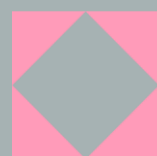
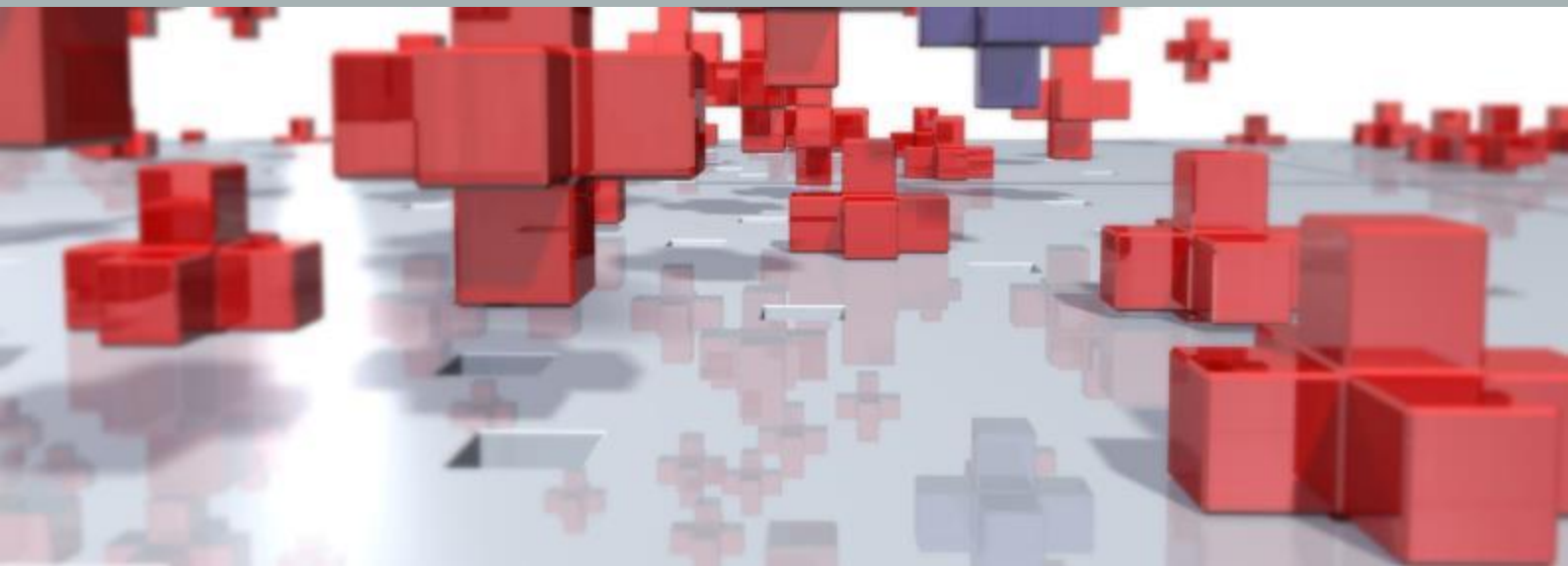


Bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Vlaskuulseweg Maria Hoop'

Gemeente Echt-Susteren

Vastgesteld



BRO

Bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Vlaskuilseweg Maria Hoop'

Gemeente Echt-Susteren

Vastgesteld

Rapportnummer:	P04888
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1711.BP20220905-VG01
Datum:	21 februari 2024
Opdrachtgever:	NuZekerheid B.V.
Projectteam BRO:	CVe
Concept:	31 augustus 2022
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	15 november 2023
Vaststelling:	24 april 2024
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van 14 woningen aan de Vlaskuilseweg 67 te Maria Hoop

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl



TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	8
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige ontwikkeling	9
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	11
3. BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	13
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.1.5 Wet milieubeheer	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	16
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)	18
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021	21
3.3 Regionaal beleid	23
3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025	23
3.4 Gemeentelijk beleid	25
3.4.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2025: Ontwikkelen met kwaliteit!	25
4. OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1 Bodem	27
4.1.1 Toetsingskader	27
4.1.2 Onderzoek	27
4.1.3 Conclusie	29
4.2 Geluid	29
4.2.1 Algemeen	29
4.2.2 Onderzoek	30

4.2.3 Conclusie	31
4.3 Luchtkwaliteit	31
4.3.1 Algemeen	31
4.3.2 Toetsing	32
4.3.3 Conclusie	32
4.4 Bedrijven en milieuzonering	33
4.4.1 Algemeen	33
4.4.2 Toetsing	33
4.4.3 Conclusie	37
4.5 Geur agrarisch	37
4.5.1 Algemeen	37
4.5.2 Toetsing en conclusie	37
4.6 Kabels en leidingen	38
4.7 Externe veiligheid	38
4.7.1 Algemeen	38
4.7.2 Toetsing	39
4.7.3 Conclusie	39
4.8 Ecologie	39
4.8.1 Algemeen	39
4.8.2 Onderzoek	41
4.8.3 Conclusie	43
4.9 Verkeer en parkeren	43
4.9.1 Verkeer	43
4.9.2 Parkeren	43
4.10 Water	45
4.10.1 Algemeen	45
4.10.2 Kenmerken van het watersysteem	46
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	47
4.11.1 Archeologie	47
4.11.2 Cultuurhistorie	48
4.12 Ontploffbare oorlogsresten	48
4.13 M.e.r.-plicht	49
4.14 Duurzaamheid	55
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 57
5.1 Algemeen	57
5.2 Toelichting op de verbeelding	57
5.3 Toelichting op de regels	57
5.3.1 Inleidende regels	58
5.3.2 Bestemmingsregels	58
5.3.3 Algemene regels	60
5.3.4 Overgangs- en slotregels	61

6. UITVOERBAARHEID	62
6.1 Economische uitvoerbaarheid	62
6.1.1 Kostenverhaal	62
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
6.2.1 Overleg	62
6.3 Procedure	63
6.3.1 Wettelijke procedure	63
6.2.2 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	63

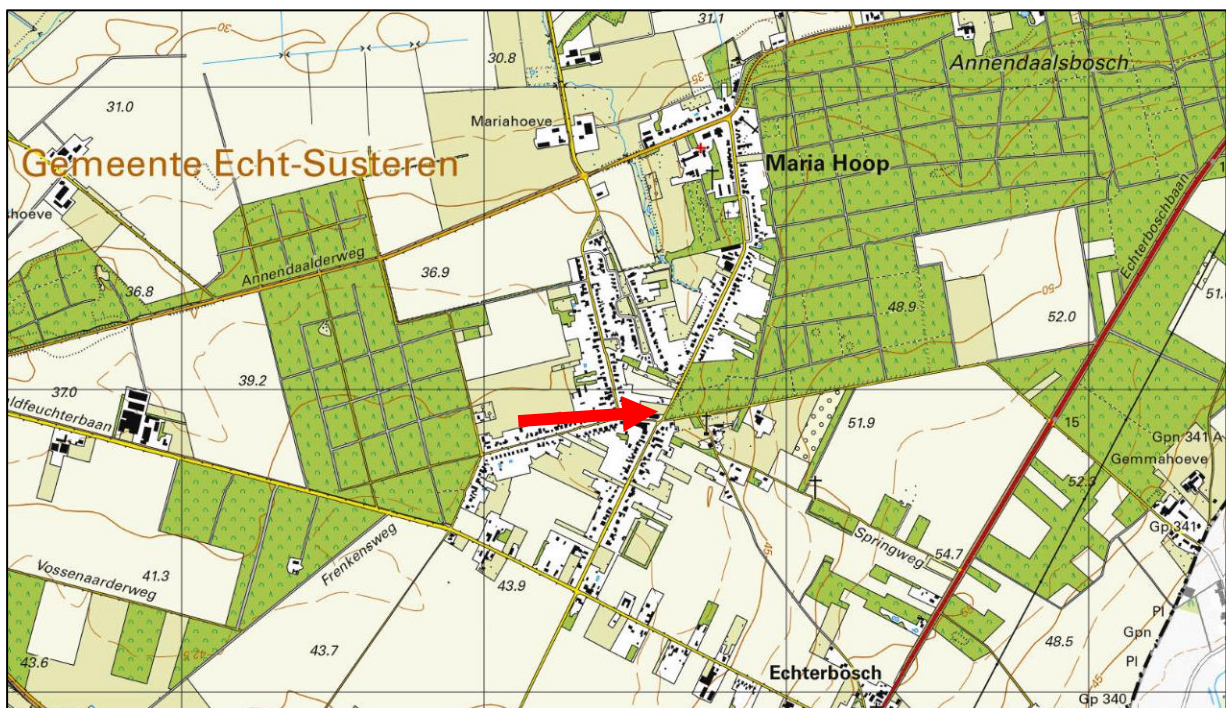
SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ladderonderbouwing
- Bijlage 2: Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 5: AERIUS-berekening stikstof
- Bijlage 6: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 7: Afwateringsplan
- Bijlage 8: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 9: Programma van Eisen Proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 10: Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten
- Bijlage 11: Omgevingsdialoog
- Bijlage 12: Vervolgonderzoeken Flora en Fauna
- Bijlage 13: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 14: Akoestisch onderzoek parkeren
- Bijlage 15: Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om ter hoogte van de Vlaskuilsesweg 67 in de kern Maria Hoop 14 grondgebonden koopwoningen te realiseren. Het woningbouwprogramma zal bestaan uit twee vrijstaande gezinswoningen, acht senioren-/gezinswoningen, twee tussenwoningen en twee hoekwoningen. Bij de realisatie van deze woningen wordt een voornamelijk braakliggend terrein ingevuld met woningen. Ook zal de reeds aanwezige opstal (een oud café) binnen het plangebied ten behoeve van de ontwikkeling worden gesaneerd. Het is een geschikte ontwikkellocatie aangezien er sprake is van een transformatie-/ inbreidingslocatie binnen de kern Maria Hoop (gemeente Echt-Susteren). Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk.



Uitsnede topografische kaart met projectlocatie bij de rode pijl

Het planvoornemen kan mogelijk worden gemaakt door een herziening van het juridisch-planologisch kader. In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor de gronden binnen het plangebied wettelijk geregeld. Hierdoor ontstaan nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden, waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Op 11 maart 2022 is er een principeverzoek ingediend bij de gemeente Echt-Susteren. Op 22 april 2022 heeft de gemeente Echt-Susteren onder voorwaarden haar principeakkoord gegeven op het planvoornemen.

1.2 Plangebied

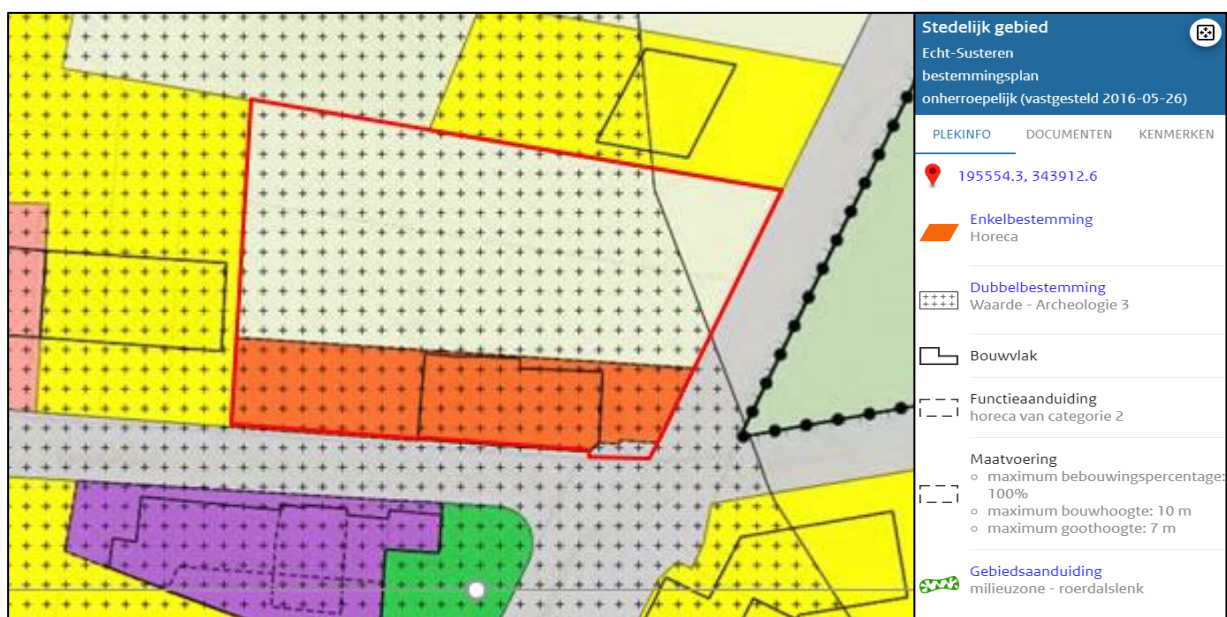
Het plangebied is plaatselijk bekend als Vlaskuileweg 67 en kadastraal als gemeente Echt, sectie N, nummers 190, 205, 206 en deze percelen hebben gezamenlijk een oppervlakte van circa 4.285 m².

