorg-franchiseformule, die zich richt op kleinschalige projecten in de vorm van geclusterd wonen voor mensen met dementie of een andersoortige zorgvraag. Deze formule voorziet in een woonvorm voor mensen die niet langer zelfstandig thuis kunnen wonen, maar die niet terecht kunnen in een bejaarden-/ouderentehuis, zoals dit voorheen het geval was. Deze formule is toekomstbestendig, waarbij persoonlijke aandacht, zorg en een veilige en familiale sfeer de belangrijkste pijlers zijn. Ook de vorm van wonen is uniek. Iedere bewoner woont in een volwaardig appartement met eigen voordeur, woonkamer met keuken, slaapkamer en badkamer.

De woonzorgcomplexen van Het Andere Wonen worden gerund door een ondernemersechtpaar dat op de locatie woont en de benodigde zorg aan de bewoners verstrekt en/of organiseert. Eén van de criteria waar een ondernemersechtpaar aan moet voldoen is dat minimaal één van hen ervaring moet hebben in de zorg.

De eerste vestiging van Het Andere Wonen werd geopend in 's-Hertogenbosch. Er is veel belangstelling voor deze franchiseformule. Niet alleen op het gebied van bewoners is er veel interesse, ook vanuit ontwikkelaars en ondernemers voor nieuwe vestigingen is er volop belangstelling. Op dit moment worden door Het Andere Wonen door heel Nederland diverse locaties onderzocht of het vestigen van een nieuwe vestiging mogelijk is.

Voor iedereen een betaalbare, passende woonvorm met zorg op maat

De franchiseformule Het Andere Wonen is ontwikkeld op basis van drie vragen:

- hoe ziet de ouderenzorg er over tien jaar uit ?
- hoe brengen we de focus in de zorg weer terug naar de bewoner?
- hoe zouden wij zelf onze laatste dagen door willen brengen?

Het antwoord op de bovenstaande vragen is het fundament van het woonzorgconcept Het Andere Wonen:

- voor ouderen die zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen;
- een voor iedereen betaalbaar, volwaardig appartement met mogelijkheid om 24/7 zorg te ontvangen;
- behoud van eigen regie, zodat het welzijn van de bewoners binnen de franchiseformule van Het Andere Wonen verbetert.



Hoe werkt de franchiseformule?

De franchiseformule bestaat uit enerzijds de franchisegever, Het Andere Wonen en anderzijds de franchisenemer, het ondernemersechtpaar. Het ondernemersechtpaar runt de vestiging van Het Andere Wonen als een zelfstandige onderneming. Zij neemt de dagelijkse zorg van de vestiging op zich en woont samen met de bewoners in het wooncluster. Daarnaast zorgt het ondernemersechtpaar voor de bedrijfsvoering en organiseert zij het juiste team. Op deze manier borgen zij de continuïteit, herkenbaarheid, kwaliteit en veiligheid van de bewoners binnen het woonzorgconcept. Zij regelen, volgens de wensen van de bewoners, hun zorg, activiteiten of andere diensten die zij nodig hebben.

Zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen

We worden steeds ouder en willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen en zelf regie voeren over ons eigen leven. In onze samenleving zijn de zorginstellingen door alle bezuinigingen en grootschaligheid steeds onpersoonlijker geworden. Medewerkers van dergelijke instellingen zijn meer bezig met het invullen van papierwerk en het navolgen van protocollen dan de werkelijke zorg voor de bewoners. Bij Het Andere Wonen wil men terug naar de basis. Zorg gaat volgens Het Andere Wonen namelijk niet om bezuinigingen en kostenbesparingen, maar om de persoonlijke zorg en welzijn van de mens.

Het Andere Wonen is kleinschalig en in de wijk

Alles dat bij Het Andere Wonen wordt gedaan dient het doel om het welzijn van de bewoners te bevorderen. Het Andere Wonen zet daarom in op kleinschalige woonclusters. Een cluster bestaat uit 16-25 volwaardige appartementen en één of twee gemeenschappelijke ruimtes voor activiteiten en ontmoetingen. Elke vestiging wordt middels – zoals reeds aangegeven – gerund door een ondernemersechtpaar, dat ook in de vestiging woont. Het ondernemersechtpaar is daardoor 24/7 aanwezig in het cluster en leeft echt samen met de bewoners. Hiermee wordt persoonlijke aandacht en zorg op maat gewaarborgd voor de bewoners.

Bewoners kunnen met of zonder partner in de vestiging komen wonen. Verder kunnen bewoners en hun familieleden met het ondernemersechtpaar afspraken maken over hun behoefte aan zorg, activiteiten en andere diensten en services die men naar eigen behoefte kan afnemen. Het persoonlijke welzijn, veiligheid en kwaliteit van zorg staan bij Het Andere Wonen altijd centraal.

Sociale huursector

De appartementen van Het Andere Wonen zijn voor iedereen betaalbaar. Het Andere Wonen ontwikkelt woonclusters met een combinatie van appartementen in de sociale huursector en (lage) middenhuur. In dit segment is de vraag groot, maar het aanbod klein. Daar wil Het Andere Wonen op inspelen.

Conclusie behoefte

Geconcludeerd kan worden dat er een significante behoefte bestaat aan dergelijke zorgwoningen. Deze behoefte zal in de komende jaren alleen maar toenemen door de vergrijzing. De beoogde ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het regionale volkshuisvestingsbeleid dat is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021.

De locatie

Het plangebied is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Echt-Susteren, namelijk net buiten de bebouwde kom van de kern Nieuwstadt. De Ladder voor duurzame verstedelijking schrijft voor dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk dienen plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige plangebied is weliswaar formeel gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied, echter, binnen het plangebied bevindt zich thans een kantoorpand. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' is het volledige perceel dan ook bestemd tot 'Kantoor' en voorzien van de functieaanduiding 'Dienstverlening'. Het kantoorpand dat thans binnen het plangebied is gesitueerd verkeert in slechte bouwkundige staat. Het kantoorpand wordt derhalve gesloopt om ruimte te maken voor een nieuw woongebouw



bestaande uit 23 zelfstandige zorgwoningen en een bedrijfs-/dienstwoning. Er is hiermee sprake van herstructurering en inbreiding. Dat het plangebied formeel (conform de Komgrenzenkaart van de gemeente Echt-Susteren) buiten het bestaand stedelijk gebied is gesitueerd vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

Geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Erfgoedwet

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Onderhavig plan

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig plan

Het voorliggende plan voorziet in een stedelijk ontwikkelingsproject met een oppervlakte van 3.935 m² (circa 0,39 hectare) en 24 woningen (23 zelfstandige zorgwoningen en één bedrijfs-/dienstwoning). Hiermee wordt de drempelwaarde zoals vastgelegd onder categorie 11.2 van de D-lijst niet overschreden. Aangezien de activiteit onder de drempelwaarden van 11.2 van de D-lijst blijft dient voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Initiatiefnemer dient hiervoor een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel aanmeldnotitie genoemd) op te stellen. Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Echt-Susteren, moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.

Het besluit op de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient voor aanvang van de procedure te worden vastgesteld door het bevoegd gezag. De m.e.r.-beoordelingsnotitie is opgenomen als separate bijlage 1 bij deze toelichting.



2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

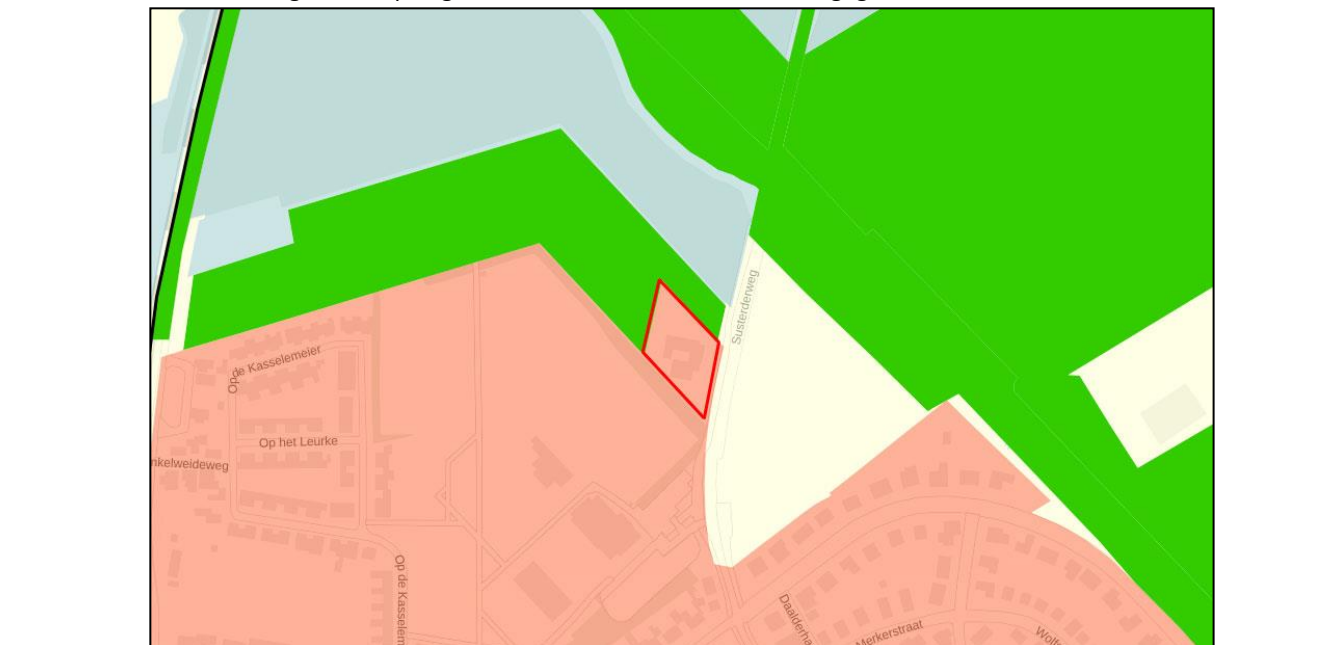
In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

Onderhavig plangebied

Het onderhavige plangebied is conform de kaart 'Limburgse principes' behorende bij de POVI gelegen binnen de zone 'Landelijke kern' (roze kleur). Op de onderstaande uitsnede van deze kaart is de situering van het plangebied middels een rode kleur weergegeven.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI

Zone 'Landelijke kern'

De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare basis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transitie. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

Ten aanzien van het thema wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als provinciaal belang.

In het regionale en gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid komt duidelijk naar voren dat grote behoefte bestaat aan de zorgwoningen die in het onderhavige plan worden gerealiseerd. Het plan is dan ook in overeenstemming met de uitgangspunten die gelden ter plaatse van de zone 'Landelijke kern' en derhalve in overeenstemming met de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg.

