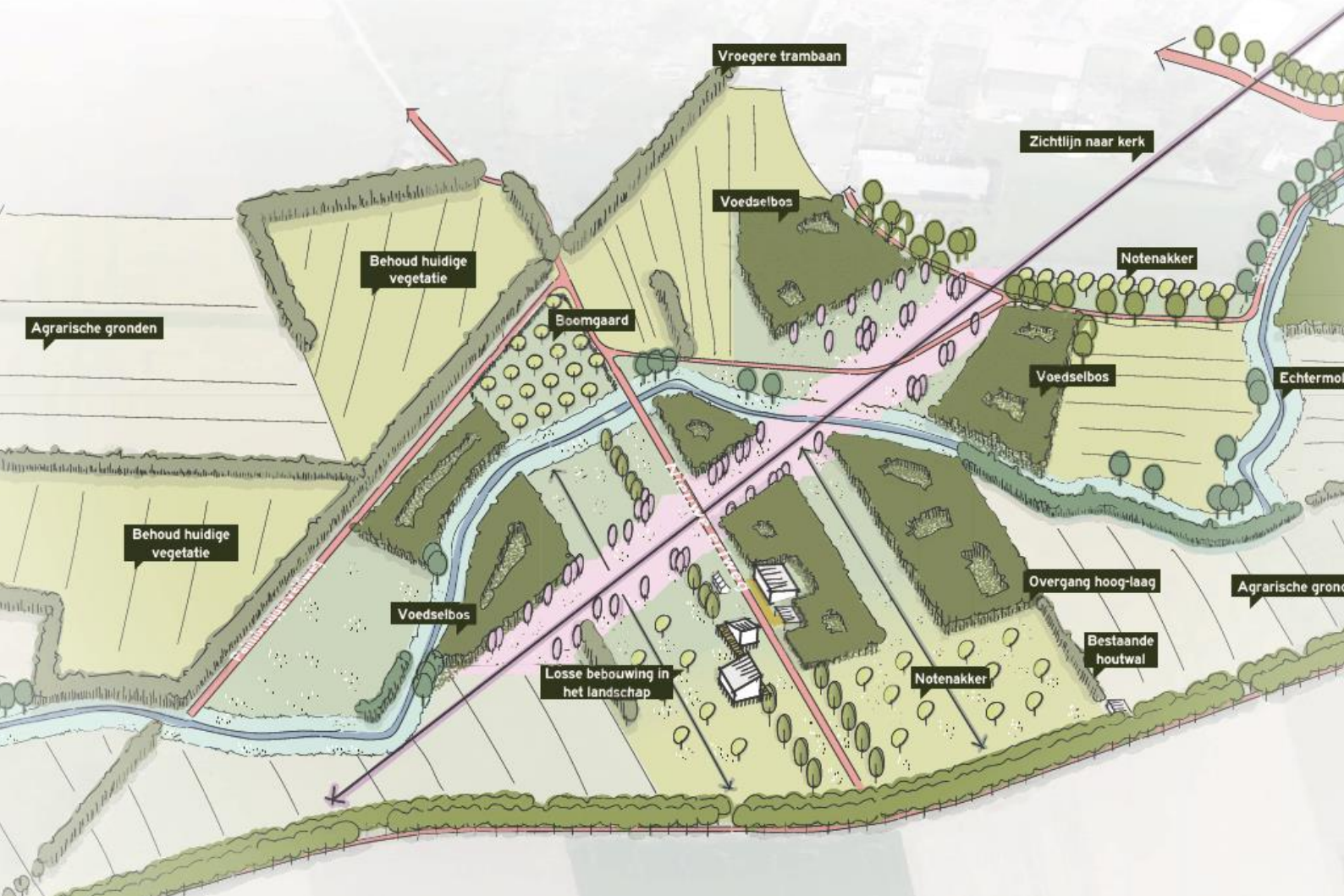




Bestemmingsplan

Landgoed De Bongerd

Toelichting

5 oktober 2023

Klement
RENTMEESTERS

Klement Rentmeesters.
**Liefde voor monumenten
en landgoederen.**



Bestemmingsplan

Landgoed De Bongerd



Toelichting

NL.IMRO.1711.BP20230091-OW01

Ontwerp

Opdrachtgever

Dhr. F.P.W.M. Omlloo
Dorpsstraat 5
6261 NH Mheer
T. 06-15254767

Opgesteld door

Ralf Buelens

Datum

5 oktober 2023

Gecontroleerd door

Giel Leunissen

Rijksweg 4

6271 AE Gulpen

Nieuwe Waalreseweg 189

5552 EJ Valkenswaard

043 – 32 33 511

info@klement2.com

www.klement2.com

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied.....	1
1.3	Vigerend planologisch kader.....	2
1.4	Procedure	4
1.5	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Historie	5
2.2	Bestaande situatie	6
2.3	Toekomstige situatie	10
3	BELEID	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.2	Provinciaal beleid.....	18
3.3	Regionaal beleid.....	24
3.4	Gemeentelijk beleid.....	25
4	OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1	Archeologie en Cultuurhistorie	27
4.1.1	Archeologie	27
4.1.2	Cultuurhistorie.....	28
4.2	Bedrijven en milieuzonering	30
4.3	Bodem	32
4.4	Natuur	33
4.5	Externe veiligheid	37
4.6	Geluid	41
4.7	Luchtkwaliteit	42
4.8	Verkeer	44
4.9	Water	45
4.10	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	49
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	51
5.1	Planbeschrijving.....	51
5.2	Regels	51
6	UITVOERBAARHEID	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid	55
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	55

BIJLAGEN

1. Landschapsplan
2. Archeologisch onderzoek
3. Bodemonderzoek
4. Ecologische quickscan
5. Berekening stikstofdepositie
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai
7. Omgevingsdialoog

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om ten zuiden van Echt een aantal agrarische percelen om te vormen naar een nieuw agrarisch landgoed, Landgoed de Bongerd. De agrarische functie van de gronden wordt met voorliggend initiatief nieuw elan ingeblazen. Er wordt een voedselbos als agrarisch systeem aangelegd. Daarbij wordt aangesloten bij de kleinschaligheid van het landschap. Als onderdeel van het landgoed worden twee woningen, een schuur, een kas en een overkapping gerealiseerd.

Voor de ontwikkeling van het landgoed is een principeverzoek aangevraagd. Het college van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren heeft bij brief van 20 juli 2020 aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief. Op 11 maart 2022 is een tweede principeverzoek aangevraagd om twee woningen in plaats van één te mogen realiseren op het landgoed. In de brief van 19 juli 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan twee woningen.

Het initiatief past niet binnen het geldende juridisch planologisch kader. Door middel van een nieuw bestemmingsplan wordt het initiatief juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van Echt, tussen de stedelijke bebouwing en de weg Ophoven. Op afbeelding 1.1 is een luchtfoto weergegeven. Met rood is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de weg Ophoven, aan de west- en oostzijde door aangrenzende akkers en aan de noordzijde door de stedelijke bebouwing van Echt. Het betreft de volgende kadastrale percelen, allen bekend onder de kadastrale gemeente Echt; sectie AC, nummers 885, 886, 903, 904, 559, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 579, 1040, 1088, 1089, 1194 en 1195. Sectie M nummers 1059, 1060, 1061, 1062, 1073 en 1074.

1.3 Vigerend planologisch kader

Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2017;
2. Bestemmingsplan 'De Loop 2012, 1e herziening' vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2016;
3. Bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' vastgesteld door de gemeenteraad op 22 september 2016;
4. Facetbestemmingsplan 'Deregulering' vastgesteld door de gemeenteraad op 6 november 2019.

Bestemmingsplan Buitengebied

Voor het overgrote deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied. Aan de gronden zijn de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' toegekend. Hier zijn agrarische activiteiten toegestaan, met behoud waarden. Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' ten behoeve van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de grond. Voor de zuidwestelijke gronden geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol ensemble', ten behoeve van het behoud en de bescherming van de waarde van het ensemble van Ophoven. Tevens geldt voor gronden langs de Molenbeek de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' voor het beheer en het onderhoud van de aangrenzende waterloop, alsmede voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van ecologische waarden van de waterloop. De gronden ten westen van de Molenbeek vallen binnen de gebiedsaanduiding 'zone ecologische hoofdstructuur' en maken onderdeel uit van de Groenblauwe mantel. Ter plaatse van de aanduiding 'reconstruktiewetzone - extensiveringsgebied' zijn intensieve veehouderijen niet toegestaan.

Bestemmingsplan 'De Loop 2012, 1e herziening

Voor een klein deel, aan de noordzijde, van het plangebied, geldt het bestemmingsplan 'De Loop 2012, 1e herziening. Aan de gronden is de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' toegekend. Hier zijn agrarische activiteiten toegestaan, met behoud van de waarden. Ten behoeve van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de grond geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Ter bescherming van de bodem is een 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' opgenomen. Vanwege het naastgelegen bedrijventerrein is een 'geluidzone – industrie' toegekend. Binnen deze geluidzone zijn geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen toegestaan.

Bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren

Het plangebied is eveneens gelegen binnen het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren', vastgesteld op 22 september 2016. Op grond van dit bestemmingsplan ligt op een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' ten behoeve van de instandhouding en versterking van ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen, patronen en gebieden. Daarnaast is voor het ensemble Ophoven een specifieke aanduiding opgenomen waaraan een beschrijving van het ensemble is gekoppeld.

Facetbestemmingsplan Deregulering

Dit bestemmingsplan is opgesteld nadat regelmatig belemmeringen werden ervaren en geconstateerd bij het toetsen van initiatieven en bouwplannen. Het facetbestemmingsplan wijzigt deels de regels van de vigerende bestemmingsplannen die binnen het plangebied van het facetbestemmingsplan zijn gelegen. De regels van 'Facetbestemmingsplan Deregulering' worden overgenomen in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

Strijdigheid

Binnen de huidige agrarische bestemmingen is het niet mogelijk om twee woningen toe te voegen. Daarnaast ontbreekt er een bouwvlak ter plaatse van de nieuwe agrarische schuur en kas. Hierdoor kunnen deze bouwwerken niet worden opgericht.

1.4 Procedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan relevante overlegpartners zoals Provincie Limburg en het Waterschap Limburg.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ook ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het initiatief. Hierbij wordt ingegaan op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt het initiatief in hoofdstuk 4 getoetst aan relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de juridische planbeschrijving beschreven. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 een beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Historie

De vroegste vermelding van Echt in historische bronnen dateert uit de 10de eeuw, toen Uilla Ethi genaamd. Waarschijnlijk heeft het dorp zich rond een vroegmiddeleeuws hof ontwikkeld. De kern was omgeven door een gracht, en wal en gedurende een periode ook met een muur met poorten. Het plangebied ligt in het agrarische buitengebied, circa 150-200 m ten zuidwesten van de historische dorpskern. Op afbeelding 2.1 is een kaart uit 1804-1805 weergegeven. Met rood is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 2.1: Historische kaart omstreeks 1804-1805

Op afbeelding 2.1 is te zien dat het plangebied onbebouwd is. Het is hoofdzakelijk in gebruik als wei- en bouwland. De Echtermolenbeek stroomt door het plangebied. De naam is te herleiden naar de Echter Molen uit omstreeks 1300, die circa 700 m ten noorden van het plangebied heeft gestaan. De weg tussen Ophoven en Echt ten zuiden van het plangebied is reeds aanwezig. Gedurende de 19e en eerste gedeelte van de 20e eeuw verandert er weinig aan deze inrichting. Tijdens het interbellum werd er een tramlijn aangelegd. Het betreft de tramlijn tussen Roermond en Maaseik. Verder blijft het plangebied ook gedurende de 20e eeuw onbebouwd. De tramlijn is rond 1965 buiten gebruik geraakt. Sindsdien is het tracé in gebruik als wandelpad.