Het plangebied is centraal gelegen in de dorpskern Maria Hoop binnen de gemeente Echt – Susteren op de hoek van de Vlaskuileweg en de Kerkweg. Het plangebied ligt hemelsbreed op circa 1,5 kilometer afstand van de Nederlands-Duitse grens.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie valt in het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied', vastgesteld op 22 mei 2016 door de gemeenteraad van Echt-Susteren. Tevens zijn het 'Facetbestemmingsplan Deregulering' en het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' van toepassing op het plangebied.

Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' met het plangebied in het rode kader

Enkelbestemming

Op basis van het vigerend bestemmingsplan rusten zowel de bestemming 'Horeca' als 'Agrarisch' op de projectlocatie.

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- functies en activiteiten conform de daarbij behorende aanduiding
 - horeca van categorie 1 bij 'horeca van categorie 1'
 - horeca van categorie 2 bij 'horeca van categorie 2'
 - horeca van categorie 3, met dien verstande dat een discotheek niet is toegestaan bij 'horeca van categorie 3'
 - horeca van categorie 4 bij 'horeca van categorie 4'
 - een garage ten behoeve van de stalling van auto's bij 'garage'

- tevens voor een vogelkwekerij bij 'specifieke vorm van bedrijf - vogelkwekerij'
- wonen niet zijnde in een bedrijfswoning, uitsluitend op de verdieping en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wonen niet is toegestaan;
- alsmede voor de instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- alsmede voor de bescherming van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument';

met de daarbij horende:

- bedrijfswoning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- tuinen, erven en verhardingen;
- terrassen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarische bedrijfsuitoefening, met dien verstande, dat nieuwvestiging van intensieve veehouderij niet is toegestaan;
- agrarisch grondgebruik;
- functies en activiteiten conform onderstaande aanduiding:
 - Het trekken en kweken van planten bij 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij'
 - Een agrarisch nevenbedrijf bij 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch nevenbedrijf'
 - Een paardenhouderij bij 'paardenhouderij'
 - Een tuincentrum bij 'tuincentrum'
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- alsmede voor de instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- alsmede voor de bescherming van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument';

met daaraan ondergeschikt ten dienste van voornoemde voorzieningen:

- detailhandel, met een maximaal verkoopvloeroppervlak van 200 m², in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt. Onder agrarische producten worden tevens streekproducten en aanverwante artikelen, passend in het assortiment van boerderijwinkels, gerekend;

met de daarbij behorende:

- tuinen en erven;
- wegen en paden;
- groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van een landschappelijke inpassing van bedrijfsgebouwen;
- parkeervoorzieningen.

Het onderhavige initiatief voorziet in het transformeren van een planlocatie, waarop een verouderde opstal (horecapand) is gesitueerd en dat deels een agrarische functie heeft, naar een kwalitatief hoogwaardig woongebied met 14 grondgebonden woningen. De nieuwe te realiseren woningen passen niet in het thans vigerende bestemmingsplan aangezien op de gronden die zijn bestemd tot 'Horeca' en 'Agrarisch' geen nieuwe (burger-)woningen gebouwd mogen worden.

Dubbelbestemming

Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen in droge en natte landschappen met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde; dan wel een provinciaal aandachtsgebied met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor het bouwen binnen de andere daar voorkomende bestemmingen zijn de desbetreffende regels behorende bij die bestemmingen van toepassing, met dien verstande, dat indien de bodemverstoring als gevolg van het bouwen dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemgreep groter is dan 500 m² de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- Het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
- De archeologische waarden door de beoogde bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

Aanduidingen

Daarnaast zijn middels bouw-, functie- en gebiedsaanduidingen specifieke bouwregels en functies toegelaten op de daarvoor aangewezen locaties.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – roerdalslenk'

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk' is het niet toegestaan om:

- Boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld;
- De grond te roeren dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- Een bodemenergiesysteem op te richten, die dieper reikt dan 30,00 meter beneden het maaiveld;
- Boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstand biedende lagen en het boorgat, van 0,00 tot 3,00 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

Parapluplan 'Facetbestemmingsplan Deregulering'

Voor het gehele plangebied geldt het 'Facetbestemmingsplan Deregulering' dat op 6 november 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad van Echt-Susteren. Meer specifiek geldt ter plaatse van het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – zone stedelijk gebied'.

Het bestemmingsplan is vastgesteld om meer flexibiliteit te bieden aan ontwikkelingen. Daarnaast is nieuw beleid in het bestemmingsplan vertaald, zijn begripsbepalingen aangepast en is het facetbestemmingsplan 'Sport- en recreatieve voorzieningen' in dit facet bestemmingsplan 'Deregulering' opgegaan.

De aangepaste regels ingevolge dit facetbestemmingsplan zijn – voor zover van toepassing – opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren'

Voor het gehele plangebied is het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' van toepassing. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Echt-Susteren vastgesteld op 22 september 2016. Middels dit bestemmingsplan is het cultuurhistorisch beleid van de gemeente juridisch geborgd. Binnen het plangebied zijn ingevolge dit paraplubestemmingsplan geen cultuurhistorische waarden van toepassing.

Conclusie

Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' is de beoogde realisatie van 14 woningen niet mogelijk. Het bestemmingsplan zelf bevat geen (algemene) afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden en ook de kruimelgevallenregeling ingevolge artikel 4 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht kan niet worden toegepast, omdat deze ontwikkeling voorziet in het toevoegen van woningen op een locatie waar geen woonbestemming is gelegen. Gelet op het voorgaande is onderhavig bestemmingsplan in procedure gebracht.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In hoofdstuk 6 komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde en wordt de procedure toegelicht.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

De planlocatie is meer specifiek gelegen aan de Vlaskuileweg 67, in het centrum van de kern Maria Hoop. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit diverse functies. Ten noorden en westen zijn diverse woningen gelegen. In het oosten vormt het bos aan de overzijde van de Kerkweg de overgang naar het buitengebied. Ten zuiden van het plangebied, aan de Vlaskuileweg 74, is een installatiebedrijf en een leegstaand winkelpand gelegen.



Ligging planlocatie (rood kader)

Op de planlocatie bevindt zich een oude opstal, die ten behoeve van onderhavig planvoornemen zal worden gesaneerd. Deze opstal betreft een café met zaal (Café 't Centrum) en een uitgebouwd terras. Verder bestaat het plangebied uit een verhard oppervlak aan de westelijke zijde en uit een grasveld in het noordelijke gedeelte.

Het plangebied wordt ontsloten aan de Vlaskuileweg en de Kerkweg, die overgaan in respectievelijk de Waldfeuchterbaan en Annendaalderweg, die vervolgens weer aansluiten op de N572 en N274.

2.2 Toekomstige ontwikkeling

Het voornemen is om de bestaande bebouwing te slopen en ter plaatse 14 grondgebonden koopwoningen met bijbehorende verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen te realiseren.

Meer specifiek zijn ter plaatse twee vrijstaande gezinswoningen, acht senioren-/ gezinswoningen, twee tussenwoningen en twee hoekwoningen beoogd met bijbehorende parkeervoorzieningen. Bovendien wordt in de openbare ruimte voorzien in de aanleg van groenvoorzieningen. In de navolgende afbeeldingen is het ontwerp weergegeven.



Schetstekening planvoornemen (september 2023)

De woningen aan de Kerkweg en de Vlaskeulweg zijn rechtstreeks op deze wegen ontsloten middels een oprit. Ten behoeve van de woningen op het binnenterrein wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd vanuit de Vlaskeulweg. De nieuwe ontsluiting biedt voldoende ruimte voor het ophalen van afval en hulpdiensten.

De parkeerbehoefte wordt opgevangen door elke woning te voorzien van minimaal één parkeerplaats op eigen terrein, uitgezonderd de twee tussenwoningen en twee hoekwoningen. De woningen aan de Kerkweg hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Zoals op bovenstaande afbeelding is weergegeven worden er 12 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 18 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In totaal worden er 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de zijde van de Vlaskeulweg komen ook nog 4 parkeerplaatsen. Dit zijn veelal bestaande parkeerplaatsen die vanwege de nieuwe woningen en bijbehorende ontsluiting net iets anders komen te liggen.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De beoogde ontwikkeling van de 14 woningen past zowel ruimtelijk, functioneel als vanuit stedenbouwkundig oogpunt in de omgeving. De planlocatie is gelegen in de kern van Maria Hoop.

In het kader van het initiatief wordt de reeds bestaande opstal (horecagelegenheid) gesloopt. Deze bebouwing is in een slechte staat en past niet meer in het huidige straatbeeld. Vervolgens wordt het plangebied ingevuld met kwalitatief hoogwaardige woningen in de vorm van een mix aan (twee-)aangebouwde en vrijstaande woningen. Aangezien er reeds woningen rondom de locatie aanwezig zijn en de locatie is gelegen binnen een bestaand woongebied, passen de nieuw te bouwen woningen functioneel in de omgeving. Stedenbouwkundig gezien wordt onder andere qua hoogte, rooilijnen, typologieën, e.d. zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de omliggende woonbebouwing.

Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, dan ook geen negatieve ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige effecten tot gevolg voor de omgeving.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;

10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn via de AMvB Ruimte geborgd in het Barro en het Rarro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Afweging

Het plangebied is niet gelegen in of nabij gebieden waarbinnen de bescherming van nationale belangen is vastgelegd in het Barro of het Rarro. Het plan is niet in strijd met de AMvB Ruimte.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en Nationaal Natuurnetwerk-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Op dit bestemmingsplan zijn geen belangen uit de Rarro van toepassing.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een

‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald:

“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Door de omvang van de uitbreiding (toevoeging 14 wooneenheden) en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan veertien koopwoningen mogelijk gemaakt zullen worden.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een Ladderonderbouwing opgesteld.² De Ladderonderbouwing is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

Kwantitatieve behoefte

In zowel gemeente Echt-Susteren en Sittard-Geleen zal het aantal inwoners de komende jaren afnemen. Het aantal huishoudens laat een andere ontwikkeling zien in gemeente Echt-Susteren, aangezien deze nog tot 2029 blijft toenemen. Echter zijn er voldoende harde plannen om in de kwantitatieve woningbehoefte te voorzien. In kwantitatieve zin is er dus geen aanvullende woningbehoefte in de gemeenten Echt-Susteren en Sittard-Geleen.

Kwalitatieve behoefte

Er is zowel regionaal als in de gemeenten voornamelijk behoefte aan woningen voor senioren. Dit betreffen zowel appartementen als grondgebonden seniorenwoningen. De komende jaren zullen het aantal jongere huishoudens in de regio afnemen. Om hen in de regio te houden streven de gemeenten ernaar om nieuwe woningbouw ook beter bij hun behoefte aan te laten sluiten. Deze behoefte betreft voornamelijk een grondgebonden woning in een natuurlijke omgeving.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² BRO, Ladder voor duurzame verstedelijking Vlaskuileweg te Maria Hoop, projectnr. P04888, d.d. 23 augustus 2022

Uit het woningmarktonderzoek van Etil komt het volgende naar voren over de kwalitatieve behoefte in de gemeente:

- Na 2029 zal voornamelijk het aantal jongere huishoudens (< 55 jaar) afnemen. Het aantal ouderen zal nog toenemen, wat betekent dat het aandeel ouderen in de gemeente groter zal worden.
- Er zal dan ook vooral een behoefte ontstaan aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, in zowel het huur als koopsegment.
- Het aantal jongere huishoudens (tot 30 jaar) zal naar verwachting gaan afnemen. De belangrijkste vestigingsreden van deze doelgroep is dat zij een ruimere woning zochten in een natuurlijke omgeving. Een dergelijk aanbod kan er dus voor zorgen dat meer jongeren in gemeente Echt-Susteren komen of blijven wonen.