Omgevingsverordening Limburg 2014*Plangebied*

Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 is een gebiedsspecifieke waarde opgenomen die als gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan wordt meegenomen.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het voorliggende plangebied is in een grondwaterbeschermingsgebied gelegen. De grondwaterbeschermingsgebieden zijn beschermingszones voor de onttrekkingen voor de openbare drinkwatervoorziening. Er wordt onderscheid gemaakt in freatische (niet afgesloten door een ondoordringbare grondlaag) en niet-freatische grondwaterwinningen. In de voornoemde Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn de regels en maten aangaande grondwaterbeschermingsgebieden opgenomen. In de juridische regeling behorende bij deze gebiedsaanduidingen wordt hiernaar verwezen.

Wonen

Bij de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het beleid uit paragraaf 2.4.2 geeft voor woningen in Midden-Limburg aan dat er geen nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd die niet passen in de regionale woonvisie voor Midden-Limburg. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Midden-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. In deze beleidsregels is een koppeling gelegd tussen het bouwen van nieuwe woningen en het saneren van de overtollige woningvoorraad.

In de zomer van 2020 is een wijziging van de Omgevingsverordening vastgesteld, waarin is besloten dat bij de toevoeging van nieuwe woningbouwplannen geen directe koppeling meer wordt gelegd met het saneren van overtollige planvoorraad. In de toelichting van een ruimtelijke plan hoeft hierdoor niet langer een verantwoording opgenomen te worden van de bijdrage die het



betreffende plan levert aan het terugbrengen van de planvoorraad van onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen. Doel van deze wijziging is om kwalitatief goede plannen voor doelgroepen zoals senioren en starters te bevorderen en te versnellen. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Limburgse Agenda Wonen. De huidige woningmarktaanpak is in belangrijke mate gericht op verbetering van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad. Het opruimen en aanpassen van plannen die niet langer in de actuele behoefte voorzien blijft onverkort een belangrijke opgave. Voor wat betreft de toevoeging van woningen aan de bestaande planvoorraad in relatie tot de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 wordt verwezen naar de volgende pagina. Het plan voldoet gezien het bovenstaande aan de regels van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening 2021 vastgesteld. Deze treedt pas in werking nadat de Omgevingswet in werking is getreden. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Voor het onderhavige plan bevat de Omgevingsverordening Limburg 2021 geen relevante uitgangspunten.

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

De gemeenten in Midden-Limburg en de provincie Limburg zijn in 2008 van start gegaan met een regionale gebiedsontwikkeling, met als doel om 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. Deze visie op de regio is te vertalen tot drie concrete strategische keuzes:

Benutten en versterken regionale economie:

- ontwikkeling van een 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, natuur en recreatie.

Onderhavig plangebied

Voor het voorliggende bestemmingsplan vormt het thema 'wonen' het belangrijkste thema.



Wonen

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, de inzet van maatschappelijk kapitaal en gezonde marktverhoudingen: een regionaal belang. Het regionale woonbeleid is thans verwoord in de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021'. Deze structuurvisie komt in het navolgende aan bod.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2027

Op 7 juli 2022 is de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2027 vastgesteld. In deze structuurvisie ligt de nadruk op het tegemoet komen aan een groeiende woningbehoefte, met kwalitatief het juiste aanbod. Dat betekent dat er ambitie is voor en ruimte wordt gegeven aan nieuwe plannen die passen bij de kwalitatieve vraag, met aandacht voor aanpassing van plannen die niet (meer) passen bij de actuele behoefte. De structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 bevatte al de hoofdlijn om enerzijds de planvoorraad in beperkte mate terug te dringen en anderzijds mee te werken aan plannen kwalitatief behoefte aan bestaat.

Planvoorraad stapsgewijs in overeenstemming met de behoefte

De planvoorraad is idealiter zowel kwalitatief als kwantitatief in overeenstemming met de behoefte en biedt daarnaast voldoende ruimte om flexibel in te spelen op actuele ontwikkelingen. De regio erkent en accepteert dat een deel van de huidige planvoorraad wellicht nooit tot realisatie zal komen, ondanks bestaande titels en/of onderliggende overeenkomsten. Het proces voor het schrappen van dergelijke 'harde' plannen vergt veel tijd, inzet en capaciteit en soms ook financiële middelen. De komende periode heeft bouwen prioriteit boven schrappen.

Regionale opgaven/speerpunten

De focus zal deze komende vier jaren vooral gericht zijn op het bouwen van kwalitatief de juiste woningen, aansluitend bij de lokale en regionale behoefte. Eén van de speerpunten hierbij is het vergroten van het aandeel huurwoningen. De bestaande woningvoorraad in Midden-Limburg bestaat voor 68% uit koopwoningen. Dit percentage ligt in plattelandsgemeenten hoger. Het woningmarktonderzoek uit 2018 geeft aan dat er regionaal behoefte is aan extra huurwoningen.

Wonen met zorg

Uit het woningmarktonderzoek uit 2018 blijkt ook dat veel ouderen graag zouden willen verhuizen naar een andere, meer passende woning. In de praktijk gebeurt dit echter beperkt. Hierdoor stagneert de doorstroming en komen andere doelgroepen in de knel. Gezien de grote omvang van deze doelgroep is een oplossing alleen met nieuwbouw niet mogelijk, maar is ook een aanpassing van de bestaande woningvoorraad nodig om tegemoet te komen aan de veranderende behoefte.

Naast ouderen is er ook een grote opgave voor het realiseren van huisvesting voor kwetsbare inwoners. Het gaat bijvoorbeeld om mensen met psychische problematiek, met een licht verstandelijke beperking of mensen zonder een sociaal vangnet. Deze kwetsbare inwoners wonen zelfstandig in de wijk, vaak met ambulante begeleiding vanuit de zorg.



De zorg kan in de toekomst niet meer op traditionele wijze geleverd worden. Reden is enerzijds dat er onvoldoende zorgpersoneel is, anderzijds staat de betaalbaarheid van de zorg onder druk, onder andere vanwege de dubbele vergrijzing (de groep ouderen groeit en ouderen worden steeds ouder). Het gevolg is dat meer mensen zelfstandig thuis blijven wonen, ook als er zich beperkingen voor doen. De doelgroep die traditioneel mantelzorg verleent, komt nu zelf in de leeftijd dat mantelzorg nodig is. De conclusie is dat er fundamenteel anders met wonen en zorg omgegaan dient te worden.

Ontwikkeling passende woonvormen

Het aantal ouderen in een verpleeghuis neemt af. Het aantal ouderen dat thuis woont met maximale ondersteuning neemt toe. Nog een stap verder gaan nieuwe woonvormen met een flexibel gebruik van de wooneenheden, die zowel extramuraal als intramuraal ingezet kunnen worden. Daarbij gaat het in alle gevallen om het scheiden van wonen en zorg. Dat zorgt voor een grotere behoefte aan reguliere woningen die flexibel inzetbaar zijn voor diverse vormen van zorg, maar ook voor reguliere bewoning geschikt zijn. Belangrijk is dat de regio open staat voor nieuwe (tijdelijke) woonvormen voor ouderen en zorgvragers.

Echt-Susteren

De structuurvisie bevat per gemeente een specifieke uitwerking van de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens en een prognose voor de toekomst. Het aantal inwoners in Echt-Susteren bedraagt op 1-1-2021 31.744, nagenoeg eenzelfde aantal inwoners als in 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose zal het aantal inwoners langzaam gaan afnemen. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met circa 1.800 personen tot 2030. Het aantal huishoudens bedraagt op 1-1-2021 14.261, dit is een stijging van 99 huishoudens vanaf 2018. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishoudens verschuift naar 2029. Tot dit jaar vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn, met een toename van 339 ten opzichte van 1-1-2021.

Lokale uitwerking

In de gemeente Echt-Susteren worden, samen met woningcorporaties, projectontwikkelaars en andere initiatiefnemers woningbouwplannen ontwikkeld en gerealiseerd met woningen voor specifieke doelgroepen, zoals jongeren, starters op de woningmarkt en senioren. Nieuwe woonconcepten en ontwikkelingen als transformatie en verduurzaming van de woningvoorraad zijn hierbij aanvullende opgaven.

Naast de transitie van beide centra (Echt en Susteren) wordt tevens aandacht besteed aan het realiseren van woningbouw binnen de overige kernen van de gemeente. Dat kan door nieuwbouw c.q. herstructurering, denk hierbij aan het opvullen van lege plekken in linten of het herinrichten van rotten plekken. Dat kan ook door transitie van bestaande bouw.

Andere specifieke groepen die de komende jaren aandacht vragen binnen de gemeente Echt-Susteren zijn:

- particuliere initiatieven;
- het realiseren van zorgwoningen;
- arbeidsmigranten, en dan met name de buitenlandse werknemers die de intentie hebben hier langer te blijven (mid- en longstay);
- woningzoekenden vanuit de zuidoostelijke regio van de provincie Noord-Brabant en vanuit westelijk Nederland;
- de hoog opgeleide kenniswerkers vanuit het industriegebied Chemelot, het ontwikkelgebied rondom NedCar en het bedrijventerrein Midden-Limburg.

Onderhavig plan

Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisering van een woonzorgcomplex bestaande uit 23 zelfstandige zorgwoningen en één bedrijfs-/dienstwoning mogelijk gemaakt. In het gebouw wordt een lift gerealiseerd. Uit de cijfers van de Structuurvisie



Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2027 en het hieraan ten grondslag liggende woningmarktonderzoek is op te maken dat er duidelijk behoefte bestaat aan wooneenheden voor senioren met een zorgbehoefte. Het plan voldoet aan de kaders van het regionale woonbeleid.

Uitvoeringsnotitie Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving

In de Uitvoeringsnotitie is de opgave die vanuit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg is aangegeven, kwantitatief en kwalitatief nader uitgewerkt. Daarbij heeft de gemeente Echt-Susteren voorkeuren/accenten aangegeven die bij afwegingen van aanvragen voor nieuwe woningbouwprojecten mee worden gewogen. In de Uitvoeringsnotitie is een kwalitatieve indeling gemaakt van voorkeurslocaties voor potentiële nieuwbouwprojecten. Deze indeling is als volgt:

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

Onderhavig plangebied

Het voorliggende plan valt binnen categorie 3. Er is sprake van herstructurering. Er is immers sprake van een in onbruik geraakte kantoorlocatie en er wordt een in slechte bouwkundige staat verkerend kantoorpand gesloopt. Om deze reden is een (financiële) kwaliteitsbijdrage in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) niet aan de orde.