2.2 Bestaande situatie

Het gebied kenmerkt zich door een kleinschalige verkaveling. Het lijkt een vergeten stukje agrarisch gebied tussen de zuidrand van Echt en de weg naar Ophoven. De beplante restanten van twee voormalige trambanen, de Molenbeek en de opvallende hoeveelheid kavelrandbeplanting geven dit gebied een bijzondere uitstraling. Centraal ligt een oude hoogstamboomgaard. Op afbeelding 2.2 is een luchtfoto van de bestaande situatie weergegeven.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto bestaande situatie

De percelen liggen gegroepeerd rond de Molenbeek. De Molenbeek is met blauwe lijn op afbeelding 2.2 aangegeven. Het is een gegraven beek die door de inwoners van Echt gegraven is om water door Echt te laten stromen. Zo konden onder andere een paar watermolens functioneren. De Molenbeek volgt het spoor van een restgeul van de Maas in de ondergrond vanaf de Geleenbeek ten zuiden van Ophoven, richting Echt. Vanuit Echt vervolgt de beek zijn loop in noordwestelijke richting onder het Julianakanaal door om vervolgens uit te monden in de Oude Maas.



Afbeelding 2.3: Foto's van de Molenbeek

Naast de Molenbeek is een ander belangrijk landschapselement in dit gebied, het tracé van de oude trambaan. Het tracé is met oranje lijn op afbeelding 2.2 aangegeven. De trambaan werd in 1922 aangelegd en was hoofdzakelijk voor het goederenvervoer bestemd. In 1924 kwam er vanuit Buchten-Grevenbicht een zuidelijke tak bij. Later werd de tram ook gebruikt voor personenvervoer. Echter, dit werd in 1938 weer gestaakt. Tot 1964 heeft de pannenfabriek De Valk een gedeelte van het tracé nog gebruikt voor het vervoer van klei vanuit de Doort en het gebied ten noordwesten hiervan.



Afbeelding 2.4: Foto's van het tracé van de oude trambaan

De gronden ten westen van de oude trambaan (nummer 1 en 2 op afbeelding 2.2) zijn gedeeltelijk afgegraven ten behoeve van de kleiwinning. Het gebied ligt dan ook duidelijk lager dan de rest van het plangebied. Deze gronden zijn droger door het drainerende effect van de grind/zandlaag onder een relatief dunne laag teelaarde in combinatie met lage grondwaterstanden. De gronden zijn in gebruik als grasland en worden extensief beheerd. Het perceel tussen de oude trambaan en de Molenbeek (nummer 3 op afbeelding 2.2) is in gebruik als weiland. De percelen zijn voorzien van kavelrand beplanting die bestaat uit verschillende soorten inheemse bomen en struiken. Deze kavelrandbeplanting geeft het gebied een prettige kleinschaligheid. Daarnaast is de kavelrandbeplanting waardevol voor veel diersoorten.



Afbeelding 2.5: Foto's van de gronden ten westen van de oude trambaan

Bij de percelen ten zuiden van de Molenbeek (nummer 4 op afbeelding 2.2) is goed te zien dat de grond naar het zuiden toe steeds hoger en droger wordt. Deze percelen zijn reeds langdurig in gebruik als akker. Op dit moment zijn ze in gebruik als maisakker.



Afbeelding 2.6: Foto's van de maisakkers ten zuiden van de Molenbeek

In het midden van het plangebied (nummer 5 op afbeelding 2.2) ligt een oude boomgaard met diverse soorten fruit- en notenbomen van verschillende leeftijden. Enkele bomen zijn dood of verkeren in een slechte staat. De aanwezige perenbomen zijn meer dan 100 jaar oud. De boomgaard is omgeven door struweel. De oude boomgaard is het hart van het landgoed. Er is een nestkast voor een steenuil aanwezig en de boomgaard wordt extensief begraasd door schapen. Een sober oud hek vormt de toegang tot de boomgaard vanaf de veldweg.



Afbeelding 2.7: Foto's van de boomgaard

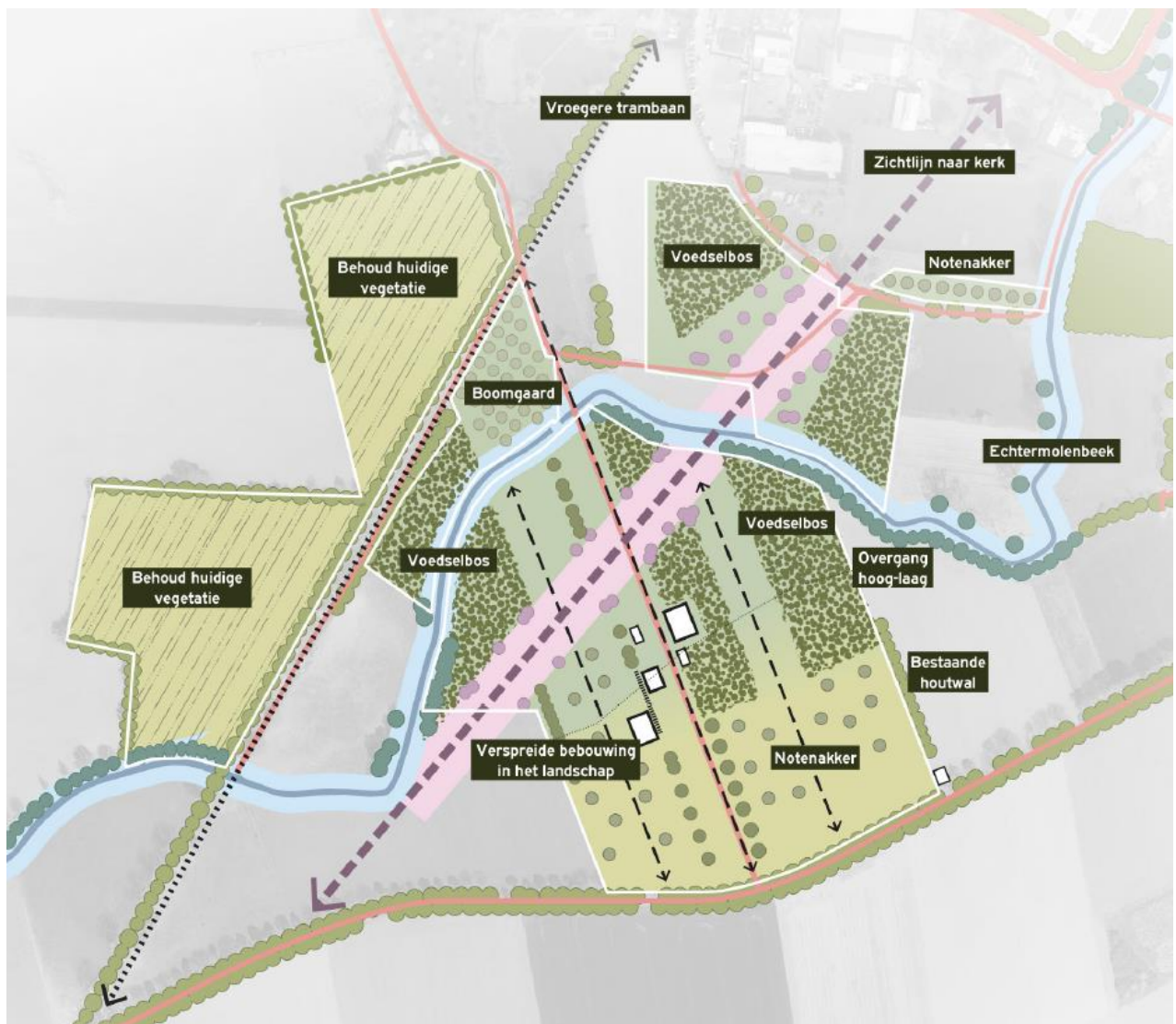
De percelen ten noordoosten van de Molenbeek (nummer 6 op afbeelding 2.2) zijn reeds langdurig in gebruik als akker. Op dit moment zijn ze in gebruik als maisakker. De percelen worden aan de zuidkant begrensd door de Molenbeek en aan de noordkant door het voormalig tracé van de trambaan. Perceel met nummer 7 op afbeelding 2.1 is ingericht als paardenwei.

Aan de zuidzijde grenzen de percelen aan de weg naar Ophoven, een smalle oude weg voorzien van laanbeplanting. Vanaf het punt waar de Molenbeek het dichtst bij de weg ligt, is tussen de bomen door de kerktoren van de Landricuskerk in Echt zichtbaar. Via wandelpaden worden de noordelijke percelen ontsloten. Deze wegen en paden zijn zandwegen. De paden en wegen in het gebied worden door recreanten gebruikt als wandelknooppunt. Ze zijn een onderdeel van een regionaal netwerk van wandelpaden die aan elkaar zijn gekoppeld.

2.3 Toekomstige situatie

Er wordt een agrarisch landgoed gerealiseerd met veel aandacht voor het landschap en de natuurwaarden van de omgeving. De agrarische functie van de gronden wordt met voorliggend initiatief nieuw elan ingeblazen. Er wordt een voedselbos als agrarisch systeem aangelegd. Hierbij wordt aangesloten bij de kleinschaligheid van het landschap.

Het landgoed bestaat uit agrarische graslanden en akkers, voedselbossen inclusief notenakkers, een boomgaard, wandelpaden, twee woonhuizen (een beheerderswoning en een woning die tevens als recreatiewoning zal worden verhuurd) en een schuur en een kas ten behoeve van de agrarische activiteiten. Voor het initiatief is een landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Op afbeelding 2.8 is de nieuwe inrichting van het landgoed weergegeven.



Afbeelding 2.8: Inrichting van het landgoed

Agrarisch grasland

De gronden ten westen van de vroegere trambaan liggen lager vanwege de afgraving ten behoeve van

de kleiwinning. Deze gronden blijven dan ook in gebruik als natuurlijk grasland. De kavelrand beplanting die bestaat uit verschillende soorten inheemse bomen en struiken blijft behouden. Hierdoor behoudt het gebied zijn kleinschaligheid en blijft de waardevolle beplanting behouden voor veel diersoorten. Het plaatsen van zonnepanelen op het maaiveld is hier niet toegestaan. De ecologische waarde van het gebied wordt hierdoor niet aangetast.

Voedselbos

Een voedselbosbouw is een nieuwe, integrale vorm van landgebruik. Het betreft een gelaagd ecosysteem, gericht op duurzame voedselproductie. Het bestaat uit bomen, struiken, gewassen, bodembedekkers, planten en schimmels. Een voedselbos is een bewezen aanjager van de biodiversiteit. De ontwikkeling van een voedselbos heeft bovendien een gunstig effect op de waterkwaliteit en biodiversiteit in de omgeving en de Molenbeek in het bijzonder omdat er bij een voedselbos geen gebruik gemaakt wordt van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. Dit in tegenstelling tot de huidige traditionele landbouw.

De percelen die worden ingericht als voedselbos hebben de tijd nodig om zich te ontwikkelen. Net als bij andere houtige beplanting duurt het even tot het beoogde beeld bereikt is. Daarnaast geschiedt de aanplant van het voedselbos in fases. De aanplant zal in een eerste fase starten met pioniers. Dit zijn planten die als wegbereiders functioneren voor de meer veeleisende plantensoorten. Na ongeveer vier jaar komt de tweede fase. Dan worden de opbrengst genererende soorten toegevoegd. Niet alle gewassen zullen aanslaan. Daarom is nu nog niet exact aan te geven waar de voedselbos percelen uit bestaan.