Over de behoefte in de kern Maria Hoop komt het volgende naar voren:

- Er is vooral behoefte aan grondgebonden woningen (bungalows en vrijstaande woningen).
- Ook in Maria Hoop zal er vooral een behoefte ontstaan vanuit senioren.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 14 woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. Er is in de gemeente Echt-Susteren en de rest van de regio een dusdanige kwalitatieve mismatch, dat er nieuwe woningen nodig zijn om in de veranderende behoefte te voorzien.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aange-merkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Horeca' en (deels) 'Agrarisch'. Dit betekent dat het plangebied met het horeca-gedeelte een stedelijke functie heeft.
- In de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' vigerend.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Afweging

Uit de Ladderonderbouwing volgt dat er behoefte is aan het type wooneenheden dat op de onderhavige locatie wordt gerealiseerd.

3.1.5 Wet milieubeheer

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- a) die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;

- b) ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

Afweging

De afweging met betrekking tot de m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van dit bestemmingsplan, is opgenomen in paragraaf 4.13.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast is een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze nieuwe omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 3.2.3.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het land lijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Afweging

Onderhavig plan voorziet in levensloopbestendige wooneenheden binnen bebouwd gebied. De ladder van duurzame verstedelijking is besproken in paragraaf 3.1.4. Onderhavige woningbouwontwikkeling past binnen de toekomstige Provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit het voormalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) juridische binding te geven.

Het POL2014 is inmiddels komen te vervallen, maar de in 2014 vastgestelde omgevingsverordening blijft van kracht totdat een nieuwe omgevingsverordening op grond van de nieuwe POVI in werking treedt.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, en daarmee ook de inwerkingtreding van een nieuwe omgevingsverordening, zijn een tweetal wijzigingsverordeningen in procedure gebracht.

1. Wijzigingsverordening voor de onderwerpen: wonen, huisvesting internationale werknemers, nadijnde effecten steenkoolwinning en zonne-energie (vastgesteld op 30 september 2022), en
2. Wijzigingsverordening voor de onderwerpen: vestigingsmogelijkheden bedrijven, kleinschalige veehouderij-initiatieven, beschermingsgebied Einstein Telescope en klimaatadaptatie (vastgesteld op 16 december 2022).

Beide wijzigingsverordeningen zijn verwerkt in de geconsolideerde versie van 16 december 2022 en maken onderdeel uit van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Hierna worden de van toepassing zijnde onderwerpen uit de omgevingsverordening toegelicht en toegepast op onderhavige planontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

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

Afweging

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van 14 grondgebonden koopwoningen.

Gelet op bestaande jurisprudentie, uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017³, is bij het toevoegen van twaalf of meer woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

³ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724, 28 juni 2017

Er heeft derhalve een laddertoets plaatsgevonden. De ladder voor duurzame verstedelijking is nader toegelicht in paragraaf 3.1.4.

Artikel 2.4.2 Bestuursafspraken wonen

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn, na een proces van co-creatie, eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De bestuursafspraken maken onderdeel uit van het samenwerkingsmodel gemeenten – provincie dat de afgelopen jaren op het gebied van omgevingsbeleid is gegroeid. Het POL2014 schetst de ambities, opgaven, aanpak op hoofdlijnen en principes. Het is in co-creatie met de gemeenten tot stand gekomen. De gemeenten nemen vervolgens het stokje over en stellen regionale uitwerkingen op in de vorm van structuurvisies, visies of anderszins. De provincie is partner in die regioprocessen en faciliteert deze. Vanuit de regierol ziet de provincie toe op de samenhang tussen de aanpak per regio en die in aangrenzende gebieden.

Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De gemeente Echt-Susteren maakt onderdeel uit van de regio Midden-Limburg en binnen deze regio is de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025' vastgesteld. Deze structuurvisie wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.1.

In artikel 2.4.2 is een instructieregel opgenomen voor de nieuwe planvoorraad wonen. Hierin is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;*
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;*
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;*
- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.*
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.*

Afweging

Voor de onderhavige ontwikkeling is het volgende van toepassing:

- a. De onderhavige locatie is aangeduid als 'Bebouwd gebied'. Uit de POVI volgt dat woningbouw in principe alleen toegestaan is binnen bebouwd gebied. Er is sprake van herstructurering waarmee

een verouderde horecalocatie wordt vervangen door duurzame grondgebonden woningen. Hiermee wordt ook voldaan aan de doelstellingen op het gebied van klimaat, energie en duurzaamheid. Er is dan ook rekening gehouden met de Limburgse principes, algemene zonering en de uitgangspunten met betrekking tot wonen en leefomgeving (zie ook paragraaf 3.2.1).

- b. Uit de ladderonderbouwing (paragraaf 3.1.4) volgt dat sprake is van een kwalitatieve behoefte
- c. Er is overeenstemming binnen de regio omtrent de woningen.
- d. Het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- e. In dit bestemmingsplan is de navolgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

5.7.1 Schrappen ongebruikte bouwtitel

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen', wijzigen ten aanzien van het schrappen van ongebruikte bouwtitels indien niet binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan is gestart met de bouw van de woning(en).

Hiermee is in voldoende mate de vijf-jaarstermijn voor het realiseren van woningen uit de Provinciale omgevingsverordening geborgd.



Uitsnede kaart 'Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken' uit de Omgevingsverordening Limburg 2014

Klimaatadaptatie

In artikel 2.19.1 is het volgende opgenomen:

1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:

- a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
- b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:

- a. *wateroverlast;*
 - b. *overstroming;*
 - c. *droogte.*
4. *Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.*

Afweging

De nieuwbouwwoningen zijn ter vervanging van een verouderde horecalocatie. De nieuwbouwwoningen worden goed geïsoleerd en gasloos opgeleverd. Het plangebied ligt binnen de stedelijke contouren waardoor het niet significant zal bijdragen aan droogte in het gebied. Daarnaast zal het hemelwater worden geïnfiltreerd waardoor omringende woningen, en de woningen zelf, geen toename aan wateroverlast zullen ervaren. Tevens bevindt het plangebied zich niet in de nabijheid van waterwegen en is er dus geen risico op overstromingen.

Beschermingsgebieden

Milieubeschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied gelegen is binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II. Het is in de boringsvrije zone Roerdalslenk II verboden om een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Tot slot moet het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 30 meter (in zone II) tot aan de Bovenste Brunssumklei vier weken tevoren schriftelijk gemeld worden aan gedeputeerde staten. Binnen onderhavig voornemen zijn geen grondboringen dieper dan 30 meter voorzien. De ligging binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II vormt derhalve geen belemmering.

Beschermingszones natuur en landschap

Het plangebied is niet gelegen in een natuur- of landschapszone. Wel is op ca. 15 meter ten oosten van het plangebied, aan de andere zijde van de Kerkweg, het Natuur Netwerk Nederland (goudgroene natuurzone) gelegen. De onderhavige ontwikkeling is dermate kleinschalig van aard dat dit geen invloed heeft op deze zone. Aan de Kerkweg zijn twee woningen voorzien. Deze woningen liggen wat verder op het perceel en aan de Kerkweg zijn slechts twee opritten gelegen waardoor de uitstraling van licht beperkt blijft. De verkeersontsluiting van de overige 12 woningen vindt verder plaats via de Vlaskuileweg.

Conclusie

Er zijn geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

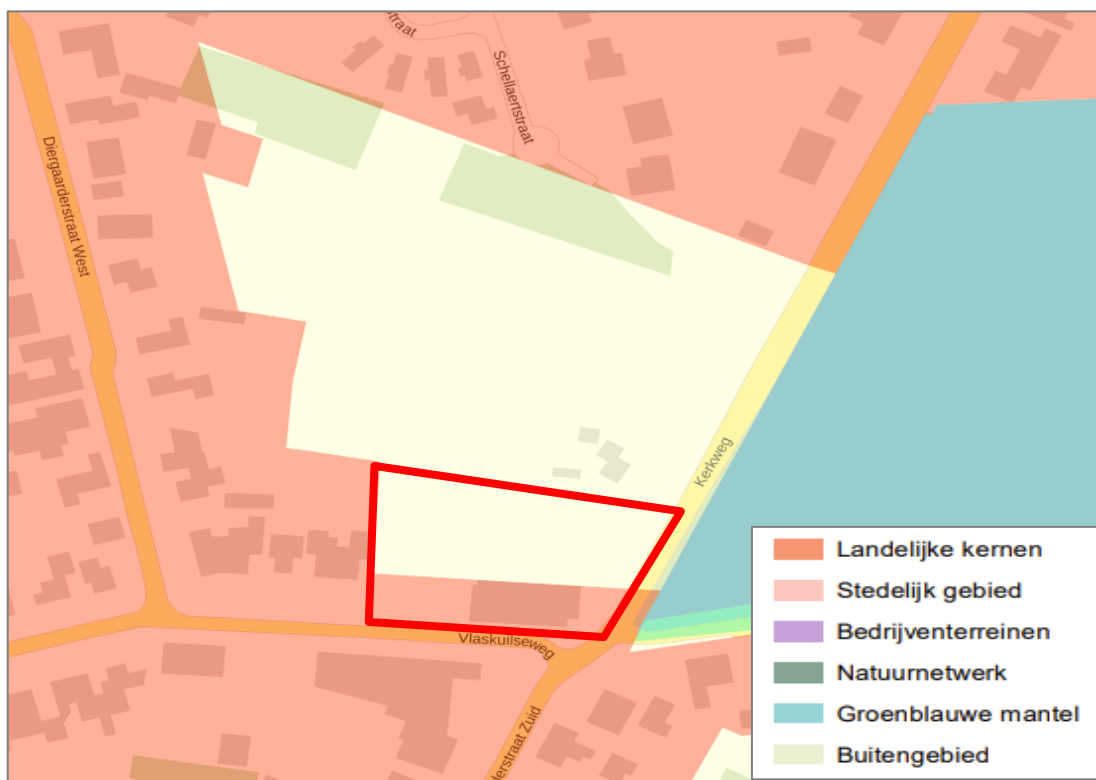
Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Provinciale Staten hebben op 17 december 2021 de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op het moment dat ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel het ontwerp van 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 onder andere om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze onderwerpen zijn overigens inmiddels ook vastgelegd in de huidige Omgevingsverordening Limburg 2014 middels een tweetal in procedure gebrachte wijzigingsverordeningen.

Afweging

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied deels binnen het gebied 'Landelijke kernen' en deels binnen 'Buitengebied'.



Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren' uit de Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021

Uit de POVI volgt dat woningen bij voorkeur gebouwd worden in stedelijk gebied of in de landelijke kernen. De provincie bekijkt woningbouwontwikkelingen echter vanuit een brede maatschappelijke context. Dit vraagt om een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied. Bij de keuzes wordt rekening gehouden met samenhangende belangen zoals leegstand bij detailhandel, kantoren, maatschappelijk vastgoed, monumenten, etc. Daarnaast beziet de provincie de woningopgave altijd in samenhang met veiligheid en leefbaarheid. Met het stimuleren van natuurinclusief en circulair bouwen, de verduurzamingsopgave en het levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen, vraagt de provincie om gebruik te maken van meekoppelkansen voor een klimaatbestendige en -adaptieve woonomgeving.

De onderhavige locatie is een verouderde horecalocatie waar een stedenbouwkundige impuls welkom is. Daarnaast is de locatie onder de vigerende omgevingsverordening Limburg 2014 in z'n geheel aangemerkt als bebouwd gebied. Er wordt voldaan aan de randvoorwaarden in het kader van behoefte en bestuursafspraken.