2.3 Gemeentelijk beleid

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. 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 woongemeente te zijn. Voor het stedelijk gebied (waar het voorliggende plangebied deel van uitmaakt) zijn zeven doelstellingen geformuleerd. De belangrijkste doelstellingen die betrekking hebben op verzoeken voor woningbouwontwikkeling zijn de realisering van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag en het behoud van (be)leefbare kernen. Ten aanzien van het wonen is daarnaast aangegeven dat dit bij voorkeur plaats dient te vinden in stedelijk gebied waarbij de nadruk ligt op inbreiden en herstructureren. Het is daarnaast van belang dat in elke kern kwalitatief en kwantitatief gebouwd wordt voor de behoefte.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM, onderdeel Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025)

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is, zoals aangegeven, met name van toepassing op het buitengebied. Bij realisatie van woningen buiten de zogenaamde 'rode contour' (m.u.v. hergebruik van vrijkomende 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 en dergelijke.

In de Structuurvisie heeft de gemeente Echt-Susteren het LKM vertaald naar haar specifieke gemeentelijke situatie. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) omvat 18 modules en 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 - net als het LKM - hoofdzakelijk van toepassing op het buitengebied, maar ook op nieuwe woningbouwontwikkelingen in de kernen waarbij geen sprake is van herstructurering of een rotte plek of directe bouwtitels.

Onderhavig plan

In het onderhavige plan is sprake van herstructurering en inbreiding. Het plangebied is thans in gebruik als kantoorlocatie. Een in slechte bouwkundige staat verkerend kantoorpand wordt gesloopt en er wordt een nieuw woongebouw gerealiseerd met 23 zelfstandige zorgwoningen voor senioren met een zware zorgindicatie en één inpandige bedrijfs-/dienstwoning. Met deze ontwikkeling wordt voorzien in een grote behoefte op de woningmarkt. Hiermee past het plan binnen de beleidsuitgangspunten die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025. Bovendien wordt met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan een kantoorlocatie planologisch-juridisch gesaneerd. Omdat er sprake is van herstructurering is een financiële bijdrage in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) niet aan de orde. Wel dient het bouwplan op zorgvuldige wijze te worden ingepast in de omgeving (zie ook paragraaf 4.4 (Terreininrichting en landschappelijke inpassing) van deze toelichting).



3 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Susterderweg 31 te Nieuwstadt. Het perceel ligt net buiten (ten noorden van) de formele bebouwde kom van Nieuwstadt. Stedenbouwkundig gezien behoort het perceel, waar zich thans een kantoorgebouw bevindt, tot de bebouwde omgeving van de kern Nieuwstadt. Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.935 m² en is kadastraal bekend als gemeente Nieuwstadt, sectie F, nummer 605.

De onderstaande afbeelding toont de ingang tot het plangebied, gefotografeerd vanaf de Susterderweg:



Ingang plangebied



Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode omlijning weergegeven:



Luchtfoto plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de Susterderweg, ten buiten (ten noorden van) de bebouwde kom. De onderstaande afbeeldingen tonen de Susterderweg in noordelijke richting en in zuidelijke richting ter hoogte van het plangebied.



De Susterderweg in noordelijke richting





De Susterderweg in zuidelijke richting

Ten noorden van het plangebied ligt een natuurgebied dat in de nabije toekomst wordt ingericht als landschapspark, met diverse wandelroutes en andere extensieve recreatie voorzieningen.

De onderstaande afbeeldingen toont het gebied ten noorden van het plangebied, dat zal worden ingericht als landschapspark:



Percelen ten noorden van het plangebied (toekomstig landschapspark)



Ten westen en ten oosten grenst het plangebied aan het sportveldencomplex van Nieuwstadt. Verder ten westen liggen sporthal De Sjirp en Kindcentrum De Eik. Ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de Susterderweg, liggen agrarische gronden en verder ten oosten liggen de meest noordelijk gelegen woonstraten van de kern Nieuwstadt (Breijerstraat, Daalderhaag, Vonderstraat, Wolfswai, etc.). Ongeveer ten hoogte van de zuidelijke plangrens van het plangebied bevindt zich de in-/uitgang van de bebouwde kom van Nieuwstadt.

Op de onderstaande afbeelding zijn de agrarische gronden ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de Susterderweg, weergegeven:



Agrarische gronden ten oosten van het plangebied

Op de onderstaande luchtfoto zijn de bovengenoemde voorzieningen, wegen en andere genoemde omgevingsaspecten middels een gele kleur aangeduid:



Luchtfoto plangebied met omliggende voorzieningen

De navolgende afbeeldingen tonen het sportveldencomplex, sporthal De Sijrp en kindcentrum De Eik, gefotografeerd vanaf de Susterderweg.



Sportveldencomplex Nieuwstadt





Sporthal De Sijrp



Kindcentrum De Eik



4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het bouwplan beschreven voor de realisering van het beoogde woonzorgcomplex. Het bouwplan voorziet in een drielaags woongebouw met een voetprint van 867 m². In dit woongebouw worden 23 zelfstandige zorgwoningen en een bedrijfs-/dienstwoning (appartement) voor de zorgverlener. Het gebouw wordt voorzien van een lift. Tevens wordt voorziening in voldoende parkeergelegenheid, een verkeersveilige manier om te laden en lossen en tevens worden de nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast.

4.2 Bouwplan woonzorgcomplex

4.2.1 Algemeen

Door de initiatiefnemer is een bouwplan vervaardigd voor de ontwikkeling van een nieuw woonzorgcomplex met daarin ruimte voor 23 zelfstandige zorgwoningen en een bedrijfs-/dienstwoning (appartement) voor de zorgverlener. In het voorliggende bestemmingsplan wordt het volledige plangebied bestemd tot 'Maatschappelijk'. Voor de realisering van het gebouw wordt op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan een bouwvlak aangeduid met een oppervlakte van 920 m². De hoofdentree van het gebouw bevindt zich aan de zuidoostzijde van het gebouw. Ten zuidwesten van het gebouw wordt een parkeerterrein aangelegd middels halfverharding. Meer informatie over het parkeren is opgenomen in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

Tevens worden binnen het plangebied voorzieningen voor de afwikkeling van het hemelwater gerealiseerd. Deze voorzieningen zijn ten zuiden van het nieuwe gebouw geprojecteerd.

Op de navolgende pagina is de situatietekening van het bouwplan in A3-formaat weergegeven. Op deze situatietekening zijn de bouwmassa van het nieuwe gebouw, de parkeerplaatsen en de indicatieve inrichting van de buitenruimte weergegeven.



Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen en heeft een maximale bouwhoogte van circa 9,34 meter. In het middengedeelte wordt het gebouw voorzien van een dakopbouw ten behoeve van de liftinstallatie. Hier bedraagt de maximale bouwhoogte circa 10,25 meter.

De onderstaande 3D-afbeeldingen geven een indicatie van het mogelijke toekomstbeeld:



Het toekomstige woonzorgcomplex, gezien vanuit zuidelijke richting



Het toekomstige woonzorgcomplex, gezien vanuit noordelijke richting





Het toekomstige woonzorgcomplex, gezien in vogelvlucht vanuit oostelijke richting

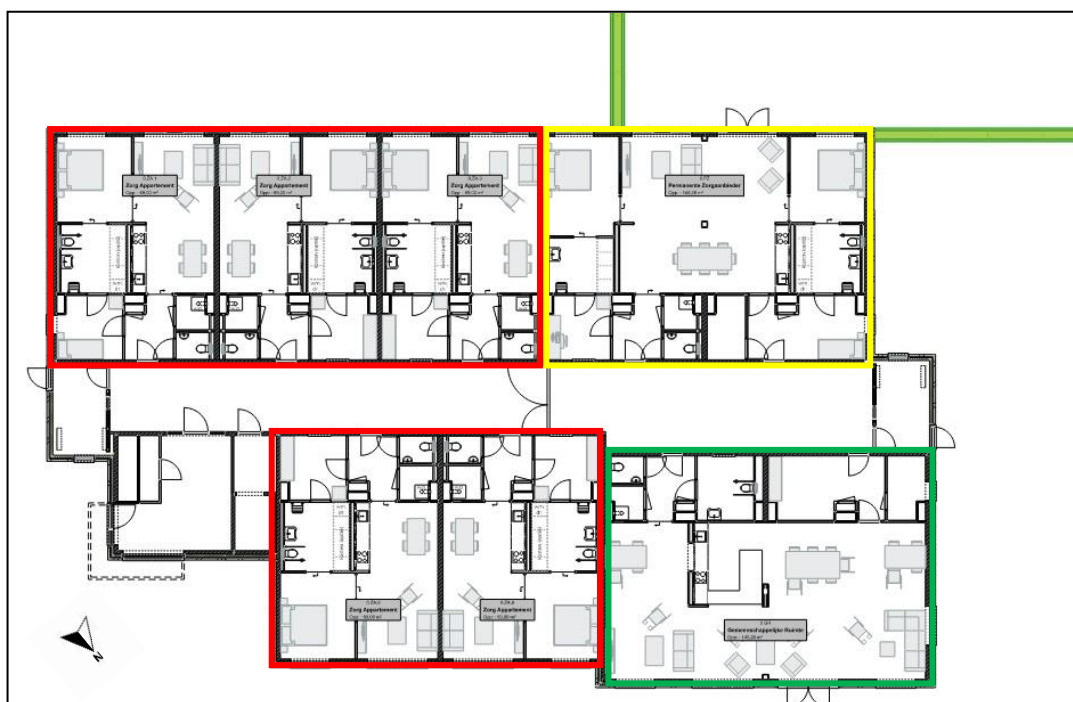


De hoofdingang van het toekomstige woonzorgcomplex, aan de noordoostzijde van het gebouw

Begane grond

Op de begane grond worden vijf zorgwoningen met een gebruiksoppervlakte van 69 m², een gemeenschappelijke ruimte van circa 140 m² en een bedrijfs-/dienstwoning voor de zorgverleners met een gebruiksoppervlakte van circa 140 m² gerealiseerd.

Op de onderstaande afbeelding is een plattegrond van de begane grond weergegeven. De vijf zorgwoningen zijn middels een rode omlijning aangeduid, de gemeenschappelijke ruimte is middels een groene kleur aangeduid en de bedrijfs-/dienstwoning is middels een gele kleur aangeduid. De overige ruimte bestaat uit verkeersruimte, techniekruimte en de liftschacht.