De dichtere voedselbosvlakken worden afgewisseld met meer open notenakkers. Deze percelen bevatten verschillende soorten notenbomen (tamme kastanje, walnoot en eventueel ook amandelbomen) in een lage dichtheid en een willekeurig patroon. Onder de notenbomen zal een vorm van zeer extensieve akkerbouw kunnen plaatsvinden. De eerste drie jaar bestaat de ondergroei voornamelijk uit klaversoorten als groenbemesters. In latere instantie kan geëxperimenteerd worden met graansoorten en haver. Voor de bomen van de notenakkers geldt dat zij hoog worden opgesnoeid. Zo blijft er voldoende licht beschikbaar, is de toegankelijkheid met (klein) materieel handiger en blijft het doorzicht beter behouden. Deze notenakkers, zorgen voor een zachte overgang van respectievelijk de bebouwing van Echt naar het landgoed. Aan de zuidzijde geeft dit een mooie overgang van het voedselbos naar de openheid van het Hamveld.

Het voedselbos zal gaan voorzien in een breed palet aan fruit en noten. Denk daarbij aan appels, peren, kersen, abrikozen, perziken, bessen, frambozen bramen, tamme kastanjes, walnoten en amandelen. Per categorie worden verschillende soorten en ondersoorten toegepast. Het doel is tweeledig, enerzijds een spreiding van het biologische risico en anderzijds kan zo een breed scala van smaken en kleuren worden geboden.

Met het voedselbos gaan er verse en geconserveerde producten worden geproduceerd. De producten worden op het landgoed verwerkt, geconserveerd, opgeslagen en van hieruit gedistribueerd. Deze functies worden ondergebracht in het bedrijfsgebouw van het landgoed. De

bijbehorende afzetkanalen zullen gaande de ontwikkeling van de voedselproductie verder worden ontwikkeld. Het plaatsen van zonnepanelen op het maaiveld is niet toegestaan in het voedselbos.

Boomgaard

De oude boomgaard vormt het hart van het landgoed. De boomgaard is oud. De perenbomen zijn naar schatting 100 jaar oud. Maar het is zichtbaar dat veel bomen het eind van hun levensduur bereikt hebben. Op termijn wordt de huidige boomgaard vernieuwd en uitgebreid. Via de nieuwe verbinding naar de weg naar Ophoven komt de boomgaard aan de as van het landgoed te liggen. Hiermee wordt de verbinding met de Molenbeek versterkt.

Wandelpaden

Centraal op het landgoed wordt een pad toegevoegd dat de boomgaard met de Molenbeek en weg naar Ophoven verbindt en aansluit bij de bestaande wandelpaden. Op deze manier is het landgoed verbonden met Echt en ontstaat er letterlijk ruimte voor een positieve interactie tussen het landgoed en de omwonenden. Het pad wordt richting de weg naar Ophoven begeleid door een fraaie rij bomen. Deze bomenrij bestaat uit grote bomen die passen in het landschap en het pad de sfeer van een oprijlaan mee kunnen geven. Het pad wordt uitgevoerd in halfverharding.

Verder wordt gebruik gemaakt van de bestaande padenstructuur. De padenstructuur is op afbeelding 2.10 aangegeven met een lichtrode kleur. Het landgoed is voor wandelaars te bereiken via de brug over de Molenbeek ter hoogte van de overgang van de Lindestraat in de Palmbrugweg ten noordoosten van het plangebied. Het pad wordt vervolgd tot aan het bruggenhoofd op het verhoogde oude tramtracé. Hier buigt het pad af naar het westen tot aan de boomgaard. Ter plaatse van de boomgaard wordt aangesloten op het nieuwe pad. De wandelroute via de oude trambaan (Palmbruggerveldweg) blijft bestaan. Via dit pad kan de wandelroute langs de Molenbeek richting Ophoven worden vervolgd.

Bebouwing

De nieuwe bebouwing bestaat uit twee woningen, een carport een schuur en een kas. De bebouwing wordt geclusterd en vormt een ensemble aan de rand van het voedselbos. Het ligt op ruime afstand van de weg naar Ophoven. De bouw van twee woningen versterkt de herkenbaarheid van het landgoed als entiteit. Eén woning dient als woning voor de beheerder van het landgoed. De andere woning wordt gebruikt als tweede woning door de initiatiefnemer en zijn gezin. De mogelijkheid bestaat om deze woning recreatief te verhuren. De schuur ligt verscholen aan de rand van het voedselbos. De bebouwing kan worden voorzien van zonnepanelen.

Een licht onregelmatige bomenrij markeert de locatie van de bebouwing, zowel aan de zijde van de weg naar Ophoven, als aan de zijde van de Molenbeek. De bomenrij begeleidt niet alleen op subtiële wijze de blik naar de bebouwing, zij zorgt tevens voor verankering en verzachting van het beeld.

De bebouwing op het landgoed krijgt een eigentijds, duurzaam en subtiel karakter. De twee woningen worden op palen geplaatst. Hierdoor lijken ze enigszins boven het landschap te zweven. Er wordt een architectonisch eenheid gecreëerd door de woningen te verbinden door een overloop gemaakt uit houten kolommen en vlonders. Deze overloop is ook boven het maaiveld uitgetild, gelijk aan de

begane grond van de woningen. Naast de woning wordt een overkapping (carport) gerealiseerd voor het stallen van de auto's. Op afbeelding 2.9 is een visualisatie van de nieuwe woningen weergegeven. Zwevend boven het landschap.

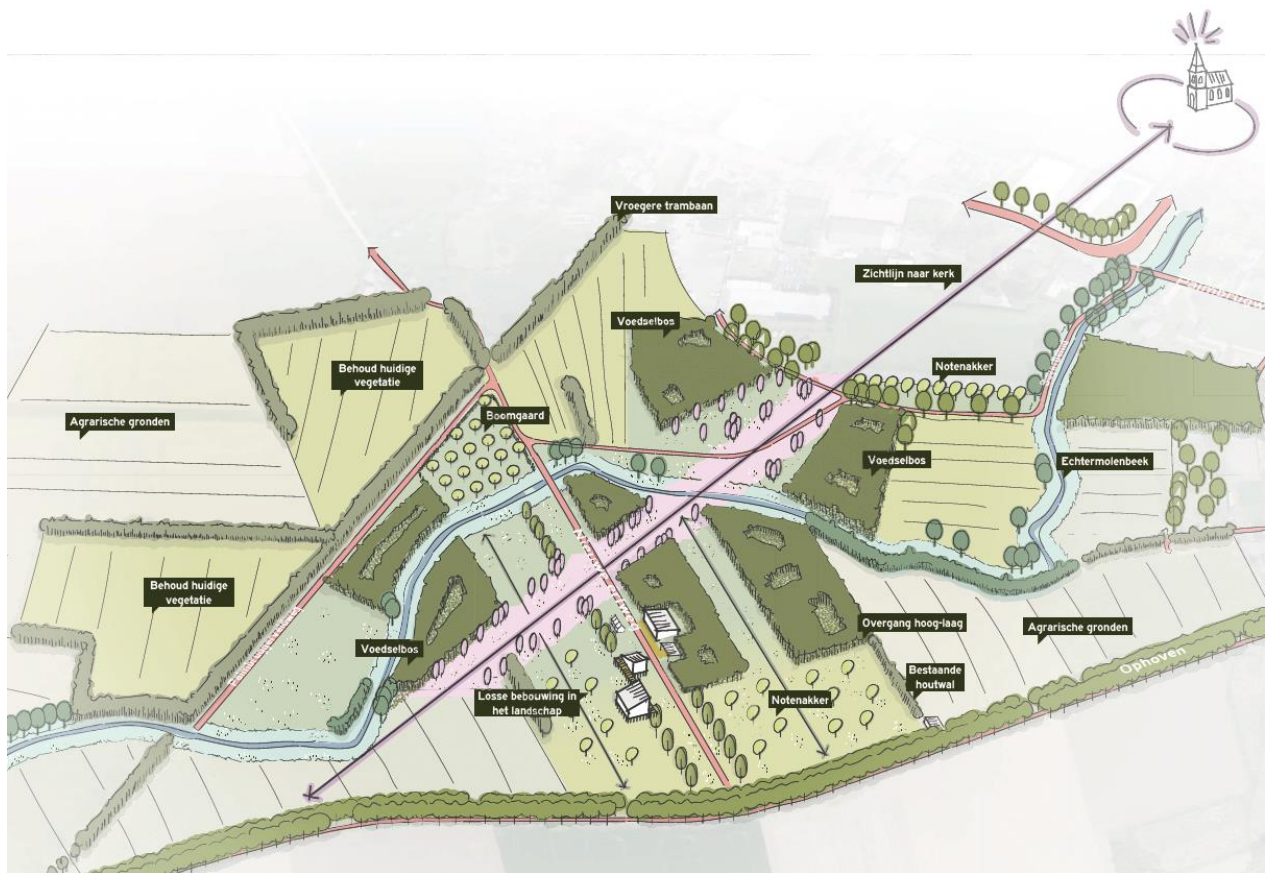


Afbeelding 2.9: Visualisatie toekomstige woningen

Ten dienste van het voedselbos wordt een bedrijfsgebouw en een kas gerealiseerd. Het bedrijfsgebouw zal worden gebruikt ten behoeve van opslag van materiaal. Daarnaast worden er producten geconserveerd, opgeslagen en van hieruit gedistribueerd. Het gebouw wordt conventioneel gefundeerd. De gevels worden uitgevoerd in houten gevelbeplating. Ter ondersteuning van het voedselbos, maar ook van éénjarige aanplant is een glazen kas voorzien.

Relaties en zichtlijnen

Tussen de verdichtende elementen door (voedselbos percelen en bebouwing) zijn ruime zichtlijnen vanaf de weg Ophoven tot aan de Molenbeek gecreëerd. Dit versterkt de leesbaarheid van het landschap terwijl het voedselbos zich ontwikkelt. De zichtlijnen naar de beek structureren het ruimtelijke patroon van het landschap. Naast deze zichtlijnen naar de beek is een extra zichtlijn gecreëerd waarmee het zicht op de Landricus kerktoren vanaf de weg Ophoven behouden blijft. Deze zichtlijn geeft extra lucht en ruimte in het landgoed en ondersteunt het kleinschalige karakter. Wandelend over het landgoed zijn er, dankzij de diverse zichtlijnen, verschillende doorkijkjes naar onder meer de beek. Op afbeelding 2.10 is een vogelvlucht van het landgoed weergegeven. Hier zijn de relaties en zichtlijnen op aangegeven.



Afbeelding 2.10: Vogelvluucht: relaties en zichtlijnen

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Beoordeling

Op rijksniveau is geen specifiek beleid vastgesteld ten aanzien van landgoederen. Voorliggend initiatief betreft een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen in het geding zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt een vertaling van de planologische rijksbelangen uit de SVIR in instructieregels voor provincies en gemeenten. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en bewerkstelligen dat nationale

ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau in bestemmingsplannen te worden verwerkt. De vastgestelde onderdelen van het Barro Ruimte hebben betrekking op ondermeer het kustfundament, de grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. Deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de MIRT-agenda's. Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer radarverstoringsgebieden, militaire terreinen, bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, reserveringsgebieden voor nieuwe hoofdwegen en spoorlijnen en reserveringsgebieden voor uitbreiding van enkele bestaande hoofdwegen. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Relevante regels

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen een radarverstoringsgebied van het radarstation Volkel. In een gebied rondom een radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom een radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar.

In onderhavig radarverstoringsgebied is de maximale hoogte gesteld op 114 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines.

De maximaal toegestane bouwhoogtes vanuit de radarverstoringsgebieden vormen geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een uitwerking van bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het Bro is onder meer het volgende opgenomen:

- de verplichting om ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur digitaal ('electronisch') beschikbaar te stellen. Alle ruimtelijke plannen zijn te vinden op ruimtelijkeplannen.nl. Er is overgangsrecht opgenomen in het Bro;
- de vormgeving en inrichting van ruimtelijke plannen en dergelijke;
- gedetailleerde bepalingen over de inhoud van een bestemmingsplan;
- overgangsrecht voor bestaande gebouwen, bouwwerken of bestaand gebruik;
- de procedure voor het afhandelen van een planschadeverzoek;
- bepalingen over het exploitatieplan en subsidieregelingen.