Voor wat betreft de voor deze ontwikkeling milieubeschermingsgebieden en natuurzones wordt verwezen naar de nadere toelichting bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 (paragraaf 3.2.2). De Omgevingsverordening Limburg 2021 brengt geen andere relevante onderwerpen aan de orde die hier nader besproken moeten worden.

De onderhavige ontwikkeling is dan ook in lijn met de Omgevingsverordening Limburg 2021.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

Op 6 juli 2022 is de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025' vastgesteld. Deze structuurvisie is de opvolger van de 'Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 tot en met 2022'.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 leggen de gemeenteraden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting vast op het gebied van wonen. Uitgangspunt is dat Midden-Limburg het verbindend hart is van Limburg, waar wonen aantrekkelijk is. De kwaliteit van de leefomgeving en daarmee van het wonen is hoog. Toch zijn er op het gebied van wonen, zeker gezien de huidige woningmarkt, uitdagingen: het (laten) bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroepen. De structuurvisie legt de nadruk op het tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Maar ook de bestaande woningen moeten duurzamer en levensloopbestendiger worden. In deze Structuurvisie wordt ruimte gemaakt om de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment te kunnen realiseren. De ambitie, zoals opgenomen in de Structuurvisie, is hoog. Daarnaast is er aandacht voor transformatie en herstructurering. Doel is het op peil houden van de leefbaarheid in steden en dorpen en een thuis te kunnen bieden aan (toekomstige) inwoners.

De regionale speerpunten zijn als volgt:

- 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. Elke gemeente stuurt bij bouwplannen op het realiseren van de juiste, gevraagde woningen.
- Het aantal starters stabiliseert of neemt af en in de reguliere woningvoorraad zijn in principe voldoende starterswoningen aanwezig. Echter vanwege de gestegen prijzen van koopwoningen zijn bestaande woningen voor starters nog slechts beperkt beschikbaar en bereikbaar, zelfs in gemeenten waarvan oudsher starterswoningen beschikbaar zijn. Gelet op deze omstandigheden kunnen gemeenten ervoor kiezen om starterswoningen op te nemen in nieuwbouwplannen. Hierbij wordt de kanttekening gemaakt dat, vanwege de gestegen bouwkosten, de haalbaarheid onder druk staat. Transformatie van bestaand vastgoed biedt voor deze doelgroep wellicht een betaalbaarder alternatief. Gemeenten kunnen hier lokaal op sturen.
- De leefbaarheid in kernen en wijken is belangrijk. De transformatie van (leegstaand) vastgoed kan hierbij kansen bieden maar is niet overal vanzelfsprekend. Het biedt gemeenten de mogelijkheid

om gericht te sturen op huisvesting voor doelgroepen of een andere gewenste invulling. In algemene zin heeft leegstand een negatief effect op de leefbaarheid. Herstructurering geeft gemeenten daarnaast locatie specifieke mogelijkheden voor verdunning in de kernen ter bevordering van de leefomgeving en klimaatadaptatie.

- Vanwege de vergrijzing neemt de beroepsbevolking af. Hierdoor wordt er een krapte op de arbeidsmarkt verwacht. Internationale werknemers spelen een belangrijke economische rol in cruciale sectoren. In Midden-Limburg is dit vooral de groot- en detailhandel, industrie, horeca, logistiek, gezondheidszorg, landbouw, bouwnijverheid en onderwijs. De internationale werknemers nemen toe in de regio Midden-Limburg. Afstemming over lokaal beleid en grootschalige initiatieven voor short-stay huisvesting is wenselijk. Daarnaast wordt regionaal afgesproken om de SNF-normen als minimum kwaliteitsnorm te hanteren.
- 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 Midden Limburg open staat voor nieuwe (tijdelijke) woonvormen voor ouderen en zorgvragers. In lokale woonzorgvisies, dan wel woon-zorg beleid, kan dit verder worden uitgewerkt/gefaciliteerd.
- De ambitie voor het aantal woningbouwrealisaties in de planperiode 2021 tot en met 2025 is aangegeven binnen bandbreedtes. Het is een combinatie van de verwachte behoefte (prognose Etil 2021) en een aanvullende lokale ambitie. Deze is gebaseerd op (nieuwe) plannen en initiatieven waarvan de verwachting is dat ze voor eind 2025 netto gerealiseerd kunnen worden.
- De regio zet zich in om de hoge bouwproductie van de afgelopen jaren door te zetten. In de periode 2018 tot en met 2021 zijn gemiddeld 880 woningen per jaar opgeleverd. In de bijgevoegde tabel wordt duidelijk dat de regio ambitieuzer inzet. Voor de periode 2021 tot en met 2025 wordt gekoerst op een gemiddelde jaarlijkse realisatie van 975-1.150 woningen.
- Over de gehele regio bezien geven de prognoses aan dat er in de periode 2021 tot en met 2025 nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden. Bovendien wil de regio niet alleen in de eigen behoefte voorzien, maar ook in een aanvullende ambitie. Hiertoe wordt ingezet met de realisatie van extra woningen.
- Vanwege demografische ontwikkelingen neemt het aantal jongere huishoudens af en het aantal oudere huishoudens fors toe. De woningbehoefte wordt dan ook grotendeels bepaald door de woonwensen van de groeiende groep ouderen. Daarbij neemt ook het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens toe en het aantal gezinnen af. Hierdoor ontstaat een grotere vraag naar kleinere en betaalbare woningen in zowel de huur- als koopsector.
- De kwalitatieve woningbehoefte bestaat grotendeels uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur als in de koopsector. De grootste mismatch gaat ontstaan bij appartementen zonder lift en rij-/hoekwoningen in de huursector en tweekappers in de koopsector. Door de druk op de woningmarkt is in Midden-Limburg nog geen sprake van uitval van bepaalde woningtypen.

Gemeentelijke behoefte

In de gemeente Echt-Susteren wordt gewoond en gewerkt op basis van het Cittaslow principe. De kwaliteit van het leven staat voorop. De gemeente kent een rijk verenigingsleven, bruisende dorpskerken en veel groen.

Binnen de gemeente Echt-Susteren wordt hard gewerkt aan de transitie van het centrum van de kern Echt en de kern Susteren. Samen met woningcorporaties en projectontwikkelaars worden plannen ontwikkeld en gerealiseerd van 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 besteedt de gemeente ook aandacht 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 rotte plekken. Dat kan ook door transitie van bestaande bouw. Hiermee zorgt de gemeente ervoor dat panden die hun functie (dreigen te) verliezen niet verloederen maar worden verbouwd voor de (toekomstige) inwoners. Op die manier wordt de leefbaarheid binnen de kernen op peil gehouden en wordt een thuis geboden voor (toekomstige) inwoners.

Uit de planvoorraadlijst van de gemeente Echt-Susteren (per 1-1-2022) volgt dat reeds 10 woningen op de onderhavige locatie zijn opgenomen op de planvoorraadlijst.

Afweging

Zoals volgt uit voorgaande paragraaf wordt verouderd vastgoed vervangen door kwalitatief hoogwaardige woningen in de vorm van grondgebonden koopwoningen. De beoogde ontwikkeling past vanuit kwantitatief oogpunt binnen de richtcijfers voor te bouwen woningen binnen de kern Maria Hoop, omdat het aantal huishoudens tot 2029 blijft toenemen. Vanuit kwalitatief oogpunt wordt met deze ontwikkeling ingespeeld op de vraag naar kleinere en betaalbare woningen voor starters en senioren. De prijsklassen, mede gelet op stijgende bouwkosten, zijn als volgt:

- 2 tussenwoningen en 2 hoekwoningen op het binnenterrein: ca. € 305.000,-;
- 5 Vrijstaand / geschakelde woningen aan de Vlaskuilsesweg; ca. € 410.000,- / € 415.000,-;
- 3 Vrijstaande woning op het binnenterrein: ca. € 460.000,-;
- 2 vrijstaande woningen aan de Kerkweg: ca. € 540.000,-.

Kwantitatief is de onderhavige ontwikkeling in overeenstemming met de uitgangspunten uit de ontwerp 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025'. De vraag naar woningen in Maria Hoop blijft toenemen en ook uit de omgevingsdialoog en vraagstelling bij de makelaar volgt dat de woningen in trek zijn bij diverse doelgroepen. Kwalitatief gezien volgt uit de ladder (paragraaf 3.1.4) dat er vooral behoefte is aan grondgebonden woningen (bungalows en vrijstaande woningen). Ondanks de prijsstelling zijn de beoogde woningen ook in trek bij senioren. De woningen voldoen daarmee aan de woningbouwbehoefte voor Maria Hoop.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2025: Ontwikkelen met kwaliteit!

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

Ingevolge de structuurvisie heeft de gemeente Echt-Susteren te veel woningbouwlocaties in beeld voor de vraag die er tot 2025 is. De gemeente maakt scherpe keuzes om verdere leegstand te voorkomen en wil een aantrekkelijke woongemeente blijven. De gemeente hanteert daarom een aantal principes en afwegingcriteria. Een principe is zorgvuldig ruimtegebruik. Bestaande bebouwde ruimte wordt waar mogelijk opnieuw benut. Inbreiding, herstructurering en waar mogelijk intensivering zijn hierbij sleutelwoorden. Dit moet leiden tot een optimalisering van het gebruik van het bestaand stedelijk gebied en tot een gerichtere concentratie van functies in bepaalde kernen en op bepaalde plekken. De gemeente stelt ook dat het van belang is een woningvoorraad te realiseren die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag.

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied in de kern Maria Hoop. Wat betreft wonen geeft de gemeente de voorkeur aan de realisatie van nieuwe woningen in de (hoofd)kernen boven nieuwe woningen in het buitengebied. In het stedelijk gebied ligt de nadruk op inbreiden, herstructureren en temporiseren met extra inzet op reductie van (onbenutte) particuliere bouwrechten.

Afweging

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 14 duurzame wooneenheden ter vervanging van een reeds verouderde opstal, binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierdoor wordt aangehaakt op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Uit de marktscan volgt dat er veel vraag is naar woningen in Maria Hoop terwijl het aanbod in deze kern beperkt is. Daarnaast volgt uit de Ladderonderbouwing dat er in Echt-Susteren, waaronder ook de kern Maria Hoop, behoefte is aan grondgebonden koopwoningen voor starters en senioren. Tien woningen zijn overigens al opgenomen op de planvoorraadlijst. De voorliggende ontwikkeling van 14 wooneenheden in de kern van Maria Hoop is dan ook passend binnen de 'Structuurvisie Echt-Susteren 2025: Ontwikkelen met kwaliteit!'.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Bodem

4.1.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.1.2 Onderzoek

In 2016 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.⁴ Hieruit volgt dat de grond maximaal licht verhoogde gehalten aan cadmium, zink, kobalt, PCB en/of minerale olie bevat. Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan barium. De gemeten concentraties zijn echter kleiner dan de betreffende interventiewaarde en derhalve is vervolgonderzoek destijds niet nodig geacht.

In het kader van de beoogde bestemmingswijziging is reeds in 2019 een vooronderzoek uitgevoerd.⁵ Uit het onderzoek volgt dat de locatie verdacht is op niet gesprongen explosieven (zie verder paragraaf 4.12).

In het kader van PFAS is geconcludeerd dat mogelijk een partijkeuring grond nodig is om de te ontgraven grond af te kunnen voeren.

Met betrekking tot de parkeerplaats is het navolgende geconcludeerd:

- De parkeerplaats, met een oppervlakte van circa 450 m², is verhard met asfalt van onbekende dikte en kwaliteit. Om de afzetkosten van het op te breken asfalt te bepalen wordt geadviseerd onderzoek naar polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) conform de CROW 210 uit te voeren. Zodra het volume af te voeren asfalt in beeld is, zal een check moeten uitwijzen in hoeverre de onderzoekskosten opwegen tegen de (meer)kosten die gepaard gaan met de acceptatiekosten voor teerhoudend asfalt.
- Er wordt vanuit gegaan dat er sprake is van een puinhoudende fundatielaag onder het asfalt. Afhankelijk van de aan te treffen situatie zou aanvullend onderzoek achterwege kunnen blijven, of zal een verkennend onderzoek asbest in bodem (NEN 5707) dan wel puin (NEN 5897) passend zijn. Het geadviseerde onderzoek naar PAK en asbest kan deels gecombineerd worden uitgevoerd.