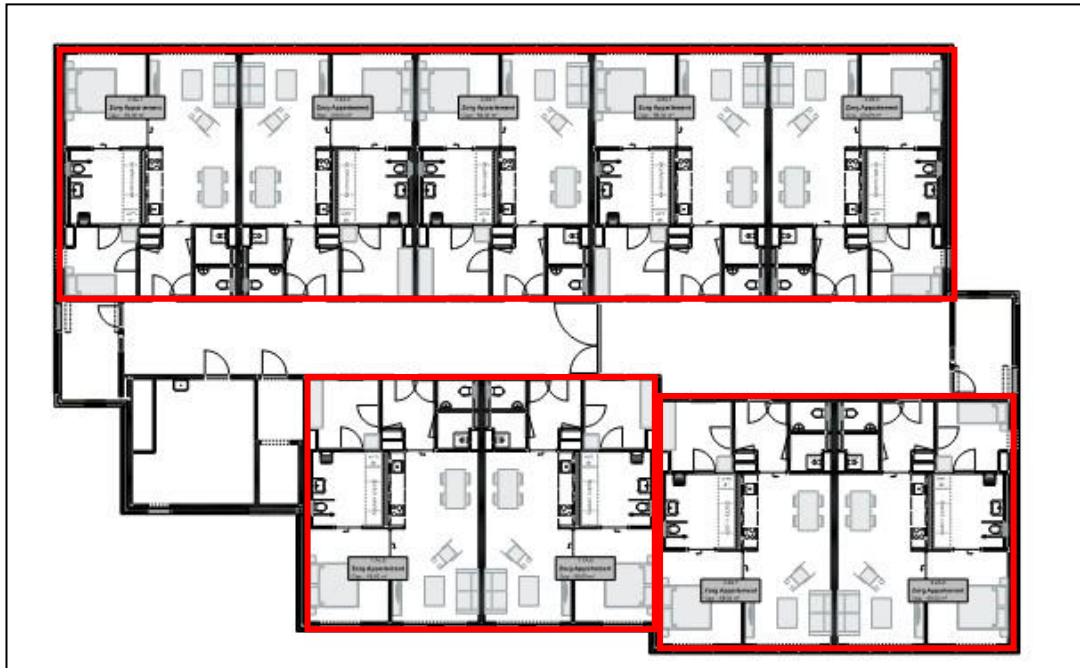


Plattegrond begane grond (bron: Holikiday B.V.)

Eerste en tweede verdieping

Op de eerste en tweede verdieping worden negen zorgwoningen gerealiseerd. Beide verdiepingen hebben dezelfde indeling. Ook deze zorgwoningen hebben een gebruiksoppervlakte van 69 m². Op de onderstaande afbeelding is de plattegrond van zowel de eerste als de tweede verdieping weergegeven.

De situering van de zorgwoningen op de eerste en tweede verdieping is middels een rode kleur aangeduid:



Plattegrond eerste en tweede verdieping (bron: Holikiday B.V.)

4.3 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt in de gemeente Echt-Susteren gebruik gemaakt van de gemeentelijke parkeernormen. Deze parkeernormen zijn als bijlage opgenomen bij de regels van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'. In deze parkeernormen worden verschillende gebiedstypen, verschillende stedelijkheidsgraden en verschillende categorieën woningen gehanteerd.

In het onderhavige plan wordt een woonzorgcomplex bestaande uit 23 zelfstandige zorgwoningen en een bedrijfs-/dienstwoning (appartement) mogelijk gemaakt. Het onderhavige plangebied is gelegen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom', in een 'matig stedelijk' gebied. In de door de gemeente Echt-Susteren gehanteerde parkeernormen zijn diverse typen woningen gecategoriseerd.

Zorgwoningen

De 23 zorgwoningen worden beschouwd als woningen in de categorie 'huur, sociale huur'. Voor dergelijke woningen geldt op de onderhavige locatie een parkeernorm van minimaal 1,2 parkeerplaatsen per woning. Voor 23 zorgwoningen komt dit neer op een parkeernorm van (afgerond) 28 parkeerplaatsen.



Voor de inpandige bedrijfs-/dienstwoning (een appartement met een gebruiksoppervlakte van 140 m²) geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen. Dit betekent dat het plan een parkeerbehoefte genereert van 30 parkeerplaatsen.

Ten zuiden van het nieuwe woongebouw wordt een parkeerterrein aangelegd met 10 verharde parkeerplaatsen en 20 parkeerplaatsen door middel van halfverharding (grasbetontegels met overbegroeiing). Het gebruik maken van halfverharding zorgt voor een groene uitstraling van het terrein en komt de landschappelijke inpassing ten goede. Op de situatietekening in paragraaf 4.2.1 van deze toelichting is opgenomen is het beoogde parkeerterrein weergegeven. Het parkeerterrein wordt op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan aangeduid middels de functieaanduiding 'parkeerterrein'.

Middels het aanleggen van dit parkeerterrein wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen van de gemeente Echt-Susteren.

4.4 Landschappelijke inpassing

Door landschapsarchitect Guido Paumen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In deze paragraaf zijn de belangrijkste kenmerken en de overwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan dit landschapsplan beschreven.

Landschappelijke inpassing Susterderweg 31 Nieuwstadt, Guido Paumen Landschapsarchitect, kenmerk PNR 6118CP31-090622, d.d. 09.06.2022

Het plangebied grenst aan het uitloophet gebied Nieuwstadt Noord. Voor dit gebied werd een schetsontwerp opgesteld door landschapsbureau Heusschen-Copier. Uitgangspunt is het groen in het buitengebied van Nieuwstadt te versterken, beleving en biodiversiteit te vergroten, ommetje toe te voegen en mogelijkheden voor de natuureducatie van de basisschool te verruimen. Het deels nog in ontwikkeling verkerende plan omvat de realisatie van bos en bosranden, boomgaarden, poelen, hagen, grasland en struipaden.



De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de tussentijdse presentatie van dit landschapsplan, geprojecteerd op een luchtfoto.



Uitsnede landschapsplan Nieuwstadt Noord (bron: Heusschen-Copier)

Synthese

Het onderhavige plangebied zal in aanvulling op de beleving vanaf de Susterderweg worden waargenomen en beleefd vanaf het terrein ten noordwesten en noordoosten van het plangebied geprojecteerde struinpad in het landschapspark. Het landschapspark en het plangebied tonen zich in een onderlinge samenhang aan de passanten op de Susterderweg. Bij de uitwerking van het onderhavige landschappelijke inpassingsplan is aandacht geschonken aan de gezamenlijke presentatie van het plangebied en het landschapspark richting de Susterderweg en de beleving vanaf het struinpad in het landschapspark.

Zonering en inrichting

De noordwestkant van het plangebied grenst aan de beheerderswoning en de gemeenschappelijke ruimte van de zorgwoningen. In dit gebied zal een privétuin voor de beheerders en een gemeenschappelijke wandeltuin met terrassen voor bewoners worden gerealiseerd. Deze tuinzone is op grond van de te realiseren veiligheid (bewoners met dementie) te omzomen met een hekwerk.

Tuin

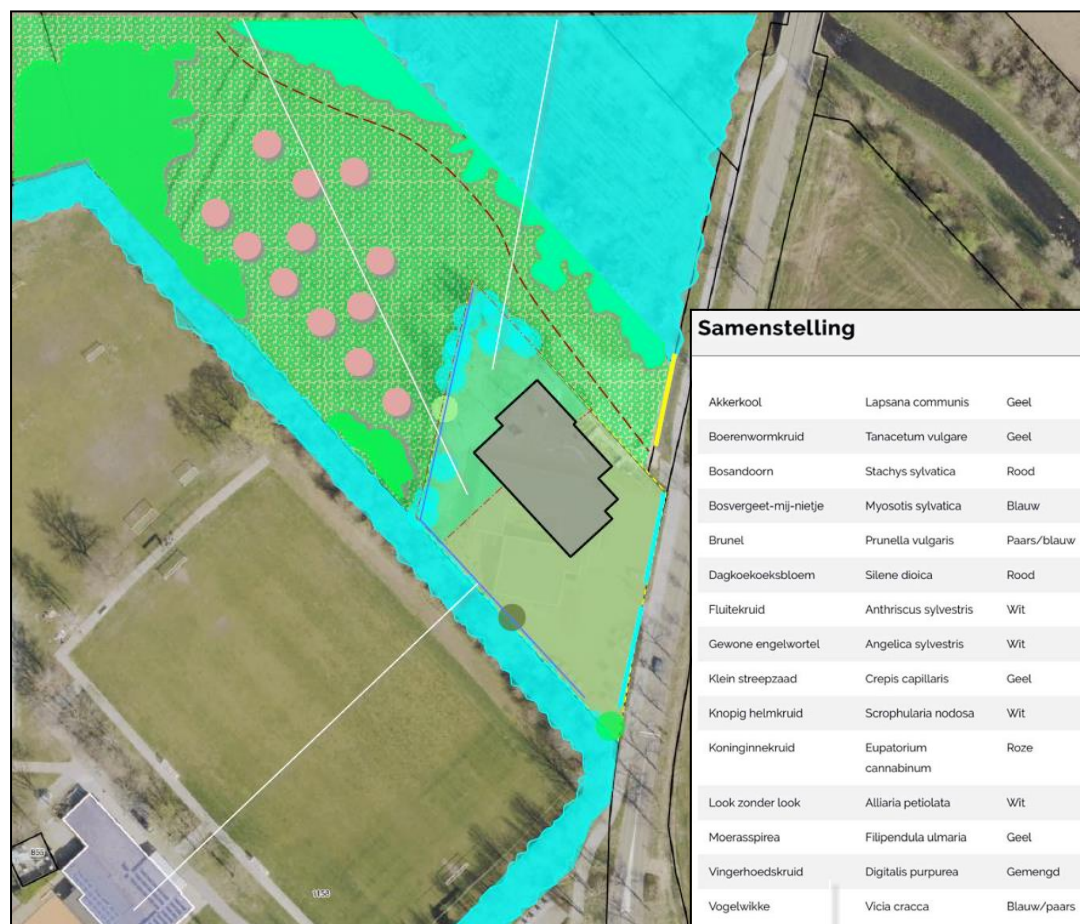
De tuin zal sober en doelmatig, op een bij het landschapspark aansluitende wijze worden ingericht. Naast de benodigde terrasruimte zal zo weinig mogelijk oppervlakte worden verhard. Een groot deel van de tuin zal als gras worden uitgevoerd. Een deel hiervan zal frequenter worden gemaaid en voorzien van 'gemaaide graspaadjes'. Onder de bomen en ter hoogte van de zones met minder frequent gemaaid gras zullen kruidenmengsels worden ingezaaid. Aanbevolen wordt het mengsel 'Bosrand' van Limagrain.



Infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen en infiltreren in een aan de zuidwestkant en noordwestkant geprojecteerde infiltratiegreppel. De greppel kan zonodig overstromen en in het lager gelegen grasland ten noordwesten van het plangebied een bijdrage leveren aan de vegetatieontwikkeling.