Relevante regels

In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het doel van de ladder is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Wanneer een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient het initiatief te worden getoetst aan de ladder. De ladder heeft betrekking op ontwikkeling van woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Beoordeling

Met voorliggend initiatief wordt de agrarische functie nieuw elan ingeblazen. De bestaande agrarische percelen worden omgevormd naar een nieuw agrarisch landgoed. De agrarische functie wordt niet gewijzigd. Hierdoor is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast worden er twee wooneenheden toegevoegd. Gelet op de uitspraak van de Raad van State op 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) kan worden geconcludeerd dat het initiatief te klein is om te spreken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze uitspraak gaat over een woningbouwproject van 11 woningen. Hierbij oordeelde de Raad van State dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

Omdat het initiatief niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling hoeft niet te worden getoetst aan de ladder.

3.1.4 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'.

De afweging met betrekking tot de m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van dit bestemmingsplan is opgenomen in paragraaf 4.10.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

De Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) is 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. De Omgevingsvisie Limburg richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook de aspecten gezondheid, veiligheid en gezonde leefomgeving zijn in de Omgevingsvisie meegenomen.

Op de bij het POVI behorende kaart 'Limburgse principes' is het onderhavige plangebied grotendeels aangeduid als 'Buitengebied'. De gronden in het westen van het plangebied zijn aangeduid als 'Groenblauwe mantel'. Op afbeelding 3.1 is een uitsnede van de deze kaart weergegeven. Met rood is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.1: Uitsnede kaart 'Limburgse principes'

Buitengebied

Het buitengebied biedt de meeste ruimte voor land- en tuinbouw en vrijetijdseconomie. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. In deze zone is het beleid gericht op terugdringen milieubelasting vanuit landbouw, facilitering landschap en cultuurhistorie en ontwikkeling van de landbouw.

De gronden worden ingericht als een nieuw agrarisch landgoed. Er worden graslanden, voedselbossen, notenakkers en een boomgaard voorzien. Daarnaast wordt er nieuwe bebouwing toegevoegd dat een ensemble vormt aan de rand van het voedselbos. Met de ontwikkeling van het landgoed wordt er kwaliteit toegevoegd aan het huidige landschap. Er is rekening gehouden met de (cultuurhistorische) waarden van het gebied. De ontwikkeling van een voedselbos heeft bovendien een gunstig effect op de waterkwaliteit en biodiversiteit in de omgeving en de Molenbeek in het bijzonder omdat er bij een voedselbos geen gebruik gemaakt wordt van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. Dit in tegenstelling tot de huidige traditionele landbouw. De nieuwe bebouwing wordt geclusterd en vormt een ensemble aan de rand van het voedselbos.

Gelet hierop sluit het initiatief aan op de uitgangspunten die gelden voor het buitengebied.

Groenblauwe mantel

De gebieden van de groenblauwe mantel hebben vaak een functie als buffer rond en verbindingszones tussen bestaande natuurgebieden. Het betreft gebieden met overwegend (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinschalige landschapselementen en waterlopen. In de Groenblauwe mantel blijft de grondgebonden landbouw de belangrijkste functie en is de agrarische sector tevens de belangrijkste beheerder. De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige omgevingskwaliteiten.

De gronden ten westen van de vroegere trambaan blijven in gebruik als grasland. Ze zijn voorzien van kavelrand beplanting die bestaat uit verschillende soorten inheemse bomen en struiken. De huidige vegetatie en kavelrandbeplanting blijft met voorliggend initiatief behouden. Ook de bestaande boomgaard blijft behouden. Deze wordt op termijn vernieuwd en uitgebreid.

De aanwezige omgevingskwaliteiten ter plaatse van de aanduiding Groenblauwe mantel worden met voorliggend initiatief niet aangetast.

3.2.2 Omgevingsverordening

De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening Limburg 2014 van kracht.

Op 12 december 2014 is de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. De laatste versie (geconsolideerde versie) van de Omgevingsverordening Limburg is vastgesteld op 22 november 2019.

Hierin staan de regels die het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding geven. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd.

Relevante regels

Beschermingszone Natuur- en Landschap

Op afbeelding 3.2 is een uitsnede van de kaart 'Beschermingszone Natuur- en Landschap' weergegeven. De gronden ten westen van de Molenbeek zijn aangeduid als 'Zilvergroene natuurzone'. De Zilvergroene natuurzone omvat landbouwgebieden met grote kansen voor natuurontwikkeling en natuurbeheertaken, die vooral met middelen uit de regio benut moeten worden. De zonering is indicatief op kaart gezet. Het karakter van dit gebied vraagt niet om een gedetailleerde begrenzing door gemeenten.



Afbeelding 3.2: Uitsnede kaart Beschermingszone Natuur- en Landschap

Bij ontwikkelingen binnen de zonering 'Zilvergroene natuur' dient bekeken te worden of gelijk met de ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage geleverd kan worden aan een robuust natuurnetwerk en aan de instandhouding van prioritaire bedreigde soorten. Binnen de 'Zilvergroene natuurzone' wordt tevens ingezet op behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden als onderdeel van de landschappelijke waarden. De kernkwaliteiten zijn: het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf.

De gronden ten westen van de voormalige trambaan zijn voorzien van kavelrand beplanting die bestaat uit verschillende soorten inheemse bomen en struiken. Deze kavelrandbeplanting geeft het gebied een prettige kleinschaligheid. Daarnaast is de kavelrandbeplanting waardevol voor veel diersoorten. De huidige vegetatie en kavelrandbeplanting wordt met voorliggend initiatief niet aangetast, waardoor de landschappelijke waarden behouden blijven.

Tussen de voormalige trambaan en de Molenbeek ligt een boomgaard. De boomgaard bestaat uit diverse soorten fruit- en notenbomen van verschillende leeftijden. Hier staan onder andere een aantal oude perenbomen. De boomgaard is oud. Het is zichtbaar dat veel bomen het eind van hun levensduur bereikt hebben. Hierdoor wordt de boomgaard op termijn vernieuwd en uitgebreid. De landschappelijke waarden blijven hierdoor behouden.

De gronden met de aanduiding 'Zilvergroene natuurzone' hebben in, overeenkomstig met het vigerend bestemmingsplan, in voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' toegekend gekregen. Binnen deze bestemming zijn voldoende waarborgen opgenomen voor behoud van de aanwezige landschappelijke waarden; de aanwezige cultuurhistorische waarden en van bestaande natuurwaarden, al dan niet in combinatie met het agrarisch gebruik.

Milieubeschermingsgebieden

Op afbeelding 3.3 is een uitsnede van de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' weergegeven. Aan het plangebied is de aanduiding 'Boringsvrije zone Roerdalslenk I' toegekend.



Afbeelding 3.3: Uitsnede kaart Milieubeschermingsgebieden

Binnen de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk I' mag geen boorput of bodemenergiesysteem worden gerealiseerd dieper dan 20 meter beneden het maaiveld. Om dit te borgen is een artikel in de planregels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Wonen

Het beleid geeft in Midden-Limburg geeft aan dat er geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd die niet passen in de regionale woonvisie voor Midden-Limburg. De verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen.

In 2020 heeft er een wijziging van de verordening plaatsgevonden, waarin is besloten dat bij de toevoeging van nieuwe woningen geen directe koppeling meer wordt gelegd met het saneren van overtollige planvoorraad. In de toelichting van een ruimtelijk plan hoeft hierdoor niet langer een verantwoording opgenomen te worden van de bijdrage die het plan levert aan het terugbrengen van de planvoorraad.

Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. Dit betekent dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat.

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. Zie hiervoor paragraaf 3.3.

3.2.3 Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. Wonen en zonne-energie)

In 2022 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. Wonen en zonne-energie) vastgesteld waarmee de Omgevingsverordening 2014 op punten is aangepast/aangevuld. De aangepaste/aanvullende regels hebben onder andere betrekking op de thema's wonen en zonne-energie. De aanpassing van de regels ten aanzien van het thema wonen zijn relevant voor het voorliggende bestemmingsplan. In artikel 2.4.2 zijn instructieregels opgenomen omtrent het thema wonen. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 2.4.2 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

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.

Het plan voldoet aan de van toepassing zijnde inhoudelijke thema's zoals opgenomen in de provinciale omgevingsvisie. Zie hiervoor paragraaf 3.2.1. Het plan voldoet aan de vastgestelde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. Zie hiervoor paragraaf 3.3. De gemeente Echt-Susteren zal ervoor zorgdragen dat het plan wordt opgenomen in de regionale Woonmonitor. De woningen worden binnen 5 jaar na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan gerealiseerd. Hier zijn afspraken over gemaakt en vastgelegd in de anterieure-exploitatieovereenkomst die gesloten is tussen de gemeente Echt-Susteren en de initiatiefnemer.

3.2.4 Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (samenhang OVL2021)

In 2022 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (samenhang OVL2021) vastgesteld waarmee de Omgevingsverordening 2014 op punten is aangepast/aangevuld. De aangepaste/aanvullende regels hebben onder andere betrekking op de thema's klimaatadaptatie, intensieve veehouderij en beschermingsgebied Einstein Telescope. De volgende thema's zijn relevant voor het voorliggende bestemmingsplan:

Klimaatadaptatie

In de verordening opgenomen dat een plan dat voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en een beschrijving van de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering (wateroverlast, overstroming en droogte).

Met voorliggend initiatief wordt een agrarisch landgoed gerealiseerd met veel aandacht voor het landschap en de natuurwaarden van de omgeving. Er wordt een voedselbos als agrarisch systeem aangelegd. De ontwikkeling van een voedselbos heeft een gunstig effect op de waterkwaliteit en biodiversiteit in de omgeving en de Molenbeek in het bijzonder omdat er bij een voedselbos geen gebruik gemaakt wordt van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. Dit in tegenstelling tot de huidige traditionele landbouw.

Voorliggend initiatief voorziet in een minimale toename aan bebouwing en verharding. Er is in het plangebied voldoende ruimte om te voorzien in waterberging om (extreme) regenbuien goed te kunnen opvangen. Daarnaast is er voldoende ruimte voor de Molenbeek om buiten zijn oevers te treden. Er worden geen zware machines gebruikt waardoor de bodem minder in elkaar wordt gedrukt. Bij een extreme regenbui kan het water makkelijker de bodem in. Dit is ook te danken aan de natuurlijke aanwezigheid van dieren en planten, die de grond los en daarmee gezond houden. Het voedselbos en de boomgaard heeft een verkoelend effect op de omgeving door verdamping via de bladeren en schaduwwerking. Herfstbladeren en afgebroken takken is waardevol materiaal. Deze biomassa houdt namelijk vocht vast.

Beschermingsgebied Einstein Telescope.

In de verordening is voorzien in een beschermingsgebied ten behoeve van de beoogde realisatie van de zogenoemde Einstein Telescope, om zodoende de vestigingsmogelijkheden voor die telescoop waar mogelijk te verbeteren door interfererende activiteiten zoveel mogelijk te voorkomen. Onderhavig plangebied ligt echter buiten het aangegeven beschermingsgebied.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

Op 7 juli 2022 is de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 vastgesteld. Deze structuurvisie is de opvolger van de 'Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 tot en met 2022'.

In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2022 tot en met 2025) en met een doorkijk naar de lange termijn vastgelegd. In de Structuurvisie is een terugblik van de regio opgenomen, waarin wordt ingegaan op de daadwerkelijke ontwikkelingen in de periode 2018 tot en met 2021. Daarnaast wordt ingegaan op de koers voor 2022 en verder, op de kwantitatieve en kwalitatieve kaders, op instrumenten voor regie en op een uitvoeringsparagraaf.