⁴ Anteagroup, Rapport verkennend bodemonderzoek Vlaskuileweg 67 te Maria Hoop, kenmerk: 412036, d.d. 17 september 2016

⁵ Rouwmaat groep, Vooronderzoek NEN5725 Vlaskuileweg 67 te Maria Hoop, projectnummer MT-19376, d.d. 8 november 2022

In 2022 heeft in het kader van voorliggend bestemmingsplan een milieuhygiënisch vooronderzoek plaatsgevonden⁶. De hiervoor genoemde onderzoeken uit 2016 en 2019 zijn toegevoegd aan het rapport uit 2022 dat als bijlage 2 onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot uiterst siltig, uiterst fijn tot zeer grof zand. De bovengrond (tot maximaal 0,7 m -mv) is bovendien plaatselijk zwak humeus of zwak tot sterk grindig. Plaatselijk bestaat de ondergrond uit sterk zandig leem. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend. Onder de klinkerverharding bevindt zich een stolfundatie.

De bovengrond is plaatselijk zwak tot sterk baksteenhoudend, zwak puinhoudend en zwak slakhoudend. Bij boring 08 is over het traject 0,5-0,6 m -mv een zwakke kolengruishoudende laag waargenomen.

Aanvullend heeft een verkennend bodemonderzoek⁷ plaatsgevonden. Dit onderzoek maakt als bijlage 13 onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

Omdat de locatie mogelijk te maken heeft met een verhoogd risico op voorkomen van niet gesprongen conventionele explosieven uit de Tweede Wereld Oorlog. Het risico is gereduceerd op plekken waar aanwezige wegverhardingen, voetpaden, rioleringen, kabels en leidingen na 1945 zijn aangelegd. Derhalve is voorgesteld om eerst een NGO onderzoek uit te voeren en/of begeleid te boren onder toezicht van een geaccrediteerd explosieve onderzoek bedrijf.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

De zwak baksteenhoudende stolfundatie onder de klinkerverharding ten oosten van het pand is sterk verontreinigd met PAK. De zandige bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, lood, nikkel, zink, PCB en minerale olie.

In de ondergrond is een lichte verontreiniging met kobalt en nikkel geconstateerd.

Daar het grondwater zich dieper dan 5,0 m -mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Econsultancy adviseert de sterk verontreinigde stolfundatie op termijn te saneren. Indien sprake is van de realisatie van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie dient er gesaneerd te worden. Onder de Omgevingswet zijn in het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal) twee mogelijke saneringsdoelstellingen voorgeschreven: het ontgraven van de verontreiniging tot de noodzakelijke bodemkwaliteitsklasse of door het aanbrengen van een afdeklaag (duurzaam aaneengesloten verhardingslaag of leeflaag). Voor de MBA 'saneren' dient 4 weken vóór aanvang in het Omgevingsloket, onderdeel van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), een melding ingediend te worden.

⁶ Econsultancy, Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem Vlaskuileweg 67 Maria Hoop, rapportnummer: 19356.001, d.d. 3 november 2022

⁷ Econsultancy, Rapport verkennend bodemonderzoek Vlaskuileweg, Maria Hoop, rapportnummer: 19356.001, d.d. 13 november 2023

Verkenkend onderzoek asbest in bodem NEN 5707

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Er zijn op het maaiveld geen asbesthoudende (plaat)materialen aangetroffen.

In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm eveneens geen asbest aangetoond.

Doorlatendheidsonderzoek

De doorlatendheid van de bodem wordt als sterk wisselend beschouwd. Van de (grindige) bodemlagen onder het leempakket wordt verwacht dat deze vrij goed tot goed doorlatend zijn. De resultaten geven geen eenduidig beeld over de doorlatendheid van de bodem.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

4.1.3 Conclusie

Er geldt een sanering voor de 2 punten waar sterke PAK-verontreiniging is geconstateerd. Die sanering kan na vaststelling van het bestemmingsplan worden uitgevoerd. Er is een BUS-melding gedaan bij de provincie Limburg ten behoeve van de sanering. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is afdoende om de uitvoerbaarheid van de planontwikkeling in het kader van deze bestemmingsplanprocedure aan te kunnen tonen.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als geluidhinder als gevolg van (spoor-)wegverkeer en gezoneerde industrieterreinen.

Wegverkeerslawaaï

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geluidgevoelige objecten mogelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Springweg en Vlaskuilseweg. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd.⁸

Spoorweglawaaï

Via Hoofdstuk VII “Zones langs spoorwegen” biedt de Wet geluidhinder (vooral) in het ruimtelijk spoor (Wro, Wabo) bescherming aan geluidgevoelige bestemmingen tegen spoorweglawaaï. Daarbij gaat het om nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs spoorwegen en om bestaande geluidsgevoelige bestemmingen bij de aanleg/wijziging van spoorwegen (die zijn aangegeven op de zonekaart).

In onderhavige situatie is geen toets aan de Wet geluidhinder van toepassing voor spoorweglawaaï, aangezien er geen sprake is van een spoorweg in de wijde omgeving van het plangebied. De dichtstbijzijnde spoorweg is gelegen op een afstand van ruim 6 km ten westen van het plangebied.

Gezoneerde industrieterreinen

In onderhavige situatie is geen toets aan de Wet geluidhinder van toepassing voor een gezoneerd industrieterrein, aangezien er geen gezoneerd industrieterrein is.

4.2.2 Onderzoek

Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage 3 opgenomen. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

Wegverkeerslawaaï

De geluidgevoelige bestemmingen zijn zoals vermeld gelegen in de geluidszone van de Springweg en Vlaskuilseweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen Diergaarderstraat-West, Diergaarderstraat-Zuid, Hertestraat-Schellaertstraat, Kerkweg en de nieuwe binnenplanse weg in het onderzoek betrokken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is als afwegingskader aangesloten op het normenstelsel van de Wet geluidhinder. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de woningen. In het akoestisch onderzoek zijn rekenpunten gelegd op de bouwvolumes van 2 bouwlagen. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2021.21.

Ten gevolge van de Vlaskuilseweg (30 km/uur) en Kerkweg treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Voor beide wegen is een afweging van geluidsreducerende maatregelen wenselijk.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Voor de Vlaskuilseweg (30 km/uur) en Kerkweg kan vanwege het ontbreken van een zone formeel geen hogere waarde worden vastgesteld. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd.

⁸ Econsultancy, Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Vlaskuilseweg, Maria Hoop, rapportnummer: 19356.004, d.d. 12 juni 2023

Uit het akoestisch onderzoek volgt welke gevels van woningen vanwege wegverkeerslawaai een hogere geluidwering dan de standaard eis dienen te hebben, zie tabel 4.1 Zie ook paragraaf 4.4.2.

Tabel 4.1: Overzicht hogere geluidwering dan de standaard eis

		Wegverkeer	
	Rekenp.	Geluidb. $L_{den}^{1)}$	Geluidwering
Norm B en M			
Binnenniveau		53 dB zonder aftr.	33 dB
Kavel 5			
VG, bgg	11_A	63	30
VG, 1 ^e verd.	11_B	63	30
ZG, 1 ^e verd	12_B	57	24
Kavel 6			
VG, bgg	14_A	63	30
VG, 1 ^e verd.	14_B	62	29
ZG, 1 ^e verd.	15_B	54	21
Kavel 7			
VG, bgg	17_A	62	29
VG, 1 ^e verd.	17_B	62	29
ZG, 1 ^e verd.	18_B	55	22
Kavel 8			
VG, bgg	20_A	62	29
VG, 1 ^e verd.	20_B	62	29
ZG, 1 ^e verd.	21_B	53	20
Kavel 9			
VG, bgg	23_A	61	28
VG, 1 ^e verd.	23_B	61	28
ZG, 1 ^e verd.	26_B	53	20
Kavel 13			
VG, bgg	42_A	57	24
VG, 1 ^e verd.	42_B	57	24
Kavel 14			
VG, bgg	46_A	56	23
VG, 1 ^e verd.	46_B	57	24

¹⁾ zonder aftrek, vanwege Vlaskuileweg. Cumulatief geluid is helaas niet berekend, maar de bijdragen van andere wegen is laag en is hierom verwaarloosd.

4.2.3 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai levert geen belemmeringen op voor onderhavige woningbouwontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt “niet in betekenende mate” (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

De realisatie van 14 woningen leidt slechts tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en daarmee niet in betekenende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16, lid 1, onder b.

4.3.2 Toetsing

Bij voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van de realisatie van 14 wooneenheden, waarmee ruim binnen het 3& criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het RIVM lag de concentratie fijnstof (PM₁₀) ter plaatse in 2020 beneden de 15 µg/m³, de concentratie stikstof (PM_{2,5}) beneden de 10 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) beneden de 20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van de nieuwe (woon)functie.

4.3.3 Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁹. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Toetsing

Het plangebied ligt in de kern Maria Hoop. Het plangebied is voornamelijk omringd door woningen, waardoor er sprake is van een omgevingstype rustig woongebied.

Installatiebedrijf

Direct aan de overkant van de Vlaskuilsesweg is op circa 15 meter is het installatiebedrijf V.O.F. van Wandelen gelegen. In geen geval mag deze bedrijfsbestemming/-activiteit ingeperkt mag worden door de realisatie van de nieuwe woningen. Ten aanzien van het aspect geluid geldt een richtafstand van 30 meter. Gelet op de bedrijfsactiviteiten van het installatiebedrijf, met name door het laden en lossen in de nacht, is de geluidruimte van het bedrijf feitelijk groter dan geldt op basis van de richtafstand. Dit is ook gebleken in eerder onderzoek. Volgens vaste jurisprudentie dient hiermee rekening te worden gehouden. Vanwege de ligging van enkele woningen op een kortere afstand dan 30 meter is een

⁹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

akoestisch onderzoek industrielawaai¹⁰ uitgevoerd. Aangetoond moet worden dat ondanks het installatiebedrijf ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Industrielawaai

Het installatiebedrijf is een type B inrichting, welke volledig onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit valt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is getoetst aan de VNG-publicatie Be-drijven en milieuzonering (verder: publicatie). Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Echt-Susteren heeft geen geluidbeleid met betrekking tot industrielawaai. De berekeningen zijn uitgevoerd conform methode II.8 van de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM, 1999) met behulp van het softwarepakket Geomilieu V2022.21.

Toets ruimtelijke ordening

Ter hoogte van meerdere kavels wordt niet voldaan aan de richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveau uit stap 2 van de publicatie. Ter hoogte van kavels 5 t/m 9 vinden overschrijdingen plaats van de richtwaarden uit stap 3 van de publicatie in de dag-, avond- en nachtperiode. De overschrijding wordt veroorzaakt door de stationair draaiende BE-wagen en dichtslaande portieren.

De noordgevels van kavel 5 t/m 9 zijn voor alle woningen geluidluwe gevels. Bij de indeling van de woningen is rekening gehouden met de situering van de geluidgevoelige verblijfsruimtes aan de geluidluwe zijde. Dit houdt in dat de woonkamer en slaapkamers voor alle woningen zijn gesitueerd aan de noordzijde van de woning, waarbij de geluidbelastingen ter hoogte van deze ruimtes acceptabel zijn. De ruimtes die aan de voorzijde van de woningen (de zijde met de hoogste geluidsbelasting) zijn gesitueerd hebben de functie keuken, toilet, hal, berging en werkkamer. Dit betreffen geen geluidgevoelige verblijfsruimtes waardoor de hogere geluidbelastingen op de gevels van deze ruimtes acceptabel worden geacht.

De berekende geluidbelasting afkomstig van bestemmingsverkeer (de indirecte hinder) voldoet ter hoogte van alle woningen en gedurende het gehele etmaal aan de richtwaarden.

Toets Activiteitenbesluit

Ter hoogte van kavel 5 t/m 8 wordt niet voldaan aan de grenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en ter hoogte van kavel 5 t/m 9 niet aan de grenswaarde voor het maximale beoordelingsniveau.