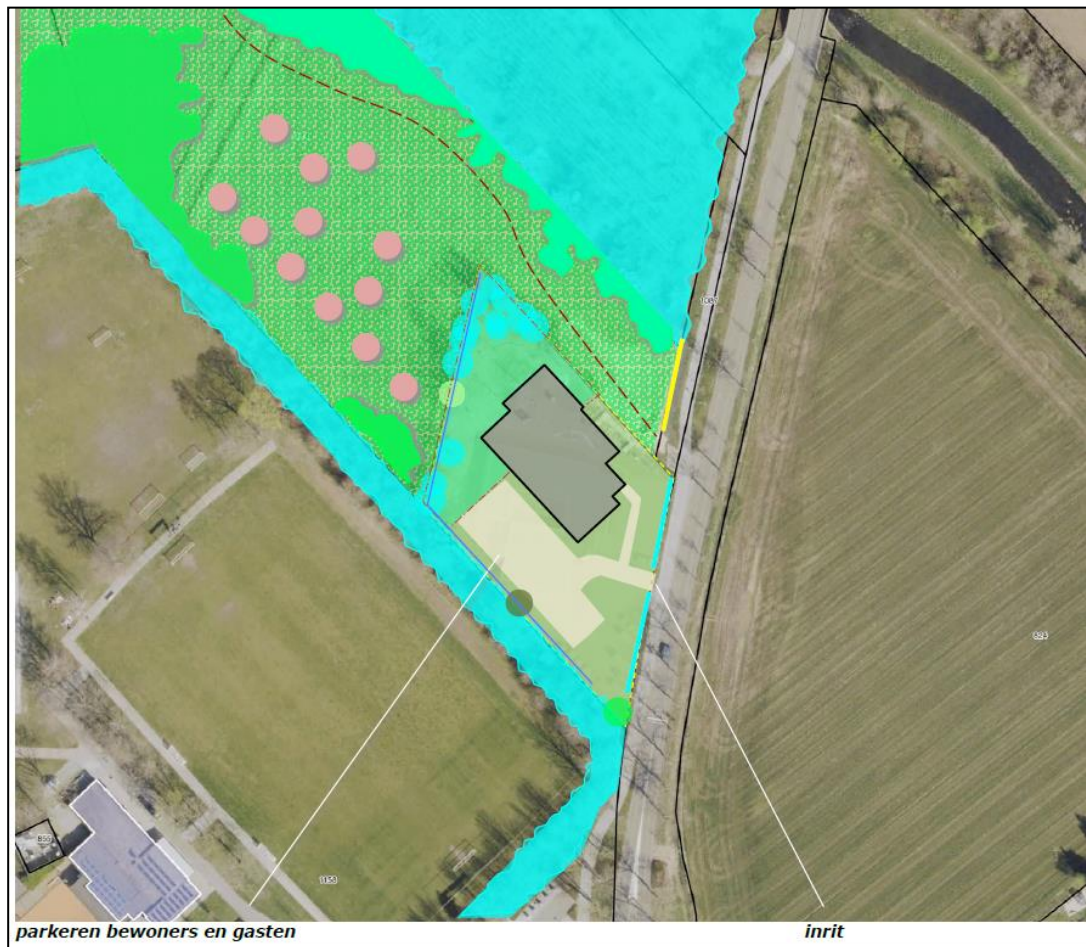
Bovengenoemde aspecten en overwegingen zijn op de onderstaande situatietekening weergegeven:



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan (bron: Guido Paumen Landschapsarchitect)

Zonering en ontsluiting

Het plangebied zal worden ontsloten via de bestaande inrit. In de ruimte tussen het gebouw en de sportvelden zal worden voorzien in parkeerplaatsen. De inrit en de parkeerplaatsen zijn op de onderstaande afbeelding aangeduid:



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan (bron: Guido Paumen Landschapsarchitect)

Conclusies

De landschappelijke context is ouder bouwland nabij de Vloedgraaf. Kenmerkend is het voorkomen van geschoren hagen, boomgaarden, solitaire bomen en lijnvormige elementen zoals smalle groensingels of bomenrijen. Het plangebied was overwegend als akkerland in gebruik. In de jaren '60 werden de Susterderweg en de sportvelden gerealiseerd. In de door het spoor gevormde driehoek werden bosjes samengevoegd en een boomgaard aangeplant. In de jaren '80 versnipperde het bodemgebruik en werd een gebouw in het plangebied gerealiseerd. In de jaren '90 werd de Vloedgraaf omgevormd tot een slingerende beek en werden stroken beplanting langs de oevers gerealiseerd. In de 21^{ste} eeuw werd het bos in de driehoek uitgebreid.

Het plangebied is verscholen gesitueerd: komend uit het noorden en het zuiden over de Susterderweg wordt het lange tijd afgeschermd door de beplanting rond de sportvelden en het ten noorden gelegen bos. Ter hoogte van het plangebied toont zich de huidige bebouwing in relatie tot een uit hagen bestaand kader en een door groensingel, bomengroep en bos gevormd decor. Het plangebied zal worden waargenomen en beleefd vanaf het ten noordwesten en noordoosten van het plangebied gelegen struinpad in het landschapspark. Het landschapspark en het plangebied tonen zich in een onderlinge samenhang aan de passanten op de Susterderweg. Bij de uitwerking van het voorliggende plan is aandacht geschonken aan de gezamenlijke presentatie van het



plangebied en het landschapspark richting de Susterderweg en de beleving van het struinpad. De als landschappelijk te rangschikken beplanting sluit goed aan bij de context en verkeert in goede conditie. Het aanwezige kantoorgebouw wordt gesloopt en de verhardingen en sierbeplanting worden verwijderd. Het bouwplan omvat de realisatie van een gebouw met zorgwoningen. Onderdeel van het complex is een beheerderswoning aan de noordwestkant. Ten behoeve van het plan zullen drie bomen worden gerooid; dit zal worden gecompenseerd door de aanplant van vijf bomen in het landschapspark, de bomen aan de straatkant worden aangeplant in een forse maat bij aanplant. Het plangebied zal worden ontsloten via de huidige inrit. De tuinzone is op grond van veiligheid te omzomen met een hekwerk. Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen en geïnfiltreerd in een aan de zuidwestkant en noordwestkant geprojecteerde infiltratiegreppel.

Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen, waarbij de uitvoering en instandhouding planologisch-juridisch zijn geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels.

4.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid bestaand terrein

Het huidige perceel is beschikbaar gekomen doordat er geen huurder te vinden was voor het bestaande kantoorpand. De locatie, gelegen naast de sportvelden en de school, leent zich meer voor een maatschappelijke functie dan voor een kantoorfunctie. De huidige verkaveling van het terrein zal in stand gehouden worden en slechts door de bestemming te wijzigen is het mogelijk om ouderen met een zorgindicatie te huisvesten.

Duurzaamheid woningmarkt

Op de locatie worden 23 zorgwoningen voor ouderen van 80 jaar en ouder gerealiseerd. Deze mensen wonen nu (vaak) nog in een zelfstandige, meestal grotere, woning die vrijkomt op het moment dat ze verhuizen naar de Holikiday. Door deze verhuizing komen deze woningen beschikbaar voor gezinnen, welke vanuit een starterswoning willen doorschuiven. Vervolgens komen ook de starterswoningen weer vrij voor nieuwe bewoners. Hierdoor kan een Holikiday helpen om een woningmarkt die op slot zit weer beter te laten doorstromen.

Duurzaamheid gebouwconcept

Het gebouwconcept is dusdanig ontwikkeld dat er met minimale aanpassingen een transformatie naar een nieuwe functie kan plaatsvinden. De constructieve onderdelen zijn van beton, maar de verdere indeling van de woningen is met lichte, demontabele wanden gerealiseerd. Dit maakt het mogelijk om redelijk eenvoudig de indeling van het gebouw aan te passen.

Door volwaardige zorgwoningen van ca. 75m² voor de ouderen te maken, is het mogelijk om in dezelfde indeling later reguliere appartementen te realiseren. De leidingkokers, waarin de technische installaties zitten, lopen vanaf de begane grond tot het dak en zitten op strategische plaatsen in de plattegrond. Verder is er in het modulair systeem ook al rekening gehouden om, op een later moment, balkons aan het gebouw te kunnen maken.

Het gebouw is compact ontworpen en heeft hierdoor een goede verhouding tussen de binnenruimtes en de uitwendige scheidingsconstructies wat ertoe leidt dat het warmteverlies (of opwarming in de zomer) geminimaliseerd is. Hierdoor zal er minder verwarmd en/of gekoeld dienen te worden. Het gebouw wordt gasloos gebouwd.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Projectlocatie

Voor de onderhavige projectlocatie kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

De gemeente Echt-Susteren valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Op 8 december 2021 heeft het Waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het regionale oppervlaktewater in Limburg. elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027.

De verplichting om elke zes jaar een nieuw waterbeheerprogramma vast te stellen is vastgelegd in de (nog niet in werking getreden) Omgevingswet. Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor het waterbeheerprogramma. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategisch grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor de oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen (Kader Richtlijn Water) en de overige wateren. Het Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart, bijgewerkt tot maart 2019). 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 onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen. Ten aanzien van dit plangebied zijn er geen aanduidingen op de legger van het waterschap aangegeven.

Het beleid van Waterschap Limburg schrijft voor de afhandeling van regenwater de trits 'opvangen, bergen en infiltreren' voor. Dit beleid is opgenomen in de Keur van het waterschap. Per 1 april 2019 geldt als norm voor Midden- en Noord-Limburg dat 100 mm/dag per m² verhard oppervlak opgevangen dient te worden binnen het plangebied.



Afkoppelen hemelwater

Het hemelwater in het plangebied dient te worden afgekoppeld. Voor het afkoppelen van het hemelwater heeft het Waterschap Limburg een 8-stappenplan opgesteld. Bij de realisatie van de beoogde woning dienen de in het stappenplan opgenomen stappen in acht te worden genomen. Deze voorwaarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Afkoppelen van hemelwater in 8 stappen:

- 1) *Circa 10% van het plangebied reserveren voor water*
 - a. Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of het plangebied nodig is voor de wateropgave van omliggende gebieden, zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd;
- 2) *Rekening houden met hoogteverschillen in het plangebied en omgeving*
 - a. Voorkomen dat wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom;
- 3) *Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand*
 - a. Input voor het ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen;
- 4) *Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit*
 - a. Schoonhouden, scheiden, zuiveren;
- 5) *Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit*
 - a. Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool;
- 6) *Toepassen van voorkeurstabel afkoppelen*
 - a. Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen;
- 7) *Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord-Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard, met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur*
 - a. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren;
- 8) *Beheer en onderhoud regelen*
 - a. Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.

Onderhavig plangebied

Door bureau Geonius is ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan een infiltratieonderzoek uitgevoerd. In het navolgende worden de resultaten die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Infiltratieadvies t.b.v. nieuwbouw aan de Susterderweg 31 te Nieuwstadt, Geonius Milieu B.V., rapportnummer GA220419.R01.V2.0, d.d. 28.07.2022

Infiltratie hemelwater

Over het algemeen wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater interessant is indien:

- doorlatendheid groter is dan circa 0,2 m/d; (*)
- de grondwaterstand dieper dan 0,5 á 0,7 meter beneden maaiveld aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.