Daarnaast ligt er een opgave in de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Dit wordt vanuit het duurzaamheidsbeleid/de energietransitie opgepakt. Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei. De Structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten voor staan. In de visie wordt minder dan voorheen de nadruk gelegd op het schrappen van planvoorraad voor woningen en wordt meer de nadruk gelegd op het realiseren van plannen zodat de juiste woningen op de juiste plaats worden gerealiseerd. Ook omvorming van woningbouwplannen naar segmenten die beter bij de behoefte passen is uitgangspunt.

Beoordeling

De gemeente Echt-Susteren heeft de ambitie om het woningaanbod zowel kwantitatief als kwalitatief uit te breiden. In kwalitatief opzicht is in het kader van de regionale woonvisie uit 2018 een uitgebreid woningmarktonderzoek uitgevoerd. Wat betreft de kwalitatieve woonbehoeften zijn de uitkomsten

van dat onderzoek nog actueel. Er is met name behoefte aan appartementen met lift, grondgebonden seniorenwoningen, woningen voor starters en overige woningen/nichemarkten.

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van twee vrijstaande woningen. Zowel kwantitatief als kwalitatief voldoen de woningen niet direct aan het beleid uit de Structuurvisie. Kwalitatief gezien zijn de nieuwe woningen in te schalen in het zeer exclusieve segment. Voor dit segment is in het woningmarktonderzoek geen onderzoek uitgevoerd en is geen specifiek beleid opgesteld.

De woningen worden gerealiseerd als onderdeel van een nieuw landgoed. Eén woning dient als woning voor de beheerder van het landgoed. De andere woning wordt gebruikt als tweede woning door de initiatiefnemer en zijn gezin. De beheerderswoning is noodzakelijk voor het beheer en de exploitatie van het landgoed. De ontwikkeling van deze woning is inherent aan de ontwikkeling van het landgoed. Hierbij geldt dat de landgoedwoning wordt gerealiseerd in het kader van een concrete woonbehoefte van de beheerder. De andere woning dient als tweede woning voor de initiatiefnemer. Hij heeft zijn hoofdverblijf elders. De mogelijkheid bestaat ook om deze woning recreatief te verhuren.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat de realisatie van de landgoedwoning passend is binnen de regionale structuurvisie Wonen Midden-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

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

Op 12 december 2012 heeft de gemeenteraad van Echt-Susteren de structuurvisie vastgesteld. Op 31 mei 2018 heeft de raad het geactualiseerde uitvoeringsprogramma (bijlage 7 en 8 van de structuurvisie) vastgesteld.

De visie geeft koers en richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De belangrijkste doelstellingen die betrekking hebben op verzoeken voor woningbouwontwikkeling in de structuurvisie zijn:

- De realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
- Behoud van (be)leefbare kernen.

Ook zijn diverse ambities voor het buitengebied benoemd. Het gaat onder andere om:

- De rust en ruimte in het buitengebied behouden en waar mogelijk versterken;
- Verdere versterking tegengaan;
- Realiseren van een groen-blauwe ecologische ladder.

Beoordeling

Het realiseren van nieuwe landgoederen is specifiek in de structuurvisie benoemd. Er wordt door de gemeente ingezet op het aanleggen van nieuwe landgoederen, bij voorkeur in de Landduinen of in de Oude Ontginningen tussen het stedelijk gebied ten zuiden van Echt en de Doort. Met uitzondering van het Maasdal zijn deze ook in de andere landschapstypen gewenst. Eisen worden gesteld aan landschappelijke inpassing, toevoeging van natuurwaarden en openstelling ten behoeve van publiek.

In het Limburgs Kwaliteits Menu (LKM) wordt als drempelwaarde voor de oprichting van landgoederen (zowel nieuwe bebouwing als in bestaande bebouwing) de ontwikkeling van 2,5 tot 10ha. (afhankelijk van de situatie) groen voorgesteld. Deze drempelwaarde wordt voldoende geacht.

Het landgoed wordt gerealiseerd ten zuiden van Echt, tussen het stedelijke gebied en de Doort. Het heeft een oppervlakte van ca. 13ha, wordt landschappelijk ingepast en open gesteld voor publiek. Hierdoor wordt voldaan aan de voorwaarden uit de structuurvisie.

Gemeentelijke kwaliteitsmenu

De gemeente Echt-Susteren heeft in de Structuurvisie het Limburgse Kwaliteitsmenu (LKM) vertaald naar de specifieke gemeentelijke situatie: het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Doel is dat de gemeente hiermee instrumentarium in handen heeft om noodzakelijke of gewenste ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied.

Als onderdeel van dit bestemmingsplan is een landschapsplan opgesteld waarmee wordt voorzien in de vereiste landschappelijke kwaliteitsverbetering en goede landschappelijke inpassing. In verband met de landschappelijke inpassing is initiatiefnemer verplicht zoveel mogelijk gelijktijdig met de realisatie van de woningen het landschapsplan te realiseren. Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin dit is geborgd.

3.4.2 Landschapsvisie Echt Zuidrand

Op 20 juli 2021 is de Landschapsvisie Echt Zuidrand vastgesteld. Er spelen meerdere initiatieven binnen het gebied. In het kader van een zorgvuldige ruimtegebruik en behoud van samenhang en de ruimtelijke kwaliteit is deze visie opgesteld. De visie heeft een functie als toetsingskader voor de initiatieven. Er wordt invulling gegeven aan de wijze waarop initiatieven op harmonieuze wijze kunnen worden ingepast in het landschap.

Met voorliggend initiatief wordt aangesloten op de visie. Belangrijke cultuurhistorische landschapselementen zoals de oude trambaan, de Molenbeek, het zicht vanaf de weg Ophoven op de kern van Echt blijven behouden. De bestaande veldwegen blijven behouden. De recreatieve ontsluiting wordt versterkt. De waarden van het cultuurhistorisch ensemble Ophoven worden niet aangetast. De natuurwaarde en biodiversiteit worden versterkt.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie en Cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Beleid, wet- en regelgeving

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

Situatie

Uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat aan een groot deel van het plangebied een hoge verwachtingswaarde is toegekend. Deze verwachtingswaarde heeft geleid tot het uitvoeren van archeologisch bureau- en booronderzoek. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied in stroomgebied van de Maas is gelegen. De Maas heeft de ondergrond geleidelijk aan uitgesleten, waardoor diverse terrassen zijn ontstaan. Het grootste gedeelte van het plangebied ligt op het Terras van Geistinge (Laatglaciaal), het oostelijke deel ligt op het terras van Mechelen aan de Maas (Weichselien). Gezien de datering van deze terrassen worden in theorie resten vanaf respectievelijk het Laat-Paleolithicum en Midden-Paleolithicum verwacht. Dergelijke resten zijn echter waarschijnlijk geërodeerd of verspoeld en zullen vermoedelijk niet meer in situ aanwezig zijn. De vondst van een mogelijke Levallois-spits aan het maaiveld ten zuiden van het plangebied wijst hier op. Bovendien zijn vindplaatsen uit deze periode vooral gesitueerd op de hoger gelegen terrassen. Vermoedelijk worden de terrasafzettingen in het plangebied afgedekt met dekzand (of colluvium).

Voor wat betreft het Mesolithicum – Late Middeleeuwen geldt een hoge verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op een gunstige ligging in een dalvlakteterras nabij een restgeul. Dergelijke landschappelijke situaties zijn van oudsher aantrekkelijk geweest voor de mens. Gezien het grote aantal vondsten uit deze perioden, zowel in als in de directe omgeving van het plangebied, is het aannemelijk dat er een vindplaats aanwezig is. De aangetroffen resten zijn vooral afkomstig van nederzettingsterreinen en grafvelden. Gezien de mogelijke aanwezigheid van een restgeul worden ook archeologische resten in natte context verwacht zoals oversteekplaatsen, visfinken en deposities. Ook paleobotanische (micro- en macro)resten worden verwacht. Dergelijke organische resten kunnen gedetailleerde paleolandschappelijke reconstructies mogelijk maken.

Voor de gronden ten westen van de voormalige trambaan geldt een lage verwachting aangezien hier ontgrondingen tot ca 1,2 á 2 meter beneden het maaiveld hebben plaatsgevonden.

Booronderzoek

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied sprake is van een hoge archeologische verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Neolithicum-Late Middeleeuwen. Er wordt geadviseerd om bij graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 40 centimeter onder het maaiveld een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuven.

Na de uitvoering van het verkennende booronderzoek is de ligging van de toekomstige bebouwing gewijzigd. De beoogde situering van de bebouwing is enkele tientallen meters verschoven. Gezien de relatief korte afstand wordt aangenomen dat de bodemopbouw en de aanwezigheid en diepteligging van de archeologisch relevante niveaus vergelijkbaar is.

Conclusie

Het archeologisch bureau- en booronderzoek heeft geleid tot het opnemen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3' in de regels en op de verbeelding van voorliggend bestemmingplan. Hiermee worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bij toekomstige werkzaamheden beschermd.

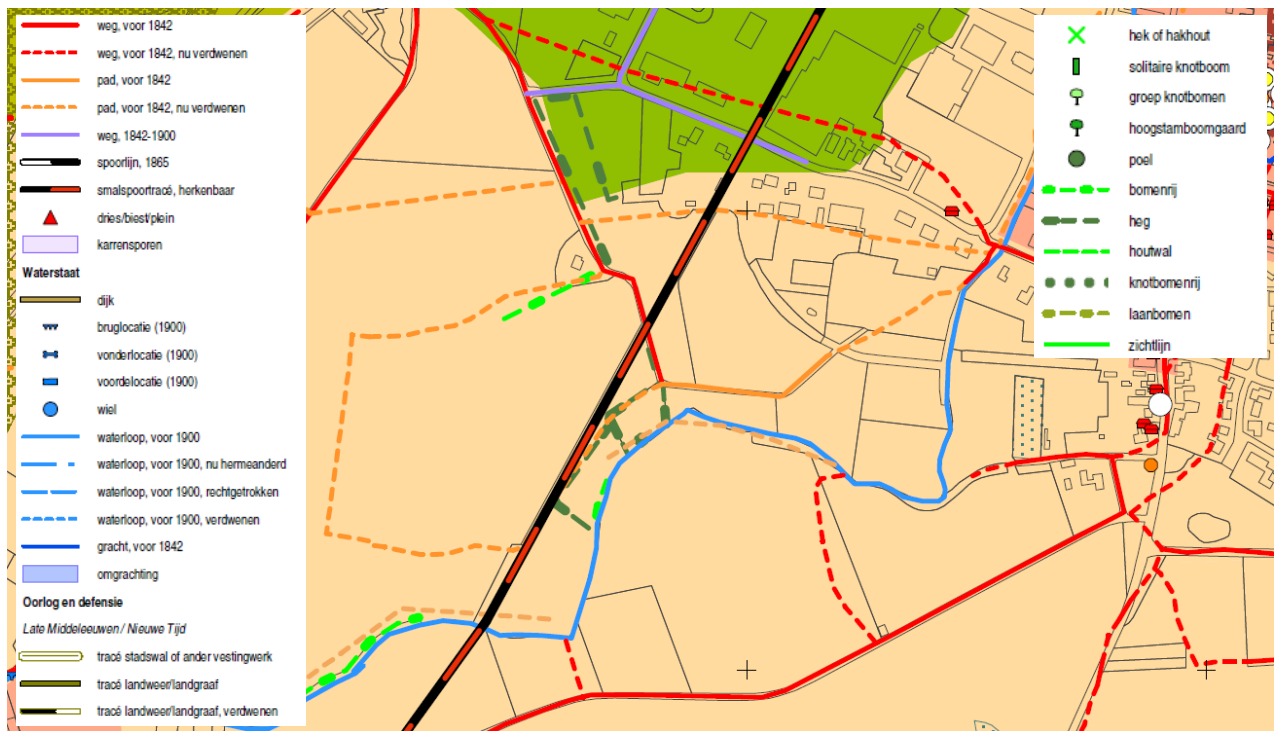
4.1.2. Cultuurhistorie

Beleid, wet- en regelgeving

De gemeente Echt-Susteren heeft in 2012 een cultuurhistorische en aardkundige waardenkaart van het gemeentelijke grondgebied laten opstellen. In 2015 is een actualisatie van de kaart doorgevoerd. De kaart vormt een gedegen onderlegger voor de ruimtelijke ordening, waarbij onder meer de provinciale cultuurhistorische waardenkaart verder ingevuld en gedetailleerd is.