Maatregelen

De overschrijdingen van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau worden veroorzaakt door de stationair draaiende BE-wagen. De overschrijdingen van het maximale beoordelingsniveau worden veroorzaakt door de dichtslaande portieren. Het verplaatsen, wijzigen en/of beperken van de bedrijfsactiviteiten van het installatiebedrijf beperkt de inrichting in haar bedrijfsactiviteiten en is daarom geen wenselijke maatregel. Bij maatregelen in de overdracht kan gedacht worden aan de realisatie van een geluidscherm of wal tussen de geluidbron en ontvanger. De ruimte tussen de inrichting en de beoogde woningbouw kavels is erg beperkt en betreft openbare weg waardoor de realisatie van een scherm of wal niet mogelijk is. Tevens stuit de realisatie van een scherm of wal in stedelijk gebied op bezwaren van landschappelijke en stedenbouwkundige aard. Aangezien maatregelen bij de bron en overdracht

¹⁰ Econsultancy, Rapportage akoestisch onderzoek industrielawaai Vlaskuileweg, Maria Hoop, rapportnummer: 19356.003, d.d. 12 juni 2023

niet mogelijk zijn of stuiten op bezwaren worden maatregelen bij de ontvanger beschouwd. Gelet op de indeling en de beperkte ruimte op het kavel wordt het niet mogelijk geacht om de maatgevende kavels 5 t/m 9 verder naar het noorden te verplaatsen.

Gewelwering

Uit het akoestisch onderzoek volgt welke gevels van woningen vanwege industrielawaai een hogere geluidwering dan de standaard eis dienen te hebben, zie tabel 4.2.

Tabel 4.2: Overzicht hogere geluidwering dan de standaard eis

	Rekenp.	Industrielawaai		
		Etm.w. $L_{Ar,LT}$	Nachtw. L_{Amax}	Geluidwering
Norm B en M		45 dB(A)	55 dB(A)	
Binnenniveau				e35/n45 dB(A)
Kavel 5				
VG, bgg	11_A	55	71	20/26
VG, 1 ^e verd.	11_B	54	70	19/25
ZG, 1 ^e verd.	12_B	41	64	-/19
Kavel 6				
VG, bgg	14_A	57	73	22/28
VG, 1 ^e verd.	14_B	55	72	20/27
ZG, 1 ^e verd.	15_B	52	69	17/24
Kavel 7				
VG, bgg	17_A	56	73	21/28
VG, 1 ^e verd.	17_B	58	74	23/29
ZG, 1 ^e verd.	18_B	53	69	18/24
Kavel 8				
VG, bgg	20_A	55	71	20/26
VG, 1 ^e verd.	20_B	57	73	22/28
ZG, 1 ^e verd.	21_B	-	62	-/17
Kavel 9				
VG, bgg	23_A	52	68	17/23
VG, 1 ^e verd.	23_B	50	66	-/21
ZG, 1 ^e verd.	26_B	44	67	-/22
Kavel 13				
VG, bgg	42_A			
VG, 1 ^e verd.	42_B			
Kavel 14				
VG, bgg	46_A			
VG, 1 ^e verd.	46_B			

Dove gevels

Door de belaste gevels (vanwege de industrielawaai $L_{Ar,LT}$ en L_{Amax} en wegverkeerslawaai L_{den}) uit te voren als dove gevel en de voorwaarde dat de geluidgevoelige verblijfsruimtes worden gesitueerd aan de geluidluwe kant van de woningen wordt installatiebedrijf V.O.F. van Wandelen niet beperkt en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het bestemmingsplan is dat geborgd door voor de betreffende kavels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' op te nemen. Uit de

waarden, zoals opgenomen in tabel 4.1 en 4.2 voor de geluidwering vanwege de industrielawaai $L_{Ar,LT}$ en L_{Amax} en wegverkeerslawaai L_{den} , is de maatgevende waarde opgenomen in tabel 4.3. In de regels is deze vereiste geluidwering geborgd.

Tabel 4.3: Vereiste geluidwering en dove gevels/gewone gevels

Kavel	Rekenpunt	Geluidwering	Gevel
Kavel 5			
VG	11	30	Dove gevel
ZG	12	24	Dove gevel
1 Bouwlaag VG	- ¹⁾	Zie rekenpunt 11 ²⁾	Dove gevel
Kavel 6			
VG	14	30	Dove gevel
ZG	15	24	Dove gevel
1 Bouwlaag VG	- ¹⁾	Zie rekenpunt 14 ²⁾	Dove gevel
Kavel 7			
VG	17	29	Dove gevel
ZG	18	24	Dove gevel
1 Bouwlaag VG	- ¹⁾	Zie rekenpunt 17 ²⁾	Dove gevel
Kavel 8			
VG	20	29	Dove gevel
ZG	21	20	Dove gevel
1 Bouwlaag VG	- ¹⁾	Zie rekenpunt 20 ²⁾	Dove gevel
Kavel 9			
VG	23	28	Dove gevel
ZG	26	22	Dove gevel
1 Bouwlaag VG	- ¹⁾	Zie rekenpunt 23 ²⁾	Dove gevel
Kavel 13			
VG	42	24	
Kavel 14			Gewone gevel
VG	46	24	Gewone gevel

¹⁾ In het akoestisch onderzoek is hier geen rekenpunt geplaatst

Aspecten zoals geur, stof en externe veiligheid spelen geen rol en hier is dan ook verder geen onderzoek naar gedaan. Voor het overige zijn er geen inrichtingen in de buurt van de woningen gelegen waardoor het woon- en leefklimaat negatief wordt beïnvloed, of waar de woningen een negatieve impact op de bedrijfsactiviteiten kunnen uitoefenen.

Parkeren

In een akoestisch onderzoek¹¹ is de geluidbelasting, in casu het maximale geluidniveau (piekgeluiden), op de zij- en voorgevel van de bestaande woning Vlaskuileweg 59 vanwege de 4 langspaarkeerplaatsen die in het plangebied worden gerealiseerd, onderzocht.

¹¹ Econsultancy, Onderzoek parkeergeluid Vlaskuileweg, Mariahoop, d.d. 21 februari 2024

Toets ruimtelijke ordening

Voor de toetsing is aangesloten bij de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie voor het maximale geluidsniveau L_{Amax} (piekgeluiden), namelijk 65, 60 en 55 dB(A) voor respectievelijk de dag, avond en nacht voor omgevingstype rustige woonwijk.

Rekenresultaten

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat het maximale geluidsniveau L_{Amax} (piekgeluiden) in elke etmaalperiode hoger is dan de hierboven genoemde richtwaarden. Hierom zijn drie varianten voor een geluidsschermbouw onderzocht en stedenbouwkundig afgewogen. Een geluidsschermbouw waarmee aan de richtwaarden wordt voldaan, blijkt van zodanig grote omvang te zijn, dat deze om stedenbouwkundige redenen wordt afgewezen. Een geluidsschermbouw van 1,7 meter hoog met een lengte van 23 meter wordt gemotiveerd, aanvaardbaar geacht.

Er is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen dat het in gebruik nemen en gebruik houden van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - voorwaardelijke verplichting parkeren' voor parkeervoorzieningen uitsluitend is toegestaan onder de voorwaarde dat een geluidwerende voorziening met een hoogte van minimaal 1,7 meter en een lengte van 23 meter is gerealiseerd en deze na realisatie in stand wordt gehouden. Met deze voorwaardelijke verplichting is de realisatie van een geluidsschermbouw juridisch geborgd.

4.4.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaan er vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bij de realisering van onderhavig planvoornemen.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Algemeen

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Toetsing en conclusie

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen veehouderij mogelijk. Het plangebied is tevens niet gelegen binnen de geurcirkel van veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van ca. 1,5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Vanuit het aspect geurhinder en veehouderijen bestaan er geen belemmeringen tegen het planvoornemen.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Toetsing

Risicovolle inrichtingen

In een straal van 1 kilometer rondom het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gevestigd. Op circa 1,5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied ligt een veehouderij met een propaantank. De gehanteerde risicoafstanden van bovenstaande inrichtingen reiken niet tot aan het plangebied.

Risicovol transport over (spoor- en water)wegen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen transportroutes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Risicovol transport buisleiding

Op circa 1,5 kilometer afstand van het plangebied is een buisleiding aanwezig. Het plangebied ligt ruim buiten de risicocontour van deze buisleiding.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.8 Ecologie

4.8.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid

niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming,

geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

4.8.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, de zilvergroene natuurzone of de bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel betreft de goudgroene natuurzone. Deze ligt ongeveer op 15 meter ten oosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden; Abdij Lilbosch & Voormalig Klooster Mariahoop' en 'Roerdal', bevinden zich respectievelijk op circa 460 meter afstand ten noorden en circa 5,0 kilometer ten noordoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 14 nieuwe woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd.¹² De berekening betreft een worst-case berekening. Uit deze berekeningen blijkt dat bij zowel de aanleg- als gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht ingevolge de Wet natuurbescherming.

In de bijlage is de AERIUS-berekening met een aanvullende notitie aan deze toelichting toegevoegd.

Soortenbescherming

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 22 september 2022 een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied en de directe omgeving hiervan.

Tijdens het veldbezoek is gelet op de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten op basis van het aanwezige habitat en nest-/verblijfsmogelijkheden. Daarnaast is aan de hand van verspreidingsatlassen, soortgerichte literatuur, NDFF-gegevens en op basis van 'expert judgement' nagegaan welke beschermde planten- en diersoorten er voor kunnen komen binnen en nabij het plangebied en zijn omtrent gebiedsbescherming gegevens van de provincie Limburg geraadpleegd. Aan de hand van het

¹² BRO, AERIUS-berekening Vlaskuileweg te Maria Hoop, projectnr. P04888, d.d. 30 oktober 2023

verkennde onderzoek is vervolgens beoordeeld welke beschermde soorten daadwerkelijk voor (kunnen) komen binnen het plangebied en is er vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

De resultaten van het veldonderzoek en de bureaustudie zijn vastgelegd in een rapportage¹³ dat als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd. Hierna volgt een korte samenvatting.

De sloop van de bebouwing binnen het plangebied kan negatieve gevolgen hebben voor vleermuizen, huiszwaluw, gierzwaluw en/of huismus en de steenmarter, wat een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming betreft. Daarom zal middels soortgericht vervolgonderzoek eerst inzichtelijk moeten worden of in de huidige situatie nest- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de betreffende soort(groep)en.

Een vervolgonderzoek naar vleermuizen loopt van half mei tot en met eind september. Een vervolgonderzoek naar gierzwaluwen valt binnen de onderzoeksperiode van vleermuizen. Een onderzoek naar de huismus begint echter al eerder en loopt van april tot half mei.

Voor de steenmarter geldt een periodieke vrijstelling binnen provincie Limburg. De vrijstelling geldt vanaf half augustus t/m februari. Binnen deze periode mogen steenmarterverblijfplaatsen worden vernietigd. Indien de sloop van de bebouwing niet binnen deze periode kan plaatsvinden dient onderzoek plaats te vinden. Tevens geldt ten alle tijden de zorgplicht tijdens het slopen.

Aanvullend is in de quickscan flora en fauna het volgende geconcludeerd:

- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op de bosschage ten oosten van het plangebied te worden vermeden, zowel tijdens de werkzaamheden als in de toekomstige situatie.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Er heeft soortgericht vervolgonderzoek plaatsgevonden. Tijdens dit vervolgonderzoek zijn twee nestlocaties van de huismus aangetroffen. De werkzaamheden omtrent de sloop van de bebouwing zijn ontheffingsplichtig. Hiervoor wordt een ontheffing aangevraagd bij de Provincie Limburg. In de regels is de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – Wet natuurbescherming' opgenomen om te borgen dat er geen sloop- of bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd voordat ontheffing is verleend en het plangebied is vrijgegeven.