(*): infiltratie van hemelwater behoort bij lagere doorlatendheden ook tot de mogelijkheden mits hiervoor voldoende ruimte gereserveerd wordt om de geringe doorlatendheid te compenseren. Bij lagere doorlatendheden zal een voorziening voornamelijk als buffer functioneren.

Toetsing

In de onderstaande tabel zijn de maatgevende doorlatendheden weergegeven ter plaatse van de metingen. De doorlatendheid van de bodem is geclassificeerd en tevens is weergegeven of de doorlatendheid aan de eerste eis voldoet.

Meting	Traject [m- maaiveld]	Traject [m t.o.v. NAP]	Maatgevende doorlatendheid [m/d]	Classificatie doorlatendheid bodem	Gunstige mogelijkheden voor infiltratie
DM01	1,0 – 2,0	+32,9 tot +31,9	1,3	Goed	Ja
DM02	0,9 – 1,8	+33,1 tot +32,2	1,2	Goed	Ja
DM03	2,0 – 2,9	+32,1 tot +31,2	0,5	Vrij goed	Ja

Tabel doorlatendheden (bron: Geonius)

Aan de tweede eis wordt voldaan door alleen het schone regenwater te infiltreren. Voor infiltratie van het water zal een zand- en slibvangsysteem moeten worden aangebracht.

De mogelijkheden voor infiltratie zijn als volgt:

- 1) infiltratie in de bovengrond (tot circa 1,0 meter beneden maaiveld) door middel van een oppervlakkige infiltratie via doorlatende verharde oppervlakten. Dit behoort tot de mogelijkheden, maar is geen economisch aantrekkelijke oplossing en zeer gevoelig voor dichtslibben (met name in de aangetroffen silthoudende ondergrond). Doorlatende verhardingen kunnen wel toegepast worden om het af te koppelen oppervlak (en dus de toestroom van hemelwater) te beperken, bijvoorbeeld door de verhardingen met grind of grasbetontegels uit te voeren. Tevens zal rekening gehouden moeten worden met de humeuze toplaag, deze zal moeten worden verwijderd en vervangen door goed doorlatend materiaal.
- 2) Infiltratie in de bovengrond (tot circa 1,0 meter beneden maaiveld) middels een open bovengronds systeem zoals een infiltratieveld, wadi of greppel. Dit behoort voor het merendeel van de locatie tot de mogelijkheden, maar zal ten koste gaan van de beschikbare ruimte. Afhankelijk van de beschikbare ruimte is dit wel een economisch aantrekkelijk, robuust en goed onderhoudbaar systeem.
- 3) Infiltratie in de ondiepe ondergrond (tot circa 3,5 meter beneden maaiveld) middels een ondergronds systeem. Hierbij valt te denken aan infiltratie via infiltratiekratten, infiltratiekoffers, putten en/of infiltratierool. Dit behoort tot de mogelijkheden. Het gekozen infiltratiesysteem dient wel op voldoende afstand van de bestaande nieuwbouw geprojecteerd te worden.
- 4) Infiltratie naar de diepere ondergrond (dieper dan 3,5 meter beneden maaiveld). Dit kan middels grindpalen naar een dieper niveau, waarmee de leeglooptijd van de infiltratievoorziening kan worden verkort. Dit behoort tot de mogelijkheden, echter dient dan de doorlatendheid van de diepere ondergrond onderzocht te worden.

Conclusie

Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat de infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondergrond is (vrij) goed.

Dimensionering infiltratievoorziening

Uitgangspunten

Op verzoek van de opdrachtgever en de aangeleverde tekening is in het infiltratieadvies de dimensionering van een greppel uitgewerkt. Dit systeem is gezien de beschikbare ruimte geschikt voor deze locatie. Bij de dimensionering van het infiltratiesysteem is rekening gehouden met de verharde afmetingen van de geplande nieuwbouw en parkeervoorziening.



In de berekeningen voor de greppel is rekening gehouden met infiltratie door de bodem en wanden. Om infiltratie te bevorderen en het ruimtebeslag te verkleinen kan het systeem via een bodemfilter en/of overstortvoorziening nog op een ondergronds pakket van poreus materiaal, infiltratiekratten of drainbuizen worden aangesloten.

Bij het dimensioneren van de voorziening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- opdrachtgever is voornemens om halfdoorlatende verhardingen toe te passen ter plaatse van 20 parkeerplaatsen, van de in totaal 30 parkeerplaatsen. De overige tien parkeerplaatsen worden middels verhard oppervlak uitgevoerd;
- het totaal aan afwaterend oppervlak is gebaseerd op de door de opdrachtgever aangeleverde situatietekening, welke is afgebeeld in figuur 1.1 van het onderzoeksrapport. Op basis hiervan bedraagt het totale afwaterend oppervlak voor de geplande nieuwbouw circa 900 m² (nieuwbouw met terras) en circa 300 m² (parkeerterrein met toegangsweg excl. halfverhard). Het totaal aan afwaterend oppervlak voor de geplande nieuwbouw bedraagt hiermee circa 1.200 m²;
- conform opgave van de gemeente Echt-Susteren, dient de voorziening gedimensioneerd te worden op een bui T=100 (45 mm in 30 minuten). Als infiltreren aantoonbaar niet of nauwelijks mogelijk is kan middels een leegloopvoorziening van maximaal 2 l/s/ha vertraagd worden afgevoerd;
- de hoeveelheid toestromend water is berekend op basis van het afwaterend oppervlak en de gehanteerde bui. De uitkomst van deze berekeningen bedraagt circa 64 m³;
- conform de richtlijnen van RIONED wordt een ledigingstijd van maximaal 24 uur gehanteerd. Indien vanwege de doorlatendheid niet aan de ledigingstijd van 24 uur kan worden voldaan, kan een leegloopvoorziening worden toegepast;
- bij de dimensionering van de voorziening wordt uitgegaan van infiltratie tijdens een bui;
- voor de doorlatendheid is op basis van de maatgevende doorlatendheidsmetingen een k-waarde gehanteerd van 0,5 m/dag;
- conform de ISSO-publicatie 70.1 is de afvloeiingscoëfficiënt aangehouden op 1; dat wil zeggen dat alle neerslag op het beschouwde oppervlak in het infiltratiesysteem terecht komt;
- voor het infiltratieveld is uitgegaan van een talud van 1:1;
- voor het infiltratieveld wordt ervan uitgegaan dat deze ontstaat door ontgraving van het terrein en bodemoppervlak.

Ontwerpadvies

In de onderstaande tabel is berekend welke dimensionering de voorziening minimaal moet hebben om aan de eisen te voldoen en of de voorziening daarmee aan de ledigingseis voldoet. Afhankelijk van de beschikbare ruimte kunnen afwijkende afmetingen worden toegepast. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 5 van het onderzoeksrapport. In de berekeningen is uitgegaan van twee greppels (1x ten behoeve van de nieuwbouw en 1 x ten behoeve van de parkeervoorziening).

Locatie	Bodem- lengte [m]	Bodem- breedte [m]	Diepte [m]	Waak- hoogte [m]	Talud	Ruimte- beslag [m ²]	Berging [m ³]	Vertraagde afvoer [l/s/ha]	Leeglo- optijd [uur]
Parkeer- voorziening	17,4	2,4	0,5	0,1	1:1	42	16,7	0	19
Parkeer- voorziening	17,4	2,4	0,5	0,1	1:1	42	16,7	2	15
Nieuwbouw	49,4	2,4	0,5	0,1	1:1	119	47,4	0	19
Nieuwbouw	49,4	2,4	0,5	0,1	1:1	119	47,4	2	15

Tabel berekening dimensionering (bron: Geonius)



Overige ontwerpaspecten

Indien de woningen van een kruipruimte of een kelder worden voorzien wordt geadviseerd de greppel op voldoende afstand van de belendingen te plaatsen om wateroverlast in de kruipruimten/kelders te voorkomen.

Het infiltratiesysteem dient van een noodoverstort te worden voorzien. Bij zeer intensieve buien (bijvoorbeeld $T > 100$), zal het systeem het toestromende regenwater mogelijk niet kunnen verwerken en kan het regenwater gecontroleerd naar elders afstromen. Indien gekozen wordt voor een ondergrondse overstort op het gemeentelijke riool dan dient de overstort van terugslagklep te worden voorzien.

Om infiltratie te bevorderen en het ruimtebeslag te verkleinen kan het systeem via een bodemfilter en/of overstortvoorziening nog op een ondergronds pakket van poreus materiaal, infiltratiekatten of drainbuizen worden aangesloten.

Tijdens de aanleg van de greppel dient te worden opgelet dat bouwverkeer de bodem niet dichtrijdt of verslemt. In deze fase vormt ook het dichtslibben van de bodem door bouwafval, zand en slib een risico welke de infiltratiecapaciteit negatief beïnvloedt.

Er wordt geadviseerd de wadi van een bodemfilter te voorzien met humeus materiaal. Hierop kan vegetatie groeien, waarvan de beworteling zorgt voor een doorlopend poriënstelsel, hetgeen de infiltratie bevordert.

Voorzuivering en onderhoud

Het maaien van de grasgedeeltes van de greppel dient in goede weersomstandigheden plaats te vinden. Er dient voorkomen te worden dat eventuele beplanting het infiltratieveld overwoekert. Afgevallen blad dient regelmatig uit de voorziening verwijderd te worden.

Zonder regelmatige reiniging / doorspuiten hebben veel infiltratiesystemen na ca. 3 jaar nog maar 50% van de oorspronkelijke infiltratiecapaciteit beschikbaar, en functioneert het systeem na 5 tot 10 jaar enkel nog als buffer. Het dichtslibben van infiltratiesystemen is ook het gevolg van fijnstof, welke niet met een reguliere zandvang of bezinkput kan worden afgevangen en welke slechts deels uit een dichtgeslibd systeem te verwijderen is.

Het te infiltreren hemelwater dient gezuiverd te worden door middel van een bodemfilter of zuiverend substraat. Voor infiltratie van het water zal een zand- en slibvangsysteem moeten worden aangebracht.

Er wordt geadviseerd een bodemfilter aan te leggen in de toplaag van de wadi. Een bodemfilter bestaat uit een organische stof- en lutumhoudende toplaag waarin verontreinigingen zich binden. De samenstelling moet een compromis zijn tussen het bindend vermogen van verontreinigingen en de waterdoorlaatbaarheid van de toplaag. Aanbevolen wordt om een bodemfilter aan te leggen met een lutumgehalte van 3 - 5 % en een organische stofgehalte van 2 - 4 %. Indien organische stof wordt toegevoegd, dient dit te gebeuren in de vorm van stabiele humus, omdat 'verse' organische stof (amorfe humusdelen) gemakkelijk uitspoelt en dus ook de hieraan gebonden verontreinigingen.