Situatie

Op afbeelding 4.1 is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

De vorm, maat schaal van de percelen is in de loop van de tijd veranderd. Tegelijkertijd is het gebied verrassend kleinschalig en authentiek gebleven. De ligging van de Molenbeek, de voormalige trambaan en de weg naar Ophoven zijn de constante elementen in het gebied.

De oude trambaan is nog steeds herkenbaar. Dit spoor werd vroeger gebruikt door voormalige dakpannen en kleiwarenfabriek De Valk om producten en grondstoffen aan en af te voeren. De gronden ten westen van de oude trambaan zijn gedeeltelijk afgegraven ten behoeve van de kleiwinning. Deze gronden liggen dan ook duidelijk lager dan de rest van het landgoed. De oude trambaan valt buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De cultuurhistorische waarde van het tracé worden hierdoor niet aangetast.

Opvallend is het pad vanaf de weg naar Ophoven in noordelijke richting naar de Molenbeek. Dit pad doorkruist de zuidelijke percelen van het landgoed en is terug te vinden op kaarten uit 1850, 1900 en 1950. Alleen op de meest recente kaart is het pad niet meer te zien. Het nieuwe landgoed wordt ontsloten vanaf de weg Ophoven. Dit sluit aan op de historische structuur waardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

Een deel van het plangebied is onderdeel van het cultuurhistorisch ensemble Ophoven. Op afbeelding 4.2 is een uitsnede van de topografische kaart uit 1842 weergegeven. Met paarse lijn is het ensemble aangegeven. Met rode cirkel is het deel aangegeven dat onderdeel is van het plangebied. Het betreft het zuidelijke deel, ten westen van de voormalige trambaan.



Afbeelding 4.2: Uitsnede topografische kaart 1842

Karakteristiek voor Ophoven is de bijzonder gave combinatie van gehucht met oude omsloten hoeven, een aangrenzend beekdal met oude passagemogelijkheid door een brug in de Bellekeweg, bijzonder fraaie boomgaarden en de visueel open verbinding met het veld aan de zuidzijde van Ophoven waarover het tracé van een oude stoomtram loopt.

De functie van dit deelgebied wordt met voorliggend initiatief niet gewijzigd. De gronden blijven in gebruik als grasland. De aanwezige kavelrand beplanting die bestaat uit verschillende soorten inheemse bomen en struiken wordt ook niet aangetast. De waarden van het gebied worden hierdoor niet aangetast.

Door het plangebied loopt een aantal veldwegen en paden. Ze zijn een onderdeel van een regionaal netwerk van wandelpaden die aan elkaar zijn gekoppeld. Met voorliggend initiatief blijven deze paden en veldwegen behouden.

Conclusie

Gelet op bovenstaande draagt het initiatief bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden van het gebied.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleid, wet- en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of er voldoende afstand wordt gehouden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een Handreiking Bedrijven en milieuzonering opgesteld. In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Tabel richtafstanden per milieucategorie.

<i>Milieucategorie</i>	<i>Richtafstanden in 'rustige woonwijk'</i>	<i>Richtafstanden in 'gemengd gebied'</i>
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Situatie

Invloed initiatief op de omgeving

De agrarische functie van het gebied wordt niet gewijzigd. De nieuwe woningen veroorzaken geen hinder. Het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak ligt op ca. 600 meter van de nieuwe woningen. De nieuwe woningen hebben geen invloed op de activiteiten van de omliggende agrarische bedrijven. De bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Ten noorden van het plangebied ligt bedrijventerrein De Loop. Aan de zuidrand van dit bedrijventerrein is een maximale milieucategorie van 3.2 toegekend. Hiervoor geldt, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 100 meter tot aan een gevoelige functie zoals wonen. De nieuwe woningen worden op minimaal 300 meter van het bedrijventerrein gesitueerd. Er wordt ruim voldaan aan de richtafstand.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.3 Bodem

Beleid, wet- en regelgeving

Artikel 3.1.6 van het Besluit Ruimtelijke Ordening geeft aan dat in het kader van de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan onderzoek verricht dient te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het plangebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe functie mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe functie.

Bij bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Bouw kan pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem geschikt te maken.

Situatie

Voor het plangebied is een vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Het vooronderzoek is uitgevoerd voor het gehele plangebied. Het verkennend onderzoek in de nabijheid van de toekomstige bebouwing. Uit het onderzoek blijkt:

Vooronderzoek

Uit de terreinverkenning en de beschikbare informatie van de gemeente Echt-Susteren blijkt dat er, met uitzondering van de aanwezige (kleinschalige) boomgaard en de (voormalige) land-/toegangswegen, zowel in het verleden als in het heden geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden binnen het gehele plangebied. De waterloop 'Molenbeek' betreft een verdachte waterbodem. Ter plaatse van de waterloop, de boomgaard en de land-/toegangswegen zijn geen werkzaamheden voorzien.

Verkennend onderzoek

Zintuiglijk zijn in de grond geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Derhalve wordt de locatie als onverdacht beschouwd op het voorkomen van een bodemverontreiniging met asbest. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond heterogene lichte verontreinigingen zijn aangetoond met cadmium, kobalt en zink. Bij bemonstering van het grondwater bleek dat de peilbuis niet meer aanwezig was en door een tractor de grond te zijn ingeploegd. Gezien de diepte van het grondwater (4,5 m-mv) en de verwachting op basis van het vooronderzoek (onverdacht) en de resultaten van de grond waarbij slechts enkele lichte verontreinigingen met zware metalen zijn aangetoond, is in overleg met het bevoegd gezag besloten, in afwijking op de NEN 5740 geen grondwateronderzoek uit te voeren. De aangetoonde lichte verontreinigingen in de grond zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. De aangetoonde gehalten zijn dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Oplegnotitie

Na de uitvoering van het verkennend onderzoek is de ligging van de toekomstige bebouwing gewijzigd. Ten opzichte van de uitgangspunten van het onderzoek is de beoogde situering van de bebouwing enkele tientallen meters verschoven. Daarom is er een oplegnotitie in het onderzoek opgenomen. Uit deze notitie blijkt dat het gebruik van de gronden ter plaatse van de nieuwe locatie niet anders is geweest. Zowel in het verleden als in het heden hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden binnen het gehele plangebied, zo blijkt uit het vooronderzoek. Derhalve is er geen reden om op voorhand te veronderstellen dat de resultaten van een verkennend bodemonderzoeken enkele tientallen meters verderop heel anders zullen zijn dan de resultaten van de grond die wel is bemonsterd. Al met al kan daarmee worden gesteld dat, hoewel de onderzoeken in formele zin niet aansluiten op de beoogde ontwikkeling zoals nu voorzien, de resultaten representatief zijn voor het planvoornemen.

Conclusie

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen. Indien bij de realisatie afvoer van grond plaatsvindt, dient men rekening te houden met het gestelde in het Besluit bodemkwaliteit en het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie.

4.4 Natuur

Beleid, wet- en regelgeving

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Bij een ruimtelijke ingreep is het volgens de Wet natuurbescherming verplicht om vooraf te toetsen of er negatieve effecten kunnen optreden op beschermde natuurgebieden en beschermde planten- en diersoorten.

De Wet natuurbescherming (Wnb) is het wettelijke kader met betrekking tot de bescherming van de Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Een onderdeel daarvan zijn de Natura 2000-gebieden, waarvan er in Nederland ruim 160 zijn. Natura 2000-gebieden zijn natuurgebieden met een Europese beschermingsstatus en zijn aangewezen onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben.

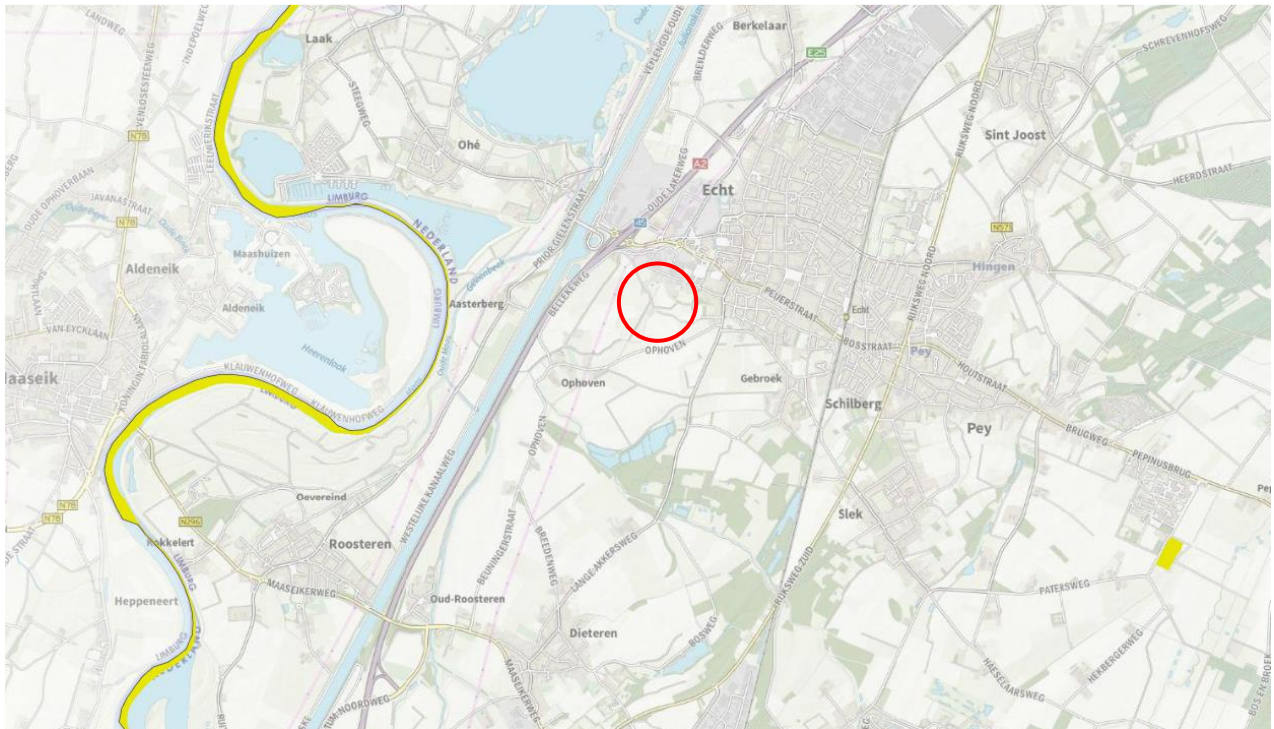
Situatie

Er is een ecologische quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Natura 2000

Op circa 1,3 kilometer van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Grensmaas'. De

Grensmaas is een grensoverschrijdend dynamisch natuurgebied dat loopt vanaf Maastricht tot Maasbracht. Op circa 4 kilometer ligt het Natura 2000-gebied “Abdij Lilbosch & voormalig klooster Mariahoop”. De zolders van de Abdij Lilbosch en het gebouw van het voormalig klooster Mariahoop herbergen kraamkolonies van de ingekorven vleermuis. Op afbeelding 4.3 is de ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van de gebieden (geel) weergegeven.