Daarnaast loopt er een vliegroute van meerdere (20-25) laatvliegers over het plangebied. Met de beoogde plannen zal deze vliegroute niet worden doorbroken, gezien de nieuwbouwwoningen met 1 verdieping betreffen. Wel dient er rekening te worden gehouden met lichtuitstraling naar boven. Het verlichtingsplan van de nieuwbouw dient opgesteld te worden in samenwerking met een te zaken kundige ecooloog. Tevens dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;

¹³ BRO, Quickscan flora en fauna Vlaskuilsseweg Maria Hoop, projectnummer P04888, d.d. 14 oktober 2022

- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

Houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

4.8.3 Conclusie

Voor wat betreft gebiedsbescherming en houtopstanden zijn er geen belemmeringen. Voor wat betreft soorten is ontheffing nodig voor de huismus. In de regels is de gebiedsaanduiding 'Wetgevings-zone – Wet natuurbescherming' opgenomen om te borgen dat er geen sloop- of bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd voordat ontheffing is verleend en het plangebied is vrijgegeven.

4.9 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de eventuele gevolgen voor de verkeersstructuur als voor het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

4.9.1 Verkeer

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal 14 woningen in de kern Maria Hoop. De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van 2 woningen in de categorie 'koop, huis, vrijstaand' voor de twee vrijstaande woningen en 12 woningen in de categorie 'koop, huis, tussen/hoek' voor de 8 senioren-/ gezinswoningen, twee tussenwoningen en twee hoekwoningen. Deze categorieën zijn gekozen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' in de gemeente Echt-Susteren (weinig stedelijke gemeente). In totaal neemt de verkeersgeneratie met maximaal 111 $((2 \times 8,6) + (12 \times 7,8) = 110,8)$ motorvoertuigen per etmaal per gemiddelde weekdag toe.

Wat betreft profiel en capaciteit zijn de omliggende wegen berekend op de gestelde toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de wooneenheden binnen het plangebied.

4.9.2 Parkeren

Wat betreft het aantal vereiste parkeerplaatsen bij deze woningen kan uitgegaan worden van de 'Parkeerkencijfers', die onderdeel zijn van de regels (bijlage 3 van de regels).

De gemeente Echt-Susteren kan worden aangemerkt als een weinig stedelijke gemeente en het gebiedstype van onderhavig plangebied betreft 'buitengebied'. Hierbij is uitgegaan van 2 woningen in de categorie 'koop vrijstaand' voor de twee vrijstaande woningen, 8 twee-onder-één kap woningen en 4 koop, tussen/hoekwoningen.

De gemeente heeft eigen parkeerkencijfers die als bijlage aan de regels zijn toegevoegd. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte gaat de gemeente in eerste instantie uit van de 'maximale' parkeerbehoefte. Casusafhankelijk kan hiervan afgeweken worden indien die afwijking gedragen kan worden door een motivering. In onderstaande tabel zijn de parkeernormen toegepast op de onderhavige woningbouwontwikkeling. De betreffende parkeerkencijfers zijn tussen haakjes weergegeven.

Soort woning	Aantal woningen	Minimale norm	Maximale norm	Gemiddelde norm
Parkeerkencijfers koop, vrijstaand	2	4,0 (2,0)	5,6 (2,8)	4,8 (2,4)
Parkeerkencijfers koop, 2-onder-1-kap	8	14,4 (1,8)	20,8 (2,6)	17,6 (2,2)
Parkeerkencijfers koop, tussen/hoek	4	6,4 (1,6)	9,6 (2,4)	8,0 (2,0)
Totaal benodigde parkeerplaatsen		24,4	36,0	30,4

Er is in de nabije omgeving voldoende parkeergelegenheid en er is geen sprake van overbezetting waardoor van de minimale norm kan worden uitgegaan. Uit het voorgaande volgt dat minimaal (afgerond) 25 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

De parkeerbehoefte wordt opgevangen door elke woning te voorzien van minimaal één parkeerplaats op eigen terrein, uitgezonderd van de twee tussenwoningen en twee hoekwoningen. De woningen aan de Kerkweg hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven worden er 12 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, 18 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In totaal worden er 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de zijde van de Vlaskuilsesweg komen ook nog 4 parkeerplaatsen. Dit zijn veelal bestaande parkeerplaatsen die vanwege de nieuwe woningen en bijbehorende ontsluiting net iets anders komen te liggen.



Situering parkeerplaatsen

Het plan voldoet derhalve aan de minimale parkeernormen die worden gehanteerd door de gemeente Echt-Susteren.

4.10 Water

4.10.1 Algemeen

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, de Provinciale Omgevingsvisie (2021) het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

4.10.2 Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Grondwater en waterkwaliteit

Op basis van de voormalige Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 30 meter in zone II tot aan de Bovenste Brunssumklei dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Binnen het plangebied zullen geen diepe grondwaterboringen plaatsvinden.

Oppervlaktewater

Op basis van de Leggerkaart van het waterschap Limburg is in het plangebied zelf geen primair oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast wordt in de toekomstige situatie ook niet voorzien in nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied.

Hemel- en afvalwater

Het (huishoudelijk) afvalwater wordt aangesloten op de riolering. Het hemelwater dat terechtkomt binnen het plangebied wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld (gescheiden afvoer van afval en hemelwater). Via daken en dakgoten wordt het hemelwater naar een infiltratievoorziening binnen het plangebied geleid en geïnfiltreerd in de bodem.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een afwateringsplan gemaakt.¹⁴ Het afwateringsplan is toegevoegd aan de bijlagen. Er is een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van het Verkennend bodemonderzoek dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. De doorlatendheid is sterk afhankelijk van de bodemsamenstelling (aantal, grootte en vorm van de poriën en de onderlinge verbindingen tussen de poriën). Aangezien een bodem altijd een bepaalde mate van heterogeniteit vertoont en er slechts op enkele punten is gemeten, dienen de afgeleide k-waarden zoals bepaald op de locaties te worden beschouwd als een gemiddelde. Volgens de leidraad riolering

¹⁴ Brouwers Adviesbureau, Afwateringsplan 14 woningen Maria Hoop, projectnr. ECH-083-01, d.d. 10-10-2023

module C2510 'Doorlatendheidsonderzoek voor infiltratie en drainage' is voor infiltratie van hemelwater minimaal een doorlatendheid van 0,2 m per dag nodig. De doorlatendheid van de bodem wordt als sterk wisselend beschouwd. Van de (grindige) bodemlagen onder het leempakket wordt verwacht dat deze vrij goed tot goed doorlatend zijn. De resultaten geven geen eenduidig beeld over de doorlatendheid van de bodem. Voor het plangebied kan de 45mm die de gemeente hanteert op basis van het Rioleringsprogramma 2022-2026. De infiltratiewaarde is hier namelijk erg goed, waardoor er geen problemen zijn te verwachten.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2024 in werking getreden is. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2024 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' gekregen. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen in droge en natte landschappen met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde; danwel een provinciaal aandachtsgebied met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In geval van bouwwerken of werkzaamheden met een verstoringsoppervlakte van 500 m² of meer en een diepteverstoring van 40 centimeter of meer, geldt een archeologische onderzoekspllicht.

Aangezien het totale verstoringsoppervlak van het onderhavige planvoornemen groter is dan 500 m², is een archeologisch onderzoek uitgevoerd¹⁵. Hieronder wordt volstaan met een beknopte weergave van de rapportage, voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Onderzoek

Archeologische resten kunnen in principe binnen het gehele plangebied verwacht worden. Gezien de waarnemingen rondom het plangebied kunnen met name resten uit de steentijd en de Romeinse tijd worden verwacht. Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Echt-Susteren heeft het plangebied een grotendeels middelhoge verwachtingswaarde gekregen.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, verkennende fase, geadviseerd. Met dit booronderzoek kan de bodemopbouw

¹⁵ Antea Group Archeologie, Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen Vlaskuileweg te Maria Hoop (gemeente Echt – Susteren, Projectnummer 41036, d.d. 6 oktober 2016)

en kunnen eventuele verstoringen in kaart worden gebracht. Gezien de grote van het plangebied (4300m²) worden zes boringen geadviseerd tot in ieder geval 0,3 m in de onverstoorte C-horizont of tot maximaal 2 m – mv. De boringen worden uitgevoerd met Edelmanboor met een diameter van 7/10 cm. Boorkernen worden visueel geïnspecteerd op eventueel aanwezig vondstmateriaal.

Conclusie

De projectlocatie is deels bebouwd en daarnaast is het plangebied verdacht op ontplofbare oorlogsresten (zie paragraaf 4.12). Het vervolgonderzoek kan nog niet worden uitgevoerd en wordt uitgesteld tot uiterlijk de vergunningfase. Wel is reeds een Programma van Eisen¹⁶ opgesteld welke aan het bevoegd gezag zal worden voorgelegd. Om de archeologische waarden de borgen is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' gehandhaafd.

4.11.2 Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen monumenten of overige cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid. Daarnaast is het plangebied op basis van het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' niet voorzien van een aanduiding, waardoor redelijkerwijs kan worden aangenomen dat in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

Conclusie

Door de realisatie van de wooneenheden zal de huidige bebouwing worden gesloopt. De huidige bebouwing is echter in dermate slechte staat dat dit geen toegevoegde waarde meer heeft aan het cultuurlandschap. Onderhavig voornemen vormt derhalve geen belemmering voor de cultuurhistorie.

4.12 Ontplofbare oorlogsresten

De in de Nederlandse bodem aanwezige Ontplofbare Oorlogsresten (OO) – voorheen Conventionele Explosieven (CE) - uit de Tweede Wereldoorlog vormen al jaren een wezenlijk probleem voor onze samenleving. Om risico's en stagnaties bij grondroerende werkzaamheden te voorkomen is een onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van Ontplofbare Oorlogsresten noodzakelijk.

Het doel van het onderzoek is het opsporen van Ontplofbare Oorlogsresten zodat, binnen het kader van zowel de Arboveiligheid als de Openbare Orde en Veiligheid, grondroerende activiteiten door derden veilig kunnen worden uitgevoerd.

Omdat uit eerder onderzoek op en rondom de planlocatie is gebleken dat het gebied verdacht is op Ontplofbare Oorlogsresten is een vooronderzoek uitgevoerd.¹⁷ Het vooronderzoek inclusief een tweetal bijlagen (Bodembelastingkaart en Gebeurtenissenkaart) zijn toegevoegd als bijlagen. Hieronder is een korte samenvatting van het onderzoek opgenomen.

¹⁶ Econsultancy. Programma van Eisen Proefsleuvenonderzoek Vlaskuileweg te Maria Hoop, in de gemeente Echt-Susteren, kenmerk 19356.005, d.d. 19 december 2023

¹⁷ BeoBOM, Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten Woningbouw Vlaskuileweg Maria Hoop, kenmerk BB22-148-VO-01, d.d. 11 oktober 2022

Onderzoek

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform het vrijwillig Certificatieschema Vooronderzoek en Risicoanalyse Ontplobbare Oorlogsresten. Voorliggend onderzoek is opgesteld conform de bij opdrachtverstrekking meest actuele versie van het vrijwillig CS-VROO (29 januari 2021). Daar het CS-VROO nog geen concrete richtlijnen kent met betrekking tot de afbakening van verdachte gebieden, is tevens gebruik gemaakt van de richtlijnen uit het tot 1 januari 2021 van kracht zijnde *Werkveldspecifiek Certificatieschema Opsporing Conventionele Explosieven* (WSCS-OCE, versie juli 2016).

In de voor dit vooronderzoek geraadpleegde bronnen zijn feitelijke indicaties voor de aanwezigheid van ontplobbare oorlogsresten binnen het projectgebied aangetroffen.

Verdacht gebied geschutmunitie 75 mm t/m 5.5 inch (geallieerd), verschoten

Op basis van het geraadpleegde bronnenmateriaal is gebleken dat binnen het zuidelijke gedeelte van het projectgebied sprake is van de mogelijke aanwezigheid van geschutmunitie met een maximaal kaliber van 5.5 inch, verschoten, als gevolg van verschillende artilleriebeschietingen tijdens operatie Blackcock. Genoemde ontplobbare oorlogsresten kunnen worden aangetroffen tot een diepte van maximaal 1,80m-MV (minimaal 0,80m-MV), oftewel 38,00m+NAP.