Er dient rekening gehouden te worden met het dichtslibben van het bodemfilter. Het goed functioneren ervan zal dan ook sterk onderhoudsafhankelijk zijn. Er wordt dan ook geadviseerd de doorlatendheid van het bodemfilter periodiek te meten en indien nodig het bodemfilter te vervangen.

Er zijn voorzuiveringssystemen beschikbaar waarmee tot ca. 80% van de vaste bestanddelen uit het te infiltreren water kunnen worden afgevangen. Zo kan toepassing van een goede voorzuivering en regelmatig onderhoud de levensduur van een infiltratiesysteem significant verlengen. Ook kan een vertraagde afvoer naar het riool of oppervlaktewater middels een regelbare debietbegrenzer



worden toegepast, zodat de beschikbaarheid van de voorziening ook na een verminderde infiltratiecapaciteit kan worden gewaarborgd.

De rapportage van het infiltratieonderzoek is als separate bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

5.2 Ecologie en stikstof

In paragraaf 2.1 van deze toelichting is het wettelijke kader aangegeven van de Wet natuurbescherming. Daarbij is onderscheid gemaakt in soortenbescherming en gebiedsbescherming. Door voorafgaand aan een (bouw)project of 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.

Onderhavig plan

Soortenbescherming

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Bureau Meervelt een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. In het onderstaande zijn de belangrijkste conclusies die uit de quickscan naar voren zijn gekomen beschreven.

Quickscan Wet natuurbescherming Susterderweg 31 Nieuwstadt, Bureau Meervelt, projectnummer 22-026, d.d. 12.04.2022

Conclusies

Conclusies soortenbescherming

Het plangebied en omgeving maakt naar verwachting deel uit van het leefgebied van algemene beschermde soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling gelden voor de algemeen voorkomende soorten vaak een vrijstelling voor het beschadigen van vaste voortplantingsplaatsen en rustplaatsen en het vangen van deze soorten. Wel geldt de zorgplicht. Deze zorgplicht is in de Wet natuurbescherming opgenomen in artikel 1.11. Deze zorgplicht is in dit artikel als volgt gedefinieerd:

1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
2. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:
 - dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel;
 - indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of;
 - voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Voor minder algemene soorten en de habitatrichtlijnsoorten geldt deze vrijstelling niet. In de onderstaande tabel is per voorgenomen ontwikkeling aangegeven welke soorten nader onderzoek of andere vervolgstappen nodig (kunnen) zijn.

Soortgroepen/soorten	Nader onderzoek nodig?	Ontheffing nodig?
Broedvogels (algemeen voorkomende soorten)	Nee. Omdat het plangebied geschikt is als broedgebied voor diverse algemener voorkomende soorten, dienen versturende werkzaamheden voor broedvogels buiten de broedperiode uitgevoerd te worden. Onder versturende werkzaamheden	Nee, mits rekening gehouden wordt met aanwezige broedgevallen.



	vallen in ieder geval het verwijderen van struweel en het kappen van bomen. Voor de broedperiode kan een indicatieve periode aangehouden worden van half maart tot 15 augustus. Let op: ook buiten deze periode zijn in gebruik zijnde besten beschermd.	
Levendbarende hagedis	Nee	Nee, mits maatregelen genomen worden om het plangebied ongeschikt te maken voor deze soort in de daarvoor vrijgestelde periode.
Amfibieën	Nee	Op grond van de zorgplicht zijn dezelfde maatregelen als bij Levendbarende hagedis voldoende voor deze soortgroep.

Conclusies houtopstanden

Het plangebied ligt net buiten de bebouwde kom van Nieuwstadt en betreft in de huidige situatie een kantoor met tuin. De Wet natuurbescherming is daarom niet van toepassing.

Voor het kappen van een boom in de gemeente Echt-Susteren kan een vergunning nodig zijn. Op de grond van de volgende wet- en regelgeving kan een vergunningplicht gelden:

- Bomennota Echt-Susteren en de daarbij behorende Boomstructuurkaarten en Waardevolle bomenlijst;
- bestemmingsplan;
- Wet natuurbescherming (in dit geval niet relevant, zie paragraaf 4.3 van de rapportage van de ecologische quickscan).

Op de boomstructuurkaart Nieuwstadt is aangegeven dat de rijbeplanting langs de Susterderweg is beschermd, de overige bomen in het plangebied staan niet aangegeven als beschermd. Op de Waardevolle bomenlijst is langs de Susterderweg één eik aangewezen in de kern Peij, de bomen in het plangebied worden niet aangemerkt als waardevolle bomen. De bomen genieten geen bescherming op grond van het vigerende bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat eventuele kap van bomen zonder vervolgstappen plaats kan vinden (mits rekening wordt gehouden met eventueel aanwezige in gebruik zijnde nesten).

De rapportage van de quickscan Wet natuurbescherming is als separate bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie en stikstof geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige plan.

Conclusies gebiedsbescherming

Natura2000

Het plangebied ligt op een afstand van circa 4,8 kilometer van de meest dichtbij zijnde Natura2000-gebieden (Grensmaas en Abdij Lilibosch & voormalig klooster Maria Hoop). De afstand van het plangebied tot de Natura2000-gebieden is zodanig groot, dat storingsfactoren zoals verlichting en geluid en optische verstoring, die optreden in het plangebied, niet reiken tot in de Natura2000-gebieden. De enige uitzondering hierop zou stikstof kunnen zijn. Voor de tijdelijke uitstoot van stikstofverbindingen in het kader van de sloop- en bouwactiviteiten is echter een vrijstelling van kracht op grond van artikel 2.9a Wet natuurbescherming, dat is toegevoegd met de Wet



stikstofreductie en natuurverbetering. Voor uitstoot van stikstofverbindingen in de gebruiksfase van het woonzorgcomplex (indien van toepassing) is een AERIUS-berekening nodig. Als uit de berekening blijkt dat in de gebruiksfase sprake is van een extra stikstofbelasting in de daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden, is een voortoets en/of passende beoordeling nodig. Als een passende beoordeling moet worden uitgevoerd is ook een vergunning nodig op grond van de Wet natuurbescherming.

De resultaten van de AERIUS-stikstofberekening die ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is uitgevoerd, zijn in het navolgende beschreven.

AERIUS-berekening woonzorgcomplex Susterderweg 31 te Nieuwstadt, Vandewall Planologisch Advies, rapportnummer VPA 2021.98 AERIUS, d.d. 08.04.2022

Conclusie

Uit de rekenresultaten van de AERIUS-Calculator blijkt dat ten gevolge van de beoogde planontwikkeling de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden in ieder geval niet hoger dan 0,00 mol/ha/jr in de gebruiksfase is. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op de beschermde natuurgebieden als gevolg van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstof geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

De rapportage van de AERIUS-stikstofdepositieberekening is als separate bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. Het aspect ecologie en stikstof vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige bouwplan.

Natuurnetwerk Nederland/Goudgroene natuurzone

Het plangebied overlapt niet met natuur- en landschapszones die op grond van de Omgevingverordening Limburg beschermd zijn. Vervolgstoppen met betrekking tot deze natuur- en landschapszones en het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn niet nodig.

5.3 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 (zoals wonen) 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 woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Spider Monkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.



Akoestisch onderzoek nieuwbouw woonzorgcomplex aan de Susterderweg 31 in Nieuwstadt, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 220204 ROIV (vierde uitgave), d.d. 06.09.2022

Samenvatting en conclusie

Wet geluidhinder (Wgh)

Het plangebied ligt in de geluidzone wegverkeerslawaaï van de Susterderweg, deels 50 deels 60 km/uur-weg. De geluidbelasting is berekend volgens de standaardrekenmethode II uit het 'Rekenen meetvoorschrift geluid 2012' (RMV 2012), als bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder. Voor acht appartementen geldt dat zij beschikken over tenminste één gevel/rekenpunt waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet. Maatregelen zijn overwogen (zie paragraaf 3.4 van het onderzoeksrapport), maar worden niet mogelijk geacht, onder meer om stedenbouwkundige redenen en om redenen van kosteneffectiviteit.

Hogere waarden procedure Wgh

Het college van B en W van de gemeente Echt-Susteren dient te worden verzocht hogere waarden vast te stellen voor de geluidbelasting vanwege de Susterderweg. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ van de gevel dient volgens artikel 3.3 van het Bouwbesluit tenminste 25 dB te bedragen voor een verblijfsgebied aan de hoogst geluidbelaste gevel (zie paragraaf 3.5 van het onderzoeksrapport).

Bedrijven en milieuzonering

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ vanwege alle geluidbronnen tezamen bedraagt ten hoogste 46 dB(A) in de avond, de maatgevende beoordelingsperiode. De streefwaarde van de 45 dB(A) in de avond wordt overschreden met ten hoogste 1 dB(A) op de rekenpunten 02_C, 03_C en 04_C. Een waarde van 46 dB(A) in de avond/51 dB(A) etmaalwaarde kan onder stap 3 toelaatbaar worden geacht. Met een geluidwering van tenminste 20 dB zal aan een binnenwaarde van 35 dB(A) ruim worden voldaan.

Het maximale geluidniveau L_{Amax} (piekgeluid) vanwege geluidbronnen op het openbare parkeerterrein bedraagt ten hoogste 67 dB(A) in de dag en 47 dB(A) in zowel de avond als de nacht, ter plaatse van appartement 1.5. Het maximale geluidniveau L_{Amax} vanwege geluidbronnen op de sportvelden bedraagt ten hoogste 65 dB(A) in de dag en avond, ter plaatse van appartement 2.6. Aan de streefwaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde wordt hiermee voldaan. De appartementen beschikken niet over een tuin; gebruik van de buitenruimte zal naast/bij het gebouw plaatsvinden. Gelet op het bovenstaande is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Eindconclusie: realisatie van het plan

Het plan wordt planologisch inpasbaar geacht, mits een hogere waarde voor het verkeerslawaaï vanwege de Susterderweg wordt aangevraagd.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is als separate bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.4 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.



Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is door Geonius een vooronderzoek bodem uitgevoerd. Een verkennend bodemonderzoek zal worden uitgevoerd na vaststelling van het bestemmingsplan, wanneer het bestaande gebouw is gesloopt. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het voorliggende bestemmingsplan is geborgd dat de gronden pas voor de beoogde maatschappelijke functie mogen worden gebruikt wanneer uit een verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde maatschappelijke functie.