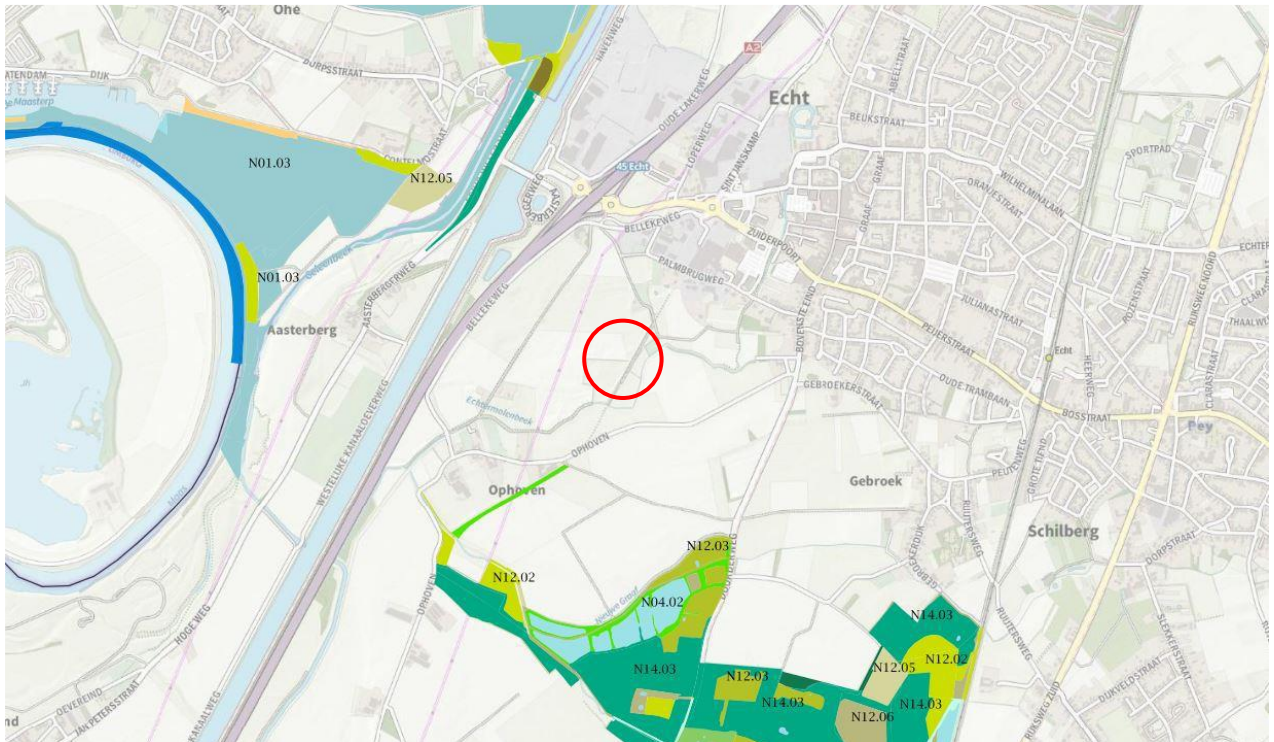
Afbeelding 4.3: Natura 2000

Door menselijke invloeden in het tussenliggende gebied zoals drukke verbindingswegen, bebouwing, (intensieve) landbouwgronden en door de aard van de ingreep, zijn negatieve effecten door geluidsverstoring of visuele verstoring als gevolg van de ingreep op deze Natura2000 gebieden uitgesloten.

Het is niet uit te sluiten dat de ingreep bijdraagt aan de stikstofdepositie op deze gebieden. Om dit te beoordelen is een berekening naar stikstofdepositie uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen. Uit de rekenresultaten blijkt dat het initiatief niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) bestaat uit planologisch beschermde gebieden die zijn aangewezen om ecologische verbindingen te realiseren tussen belangrijke natuurgebieden. Deze natuurgebieden en de verbindingen daartussen vormen samen een ecologisch netwerk. De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN mogen niet door een ingreep worden aangetast. Alle (mogelijke) effecten van een voorgenomen ingreep moeten daarop dan ook worden getoetst. De provincie waarbinnen het plangebied valt geeft invulling aan het NNN en is daartoe het bevoegd gezag. Op afbeelding 4.4 is de ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van de NNN-gebieden weergegeven.



Afbeelding 4.4: Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Er is geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien het initiatief geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN en geen verbindende functie vervult zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Flora- en fauna

Houtopstanden

Binnen het plangebied worden geen houtopstanden gekapt, bescherming van houtopstanden is derhalve niet van toepassing.

Vogels

In het plangebied kunnen diverse vogelsoorten hun nesten en leefgebied hebben. Nesten van vogelsoorten uit categorie 1-3 zijn jaarrond beschermd. Voor vogels uit categorie 4 geldt dat er voldoende functioneel leefgebied aanwezig moet blijven. De ingreep heeft geen negatieve effecten op de aanwezigheid van de vogelsoorten uit de categorie 1 t/m 4. De ingreep heeft geen negatieve effecten op de aanwezigheid van algemene vogelsoorten.

Vleermuizen

Vleermuizen zijn beschermd volgens het beschermingsregime van de Habitatrichtlijn. In het plangebied kunnen diverse soorten vleermuizen hun verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied hebben. De ingreep heeft geen negatief effect op de potentieel aanwezige vleermuizen, hun verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied. Derhalve wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden.

Eekhoorn

De eekhoorn is beschermd volgens het beschermingsregime Andere soorten. In het plangebied kan de eekhoorn mogelijk zijn vaste rust- en/of verblijfplaats en leefgebied hebben. De ingreep heeft geen negatief effect op de aanwezigheid van de eekhoorn. Derhalve wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden.

Steenmarter

De steenmarter is beschermd volgens het beschermingsregime Andere soorten. In het plangebied kan de steenmarter mogelijk zijn vaste rust- en/of verblijfplaats en leefgebied hebben. De ingreep heeft geen negatief effect op de aanwezigheid van de steenmarter. Derhalve wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden.

Das

De das is beschermd volgens het beschermingsregime Andere soorten. In het plangebied kan de das mogelijk zijn vaste rust- en/of verblijfplaats en leefgebied hebben. De ingreep heeft geen negatief effect op de aanwezigheid van de das. Derhalve wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden.

Wild zwijn

Het wild zwijn is beschermd volgens het beschermingsregime Andere soorten. In het plangebied kan het wild zwijn mogelijk zijn vaste rust- en/of verblijfplaats en leefgebied hebben. De ingreep heeft geen negatief effect op de aanwezigheid van het wild zwijn. Derhalve wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden.

Hazelworm

De hazelworm is beschermd volgens het beschermingsregime Andere soorten. In het plangebied kan de hazelworm mogelijk zijn vaste rust- en/of verblijfplaats en leefgebied hebben. De ingreep heeft geen negatief effect op de aanwezigheid van de hazelworm. Derhalve wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden.

Levendbarende hagedis

De levendbarende hagedis is beschermd volgens het beschermingsregime Andere soorten. In het plangebied kan de levendbarende hagedis mogelijk zijn vaste rust- en/of verblijfplaats en leefgebied hebben. De ingreep heeft geen negatief effect op de aanwezigheid van de levendbarende hagedis. Derhalve wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden.

Grote vos

De grote vos is beschermd volgens het beschermingsregime Andere soorten. In het plangebied kan de grote vos mogelijk zijn vaste rust- en/of verblijfplaats en leefgebied hebben. De ingreep heeft geen negatief effect op de aanwezigheid van deze vlindersoort. Derhalve wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden.

Teunisbloempijlstaart

De teunisbloempijlstaart is beschermd volgens het beschermingsregime Habitatrichtlijn. In het plangebied kan de teunisbloempijlstaart mogelijk zijn vaste rust- en/of verblijfplaats en leefgebied

hebben. De ingreep heeft geen negatief effect op de aanwezigheid van deze vlindersoort. Derhalve wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden.

Veldparelmoervlinder

De veldparelmoervlinder is beschermd volgens het beschermingsregime Andere soorten. In het plangebied kan de veldparelmoervlinder mogelijk zijn vaste rust- en/of verblijfplaats en leefgebied hebben. De ingreep heeft geen negatief effect op de aanwezigheid van deze vlindersoort. Derhalve wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden.

Conclusie

De aanwezigheid van een aantal beschermde soorten kan niet worden uitgesloten in het plangebied. Echter de ingreep heeft geen negatief effect op de aanwezigheid van deze soorten. Door het aanleggen van voedselbos, hagen, houtwallen, struwelen en fruitbomen, worden in de toekomst meer mogelijkheden voor verblijfplaatsen gerealiseerd en wordt het voedselaanbod groter. De verwachting is dan ook dat de biodiversiteit in het gebied in de toekomst zal toenemen. Vanuit de natuurbeleidskaders zijn geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.5 Externe veiligheid

Beleid, wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor derden. Het gaat daarbij zowel om het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen) als om inrichtingen met opslag, productie en/of gebruik van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn risicomaten met bijbehorende risiconormen opgenomen voor respectievelijk inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het externe veiligheidsbeleid kent twee risicomaten, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt met behulp van een diagram weergegeven. Bovendien geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid.

Situatie

Met behulp van de kaarten 'veilige omgeving' uit de Atlas Leefomgeving is gekeken of in de directe omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten plaatsvinden of risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op afbeelding 4.5 is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Afbeelding 4.5: Uitsnede kaart veilige omgeving (<https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)

Buisleidingen

Ten westen van het plangebied liggen twee buisleidingen (rode stippellijnen op afbeelding 4.5). Dit betreft een PRB-leiding (transport koolwaterstoffen) van Petrochemical Pipeline Services B.V en een aardgasleiding van de Gasunie.

Gasleiding

De plaatsgebonden risicocontour van de gasleiding (PR 10⁻⁶) bedraagt 0 meter. Er is sprake van een belemmeringenstrook van 4 meter rondom de leiding ten behoeve van het onderhoud. Enkele kenmerken van de aardgasleiding zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Id. Leiding	Diam. (mm)	Druk (kPa)/(bar)	PR 10⁻⁶ (m)	Letaliteit 100% (m)	Letaliteit 1% (m)	Afstand tot object (m)
buisleiding Z-504-01	14,49	4000 / 40	0	80	170	130

Het invloedsgebied van de leiding bedraagt 170 meter (1%-letaliteitsgrens). De gasleiding ligt op ca. 300 meter van het plangebied en op ca. 600 meter van de nieuwe woningen. De gasleiding heeft geen invloed op het planvoornemen.

PRB-leiding

De plaatsgebonden risicocontour van de PRB-leiding bedraagt 11 meter. Binnen deze zone mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd. De leiding ligt op ca. 300 meter

van het plangebied en op ca. 600 meter van de nieuwe woningen. De buisleiding heeft geen invloed op het planvoornemen.

Hoogspanningslijn

De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn (bovengronds) betreft de lijn Maasbracht - Born (150 kV). Deze lijn heeft aan weerszijde een indicatieve zone van 80 meter. Deze zone is vooral van belang bij langdurig verblijf van personen (o.a. een woning). De hoogspanningslijn ligt op een afstand van ca. 100 meter van het plangebied en op ca. 450 meter van de geplande woningen. De hoogspanningslijn vormt geen belemmering voor het initiatief.