Advies:

Voorafgaande aan het uitvoeren van de geplande werkzaamheden in verdacht gebied, adviseert BeoBOM over te gaan tot de uitvoering van een opsporingsproces zoals beschreven in het CS-OOO. Tenslotte adviseert BeoBOM ten eerste om voorliggend rapport te overleggen aan de gemeente(n) waarbinnen het projectgebied is gelegen en waarop het vooronderzoek betrekking heeft.

N.B.: op het kaartmateriaal in- en behorende bij deze rapportage worden mogelijk verdachte gebieden, indicaties en gebeurtenissen buiten het projectgebied getoond, welke niet direct van invloed zijn op het projectgebied maar die wel zijn geconstateerd. Omwille van de volledigheid worden deze tevens weergegeven. Buiten de contouren van het projectgebied, zoals getoond, kan niet worden gewerkt zonder aanvullend onderzoek.

4.13 M.e.r.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van woningen

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*”

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename van 14 wooneenheden. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.8 'Ecologie' blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie

De ontwikkeling heeft een relatief beperkte omvang en wordt mogelijk gemaakt binnen de kern in een overwegend woongebied. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject', als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

M.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk.
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke hulpbronnen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 0,43 hectare. De planlocatie bestaat uit een voormalig horecapand met parkeerterrein en grasland. Het project richt zich op de realisatie van 14 grondgebonden woningen met tuinen, openbare ruimte en parkeervoorzieningen.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. <u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 4.3): Met voorliggend plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Geluid wegverkeer</u> (zie ook paragraaf 4.2): Ten gevolge van de Vlaskuileweg (30 km/uur) en Kerkweg treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Voor beide wegen is een afweging van geluidsreducerende

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	maatregelen wenselijk. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Voor de Vlaskuileweg (30 km/uur) en Kerkweg kan vanwege het ontbreken van een zone formeel geen hogere waarde worden vastgesteld. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Voor onderhavig bestemmingsplan levert het aspect geluid geen belemmeringen op. <u>Geluid industrielawaai</u> (zie ook paragraaf 4.2.2): Het installatiebedrijf is een type B inrichting, welke volledig onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit valt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is getoetst aan de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (verder: publicatie). Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Echt-Susteren heeft geen geluidbeleid met betrekking tot industrielawaai. De berekeningen zijn uitgevoerd conform methode II.8 van de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM, 1999) met behulp van het softwarepakket Geomilieu V2022.21. Toets ruimtelijke ordening Ter hoogte van meerdere kavels wordt niet voldaan aan de richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveau uit stap 2 van de publicatie. Ter hoogte van kavels 5 t/m 9 vinden overschrijdingen plaats van de richtwaarden uit stap 3 van de publicatie in de dag-, avond- en nachtperiode. De overschrijding wordt veroorzaakt door de stationair draaiende BE-wagen en dichtslaande portieren. De noordgevels van kavel 5 t/m 9 zijn voor alle woningen geluidluwe gevels. Bij de indeling van de woningen is rekening gehouden met de situering van de geluidgevoelige verblijfsruimtes aan de geluidluwe zijde. Dit houdt in dat de woonkamer en slaapkamers voor alle woningen zijn gesitueerd aan de noordzijde van de woning, waarbij de geluidbelastingen ter hoogte van deze ruimtes acceptabel zijn. De ruimtes die aan de voorzijde van de woningen (de zijde met de hoogste geluidsbelasting) zijn gesitueerd hebben de functie keuken, toilet, hal, berging en werkkamer. Dit betreffen geen geluidgevoelige verblijfsruimtes waardoor de hogere geluidbelastingen op de gevels van deze ruimtes acceptabel worden geacht. De berekende geluidbelasting afkomstig van bestemmingsverkeer (de indirecte hinder) voldoet ter hoogte van alle woningen en gedurende het gehele etmaal aan de richtwaarden. Toets Activiteitenbesluit Ter hoogte van kavel 5 t/m 8 wordt niet voldaan aan de grenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en ter hoogte van kavel 5 t/m 9 niet aan de grenswaarde voor het maximale beoordelingsniveau. Maatregelen De overschrijdingen van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau worden veroorzaakt door de stationair draaiende BE-wagen. De overschrijdingen van het maximale

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	beoordelingsniveau worden veroorzaakt door de dichtslaande portieren. Het verplaatsen, wijzigen en/of beperken van de bedrijfsactiviteiten van het installatiebedrijf beperkt de inrichting in haar bedrijfsactiviteiten en is daarom geen wenselijke maatregel. Bij maatregelen in de overdracht kan gedacht worden aan de realisatie van een geluidscherm of wal tussen de geluidbron en ontvanger. De ruimte tussen de inrichting en de beoogde woningbouwkavels is erg beperkt en betreft openbare weg waardoor de realisatie van een scherm of wal niet mogelijk is. Tevens stuit de realisatie van een scherm of wal in stedelijk gebied op bezwaren van landschappelijke en stedenbouwkundige aard. Aangezien maatregelen bij de bron en overdracht niet mogelijk zijn of stuiten op bezwaren worden maatregelen bij de ontvanger beschouwd. Gelet op de indeling en de beperkte ruimte op het kavel wordt het niet mogelijk geacht om de maatgevende kavels 5 t/m 9 verder naar het noorden te verplaatsen. Dove gevels Door de belaste gevels (vanwege de industrielaawaai $L_{Ar,LT}$ en L_{Amax} en wegverkeerslawaai L_{den}) uit te voren als dove gevel en de voorwaarde dat de geluidgevoelige verblijfsruimtes worden gesitueerd aan de geluidluwe kant van de woningen wordt installatiebedrijf V.O.F. van Wandelen niet beperkt en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het bestemmingsplan is dat geborgd door voor de betreffende kavels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' op te nemen. <u>Verkeersaantrekkende werking</u> (zie ook paragraaf 4.9.1): Wat betreft profiel en capaciteit zijn de omliggende wegen berekend op een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen. Het plangebied is verder ook goed ontsloten voor langzaam verkeer.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van woningen. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron.
Plaats van het object	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Ter plaatse is een horecagelegenheid gelegen met parkeerterrein en aan de noordzijde grasland.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Wat betreft stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de omgeving is middels een AERIUS-berekening aangetoond dat er geen sprake is van effecten groter dan 0,00 mol/ha/j. Zie ook paragraaf 4.8 'Ecologie'.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee.
gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.
landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	<u>Archeologie</u> (zie ook paragraaf 4.11.1): De projectlocatie is deels bebouwd en daarnaast is het plangebied verdacht op ontplofbare oorlogsresten (zie paragraaf 4.12). Het vervolgonderzoek kan nog niet worden uitgevoerd en wordt uitgesteld tot uiterlijk de vergunningfase. Om de archeologische waarden te borgen is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' gehandhaafd. <u>Cultuurhistorie</u> (zie ook paragraaf 4.11.2): Door de realisatie van de wooneenheden zal de huidige bebouwing worden gesloopt. De huidige bebouwing is echter in dermate slechte staat dat dit geen toegevoegde waarde meer heeft aan het cultuurlandschap. Onderhavig voornemen vormt derhalve geen belemmering voor de cultuurhistorie.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermde natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 4.8 'Ecologie'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN), maar wel in de nabije omgeving van de NNN. Door de situering van de woningen wordt de NNN verder niet nadelig beïnvloed. Zie paragraaf 4.8 'Ecologie' en paragraaf 3.2.2 'Omgevingsverordening Limburg 2014'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 4.10 'Water'.
Beschermde monument	Er zijn binnen het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig. Ook zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig waarop een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend.
Belvédère-gebied	Nee.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	N.v.t.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van permanente nieuwbouw, waarbij de effecten blijvend zijn. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.14 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat aanvragen voor een omgevingsvergunning moeten voldoen aan de eisen voor 'bijna energie neutrale gebouwen' (BENG). In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- de energiebehoefte van het gebouw;
- het primair fossiele energiegebruik;
- het aandeel hernieuwbare energie. Hieraan zal ook de woning binnen het plangebied moeten voldoen.

Naast BENG zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren woningen niet zullen worden aangesloten op het gasnet.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

5.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

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

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Groen

Aan de openbare groenvoorzieningen binnen het plangebied is de bestemming 'Groen' toegekend.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. uitritten ten behoeve van aangrenzende functies;
- e. Parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. hondenuitlaatplaatsen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. kunstwerken;
- j. geluidswerende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
- k. kortdurende activiteiten en evenementen, zoals een weekmarkt, rommelmarkt, antiekmarkt, braderieën en een kermis;
- l. waterlopen en waterpartijen;
- m. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen en infiltratievoorzieningen.

Binnen deze bestemming zijn beperkte bouwmogelijkheden ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

Verkeer

De hoofdontsluiting is bestemd als 'Verkeer'.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeers- en verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. geluidswerende voorzieningen;
- h. faunavoorzieningen;
- i. kunstwerken;
- j. kortdurende activiteiten en evenementen, zoals een weekmarkt, rommelmarkt, antiekmarkt, braderieën en een kermis;
- k. waterlopen en waterpartijen;
- l. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen en infiltratievoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht en zijn beperkte bouwmogelijkheden ten behoeve van bouwwerken geen gebouw zijnde.

Wonen

De beoogde woningen met bijbehorende tuinen zijn bestemd als 'Wonen'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

- b. aan huis verbonden beroep;
- c. aan huis verbonden bedrijf;
- d. bed & breakfast;
- e. het uitoefenen van een internetwinkel in categorie A;
- f. mantelzorg;

met de daarbij behorende:

- g. nutsvoorzieningen;
- h. inritten, erven en terreinen;
- i. tuinen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. wegen en paden;
- l. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen en infiltratievoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen 14 woningen opgericht worden en daartoe zijn nadere bouw- en gebruiksregels opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dienen de naar de aanduiding 'gevellijn' gerichte gevels op de verdieping van het hoofdgebouw te worden uitgevoerd als dove gevel. Deze verplichting geldt niet, indien voor het bedrijf ter plaatse van het adres Vlaskuileweg 74 te Maria Hoop een maatwerkvoorschrift gesteld is.

Omdat er nog bodemonderzoek moet worden uitgevoerd is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waaruit volgt dat het gebruik als 'wonen' pas is toegestaan indien middels milieukundig bodemonderzoek is aangetoond dat de bodemkwaliteit in voldoende mate geschikt is.

Tenslotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen indien niet binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan is gestart met de bouw van de woningen.

Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen in droge en natte landschappen met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde; danwel een provinciaal aandachtsgebied met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bouwwerken en bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm.

5.3.3 Algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van de maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen en parkeren.

- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van enkele in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen. Deze aanduidingen zijn bestemmingsoverschrijdend en kunnen dus van toepassing zijn binnen meerdere bestemmingen. Het gaat bij dit specifieke bestemmingsplan om de volgende aanduidingen: Milieuzone – Roerdalslenk II en Wetgevingszone – Wet natuurbescherming.
- Algemene afwijkingsregels: hierin is een regeling opgenomen voor beperkte overschrijdingen van het bestemmingsplan.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene procedureregels: hierin zijn procedureregels opgenomen voor binnenplanse afwijkingen, voor het stellen van nadere eisen, voor het toepassen van een wijzigingsprocedure en voor een omgevingsvergunning ten behoeve van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.
- overige regels: hierin zijn voorrangregels opgenomen voor dubbelbestemmingen en daarnaast is opgenomen dat een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een activiteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning is vereist gelijk wordt gesteld met een zodanige omgevingsvergunning.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen. Er is derhalve sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro en kostenverhaal is dan ook aan de orde.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is ook het planschadeverhaal opgenomen.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Vooroverleg

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Omdat het hier stedelijk

gebied betreft vindt de afstemming voor wat betreft de provinciale belangen regionaal plaats. Het Waterschap wordt meegenomen in de zienswijzenprocedure.

Omgevingsdialoog

Op 10 juli 2023 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in Maria Hoop. Het verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd in de bijlagen.

6.3 Procedure

6.3.1 Wettelijke procedure

De wettelijke procedure volgt uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- **Algemene bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2.2 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro zes weken terinzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ingekomen. Voor een weergave van de zienswijze en voor een inhoudelijke standpuntbepaling naar aanleiding van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, welke als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd.