In het navolgende zijn de conclusies die uit het vooronderzoek bodem naar voren zijn gekomen beschreven.

Vooronderzoek Susterderweg 31 te Nieuwstadt, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MB220146.R01.V1.0, d.d. 22.07.2022

Conclusies en aanbevelingen

Doelstelling van het vooronderzoek is inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, oktober 2017).

Bodem

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie verdacht is voor bodemverontreiniging. De resultaten van het vooronderzoek alsmede eventuele verdachte deellocaties, staan samengevat in de onderstaande tabel:

Deellocatie	Omschrijving en reden tot wel of niet verdenking
Gehele locatie	- Historische boomgaard - Aanwezigheid parkeerplaats motorvoertuigen - Grondwater licht verontreinigd met cadmium, nikkel en EOX

Tabel resultaten vooronderzoek (bron: Geonius)

Asbest in bodem

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn tijdens de terreininspectie geen asbestverdachte plaatmaterialen waargenomen. In het verleden is de aanwezigheid van asbest ter plaatse van de locatie niet onderzocht, derhalve zijn hierover geen gegevens bekend. Echter, op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat voor de onderzoekslocatie geen asbestverdachte activiteiten te verwachten zijn en kan met betrekking tot asbest in bodem de hypothese 'onverdacht' aangenomen worden. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Aanbevelingen

Gezien de resultaten van het vooronderzoek wordt aanbevolen op de locatie een verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek conform de NEN 5740 met de onderzoeksstrategie voor een heterogeen verdachte niet lijnvormige locatie (VED-HE-NL) uit te voeren.

Zoals aangegeven wordt het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, zodra de bestaande bebouwing is gesloopt.

De rapportage van het vooronderzoek bodem is als separate bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.



5.5 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.

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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 (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Deze Circulaire is in juli 2012 gewijzigd in verband met Basisnet Spoor en enige andere aanpassingen (Stc. 2012-14687, d.d. 20.07.2012). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit externe veiligheid voor transportroutes. Met betrekking tot veiligheidsaspecten van transport over de weg, het water en het spoor, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Water is inmiddels aangeboden aan de Tweede Kamer. Hieruit blijkt dat bij zelfs een zeer extreme groei van het transport, er nagenoeg nergens een 10^{-6} contour op de oever terecht komt en er ook geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde voor het GR optreden. Wel is er een extra veiligheidsambitie gesteld. Voor het meest voorkomende transport (brandbare vloeistoffen LF1/LF2) wordt hiermee rekening gehouden door plasbrandaandachtsgebieden vast te stellen. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Weg is tevens aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft het Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.

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 hoogspanningskabels

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 μT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Projectlocatie

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is door bureau WSP een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Onderzoek externe veiligheid Transformatie naar woonzorgcomplex Susterderweg 31 te Nieuwstadt, WSP, rapportnummer SLM20086.NOT001.AC.RL, d.d. 16.06.2022

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Sittard-Roermond en de aardgasleidingen met kenmerk A-665, A-630 en A-578. Het groepsrisico (in zowel de bestaande als de toekomstige situatie) is lager dan 10% van de oriëntatiewaarde en neemt niet toe door de voorgenomen ontwikkeling. Zowel voor de spoorlijn Sittard-Roermond als voor de aardgasleidingen volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het bevoegd gezag moet hiertoe de Veiligheidsregio Limburg-Noord in de gelegenheid stellen om advies uit te brengen over de bestrijding van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied. De overige risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied vormen geen belemmering voor de transformatie van het voormalige kantoor naar een woonzorgcomplex aan de Susterderweg 31 in Nieuwstadt.

Het onderzoeksrapport van WSP is als separate bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Het advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord is als separate bijlage 9 bijgevoegd.

5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht: het besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

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 ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) 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. Het voorliggende plan behoort niet tot deze gevoelige bestemmingen, waardoor het Besluit gevoelige bestemmingen op dit bouwplan niet van toepassing is.



Niet in betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende 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 betekende 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 betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

*Projectlocatie*Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentratie stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de projectlocatie 10-12 µg/m³ bedraagt en de concentratie fijnstof (PM₁₀) 15-17 µg/m³ bedraagt (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, december 2021). Beide waarden liggen daarmee lager dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Luchtkwaliteit als gevolg van dit bouwplan

De bijdrage als gevolg van dit bouwplan aan de luchtkwaliteit kan worden berekend met de zogenaamde NIBM-tool. Daarbij is uitgegaan van een 'wordt case'-scenario, alsof er nu geen bebouwing/functies op de locatie aanwezig zijn. Een belangrijke input bij de berekening is de verkeersaantrekkende werking van het plan.

Voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking is voor de zorgwoningen uitgegaan van de categorie 'serviceflat' conform de CROW-normen. Deze categorie kent de grootste overeenkomst met de zorgwoningen die in het onderhavige plan worden gerealiseerd, omdat de bewoners (senioren met een zware zorgindicatie) niet over een eigen auto beschikken. Voor wat betreft de ligging van het plangebied is uitgegaan van een 'matig stedelijk' gebied, gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

Voor de categorie 'serviceflats' geldt op een dergelijke locatie een gemiddelde verkeersgeneratie van 2,45 (min. 2,1 en max. 2,8) verkeersbewegingen per woning per gemiddelde weekdag. Voor 23 zorgwoningen komt dit neer op 56,35 verkeersbewegingen per dag. Hierbij dient tevens 3% vrachtverkeer bij opgeteld te worden. Voor de bedrijfs-/dienstwoning geldt een verkeersgeneratie van 3,6 verkeersbewegingen per dag. In totaal bedraagt de verkeersgeneratie 62 verkeersbewegingen per dag.



Deze gegevens zijn ingevoerd in de NIBM-tool 2021 (versie 06.04.2021). Het resultaat is als volgt:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		62
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
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		

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan

Archeologie

Het onderhavige plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Dit betekent dat het plangebied archeologisch is vrijgegeven. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Cultuurhistorie

In het ter plaatse vigerende facetbestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' is het onderhavige plangebied niet voorzien van een dubbelbestemming dan wel aanduiding ten behoeve van de bescherming van cultuurhistorische waarden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige plan.



5.8 Milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd die een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied kunnen belemmeren. Direct ten westen van het plangebied is een sportveldencomplex gelegen. In het kader van de milieuzonering is voor deze functie het aspect geluid maatgevend. Voor geluid geldt, uitgaande van een 'gemengd gebied', een richtafstand van 30 meter. Omdat aan deze richtafstand niet wordt voldaan, is middels een akoestisch onderzoek aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat (zie paragraaf 5.3 van deze toelichting).

Voor de overige aspecten (geur, stof, gevaar) geldt voor het sportveldencomplex een richtafstand van 0 meter. Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

5.9 Overige milieuhinder

Trillingshinder

Het initiatief betreft de realisering van een trillingsgevoelige object. Er is echter geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en) of inrichting(en). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen trillingshinder voor naastgelegen functies.

Lichthinder

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een lichthindergevoelige functie. De verlichte sportvelden die ten westen van het plangebied zijn gesitueerd liggen echter op een dusdanige afstand dat er geen sprake zal zijn van lichthinder.

Geurhinder

Het initiatief betreft de realisering van een woning. Een woning is een geurgevoelige functie. In de directe omgeving is geen sprake van een inrichting met een geurcontour. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen geurhinder voor naastgelegen functies.

5.10 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook reiken geen beschermingszones van in de omgeving gelegen leidingen tot in het plangebied.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van de nieuwbouw van een woonzorgcomplex. Hiertoe wordt het bestaande kantoorpand gesloopt en wordt de bestemming 'Kantoor' gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk'.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding 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. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Woonzorgcomplex Susterderweg 31 Nieuwstadt' 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 beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.1711.20220708-VG01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor 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.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel 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 (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn onder meer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Ook zijn hier de zoneringen die vanuit milieuwetgeving op kaart gezet moeten worden opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, 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 planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Maatschappelijk'

De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan het volledige plangebied. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, dat volledig mag worden bebouwd. Het bouwvlak is voorzien van de bouwaanduiding 'gestapeld' [gs]. Ter plaatse van deze aanduiding zijn 23 zelfstandige zorgwoningen en één bedrijfs-/dienstwoning (appartement) toegestaan. Binnen deze bestemming zijn tevens de functies gezondheidszorg, bij de bestemming behorende multifunctionele vergader-/kantoor- en opslagruimten, duurzaam bodem- en waterbeheer, verhardingen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, terrassen, in- en uitritten en nutsvoorzieningen toegestaan. Parkeren is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', die op de verbeelding is opgenomen.

De bouwhoogte van het gebouw (woonzorgcomplex) mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. In het onderhavige geval is een maximale bouwhoogte van 9,5 meter op de verbeelding opgenomen. Ter plaatse van de liftinstallatie kent het gebouw een hogere bouwhoogte. Hier is een maximale bouwhoogte van 10,5 meter aangegeven op de verbeelding. Tevens is de aanduiding 'specifieke vorm van groen – inpassingsplan' (sg-ip) voor het volledige plan van toepassing. Deze aanduiding is gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting die in de regels behorende bij de bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting houdt in dat de gronden die tot 'Maatschappelijk' zijn bestemd als zodanig mogen worden gebruikt onder de voorwaarde dat het landschappelijk inpassingsplan, dat is opgenomen als bijlage bij de regels, wordt uitgevoerd en in stand gehouden.

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m² waarbij de goot- en bouwhoogte maximaal 3,30 respectievelijk 6,00 meter mag bedragen. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is wel toegestaan, zowel binnen als buiten het bouwvlak. Hierbij geldt dat deze maximaal 10,00 meter hoog mogen zijn, met uitzondering van erf-



en terreinafscheidingen. Deze mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn en vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter hoog. Overkappingen mogen maximaal 4,50 meter hoog zijn en nutsvoorzieningen en vlaggenmasten en lichtmasten mogen maximaal 8,00 meter hoog zijn.



7 Financiële uitvoerbaarheid

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). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Echt-Susteren wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.



8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van Burgemeester en Wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient in de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



9 Communicatieparagraaf

9.1 Omgevingsdialogoog

De initiatiefnemer van het voorliggende plan heeft op 16 juni 2022 een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze informatieavond zijn omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd over het beoogde initiatief. Een verslag van deze informatieavond is als separate bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

9.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Het plan is tijdens de zienswijze periode tevens voorgelegd aan de instanties. Hierop heeft het Waterschap een reactie ingediend. Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. Deze reactie is opgenomen in de zienswijzeverslag bijlage 1 van de toelichting.

9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Procedure

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 heeft met ingang van 16 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen. Gedurende de inzagetermijn zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het zienswijzeverslag is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Op 2 maart 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld.



Bijlage 1 Zienswijzenverslag