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen (bedrijven waar zeer grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of bewerkt) aanwezig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en binnenwater

Op ca. 800 meter van de nieuwe woningen ligt de Rijksweg A2 (gele lijn op afbeelding 4.5). De A2 maakt deel uit van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Stofcategorie		Hoeveelheden (ketelwagens)	Maximale effectafstand (m)
GF3	Licht ontvlambaar gas	1625	355
LF1	Brandbaar vloeistof	16783	45
LF2	Brandbaar vloeistof	28770	45
LT1	Toxische vloeistof	937	730
LT2	Toxische vloeistof	7258	880
LT3	Zeer toxische vloeistof	0	> 4000
GT3	Toxisch gas	634	560
GT4	Toxisch gas	0	> 4000
GT5	Toxisch gas	0	> 4000

Het plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) bedraagt 17 meter. De Rijksweg bevat geen GR-plafond. Het plangebied ligt binnen de effectafstanden van toxische vloeistof LT2.

Op ca. 950 meter van de nieuwe woningen ligt de vaarroute Maascorridor (zwarte lijn op afbeelding 4.5). Hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Stofcategorie		Hoeveelheden	Maximale effectafstand (m)
LF1	Brandbare vloeistof	803	35
LF2	Brandbare vloeistof	2710	35
LT1	Toxische vloeistof	40	600
GF3	Brandbaar gas	289	90
GT3	Toxisch gas	258	1070

Het plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) bedraagt 0 meter. Het plangebied ligt binnen de effectafstanden van toxisch gas GT3.

Op ca. 1,2 kilometer van het plangebied is de spoorlijn Echt-Sittard gelegen. Het invloedgebied bedraagt 460 meter. Het plangebied ligt op voldoende afstand. De spoorlijn hoeft niet meegenomen te worden in de beoordeling.

Beoordeling

Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op meer dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen, hoeft geen berekening plaats te vinden van het groepsrisico.

Vanwege de ligging binnen de effectafstanden van toxische vloeistoffen en gassen (vanwege de A2 en de vaarroute Maascorridor) is een beperkte verantwoording van het groepsrisico conform artikel 7 van het Bevt noodzakelijk. Dit houdt in dat alleen aandacht besteed hoeft te worden aan de aspecten hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten, in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de regionale brandweer de richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid".

Uit bovengenoemde handreiking volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het plangebied goed bereikbaar is.

Indien er sprake is van een calamiteit op de A2 kunnen personen afhankelijk van waar het ongeval gebeurd is, van de risicobron afvluchten naar het oosten, via de zuidelijke weg Ophoven. Via het noorden kunnen personen via verschillende wegen vluchten via de Palmbrugweg en de Lindestraat.

Bij een calamiteit op de vaarweg gelden dezelfde vluchtmogelijkheden zoals hierboven beschreven.

In het geval van een calamiteit bevindt de dichtstbijzijnde brandweerkazerne zich op ongeveer 2,5 kilometer van het plangebied. Het plangebied is over verschillende wegen te bereiken. Gelet op bovenstaande zijn de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten goed te noemen.

Toxisch scenario

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan

indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. In onderhavige situatie is gezien de afstand van de brandweerkazerne tot het plangebied het twijfelachtig of de brandweer tijdig aanwezig kan zijn. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is. In onderhavige situatie is hier sprake van.

Zelfredzaamheid

Ten aanzien van het toxisch scenario als gevolg van vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, is schuilen de beste vorm van zelfredzaamheid. Het is van belang dat de woning lucht- en lekdicht kan worden afgesloten. Hiervoor dient de mechanische ventilatie handmatig te kunnen worden uitgezet.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het voorgenomen initiatief niet in de weg staat.

4.6 Geluid

Beleid, wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor de toelaatbare geluidbelasting. De geluidseisen zijn alleen van toepassing op geluidgevoelige bestemmingen die gelegen zijn binnen de geluidzone van een geluidsbron. Een geluidzone is een gebied aan weerszijden van het spoor, van een weg of rond een bedrijven/ industrieterrein. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroepsonderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen.

Situatie

Wegverkeerslawaaai

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de weg Ophoven waarvoor een maximum snelheid van 60 km/uur geldt. Er is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen. Ondanks dat de woningen niet worden gerealiseerd binnen de geluidzone van de Rijksweg A2 is deze weg, vanuit het oogpunt van een goed akoestisch woon- en leefklimaat, wel meegenomen in het onderzoek.

Voor de weg Ophoven geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Voor de Rijksweg A2 geldt dat de geluidbelasting op de rand van het bouwvlak de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 1 dB overschrijdt. Echter kan voor de Rijksweg A2 geen hogere waarde worden verleend, aangezien de planlocatie gelegen is buiten de geluidzone van de Rijksweg A2. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaaai niet aan de orde.

Een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels wordt niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Oplegnotitie

Na de uitvoering van het akoestische onderzoek is de ligging van de toekomstige bebouwing gewijzigd. Ten opzichte van de uitgangspunten van het onderzoek is de beoogde situering van de bebouwing enkele tientallen meters verschoven. Daarom is er een oplegnotitie in het onderzoek opgenomen. Uit deze notitie blijkt dat de afstand van de woningen tot aan de Rijksweg circa 715 meter bedraagt. De geluidszone van de Rijksweg bedraagt 600 meter. De nieuwe woningen liggen hier buiten. Er moet worden opgemerkt dat de afstand tot de weg Ophoven in de nieuwe situatie iets wordt vergroot. Vanuit Ophoven zijn echter geluidbelastingen berekend ruim onder de voorkeursgrenswaarde. Daarmee kan worden gesteld dat de resultaten naar verwachting niet significant anders zullen zijn.

Industrielawaai

Op het noordelijke deel van het plangebied is de geluidszone van het gezonde industrieterrein De Loop gelegen. Binnen deze zone mogen geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. Daar is met voorliggend initiatief dan ook geen sprake van. Deze gronden worden ingericht als voedselbos en notenakker.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect geluid de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg staat.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleid, wet- en regelgeving

Wet milieubeheer (5.2 Luchtkwaliteitseisen)

Het doel van Wet milieubeheer, hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen is het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. De wet bevat grenswaarden voor diverse stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). De normen gelden overal in de buitenlucht en niet alleen ter plekke van gevoelige bestemmingen.

Niet in betekende mate bijdragen (NIBM)

Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving voor luchtkwaliteit en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen'. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen), tot 100.000 m² kantooroppervlakte met één ontsluitingsweg (200.000 m² met twee ontsluitingswegen) en intensieve veehouderijen (afhankelijk van het aantal dieren), bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate.

Situatie

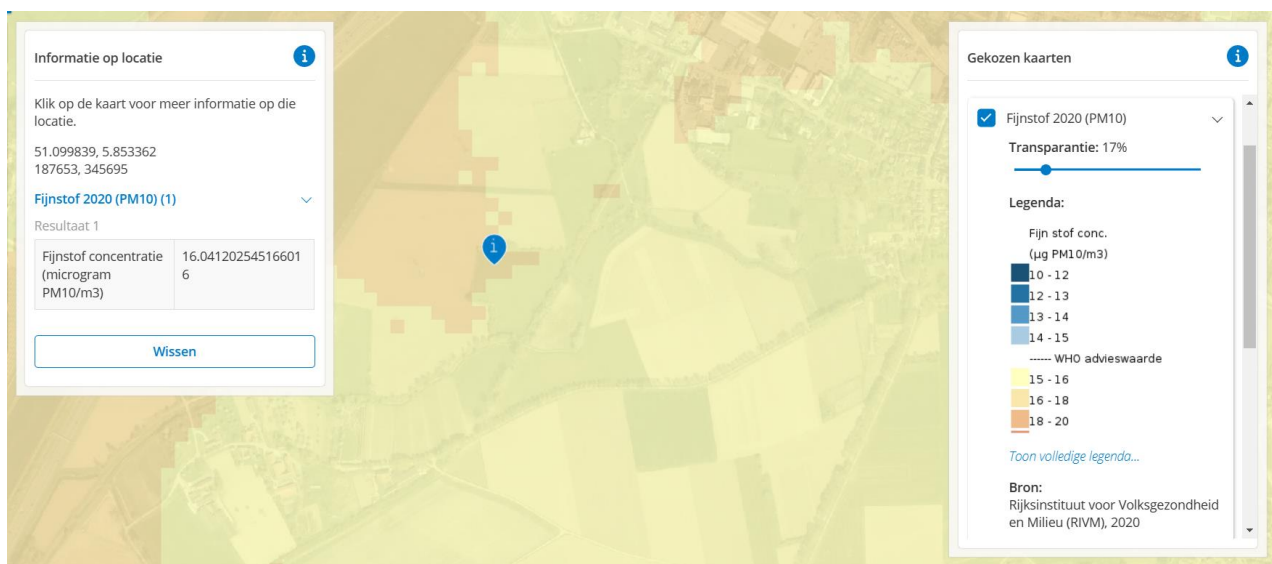
Met voorliggend initiatief wordt een agrarisch landgoed gerealiseerd met veel aandacht voor het landschap en de natuurwaarden van de omgeving. De agrarische functie van de gronden wordt met voorliggend initiatief nieuw elan ingeblazen. Er wordt een voedselbos als agrarisch systeem aangelegd. Als onderdeel van het landgoed worden er twee woningen gerealiseerd.

Akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt worden aangemerkt als niet in betekende mate. De agrarische functie in de vorm van een voedselbos en een boomgaard kan worden aangemerkt als akkerbouw waardoor deze functies 'Niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Ook het aantal woningen draagt 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Het initiatief hoeft hierdoor niet te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen.

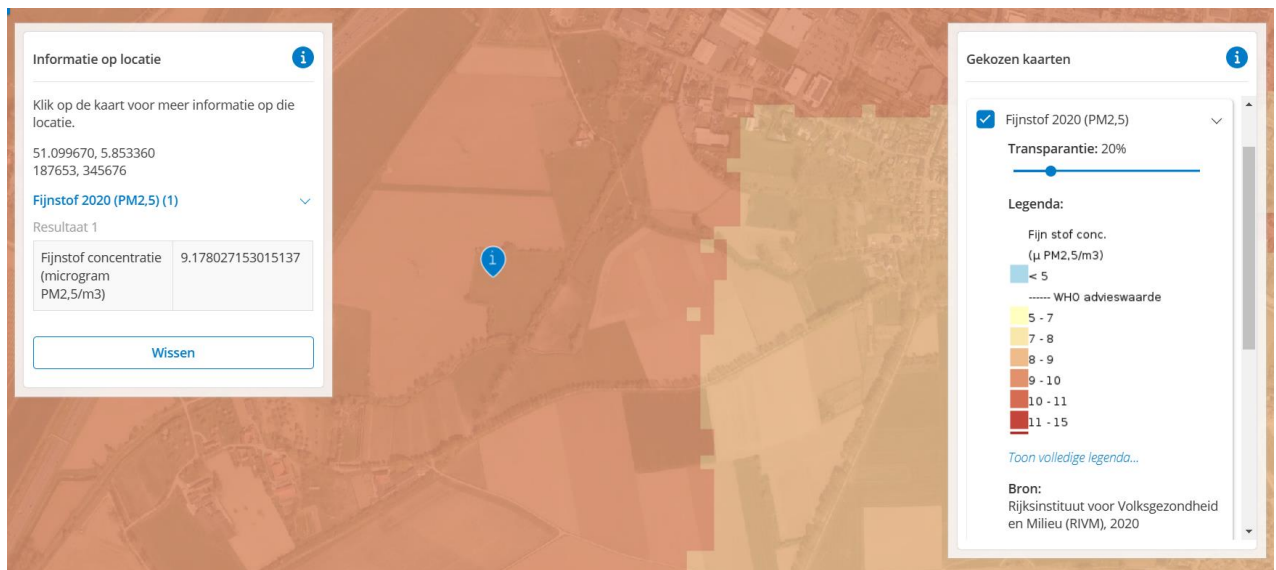
Wel dient er worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Vanuit de wet Milieubeheer worden de volgende grenswaarden gesteld:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³;
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³;
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³ en een uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³. De uurgemiddelde grenswaarde mag niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

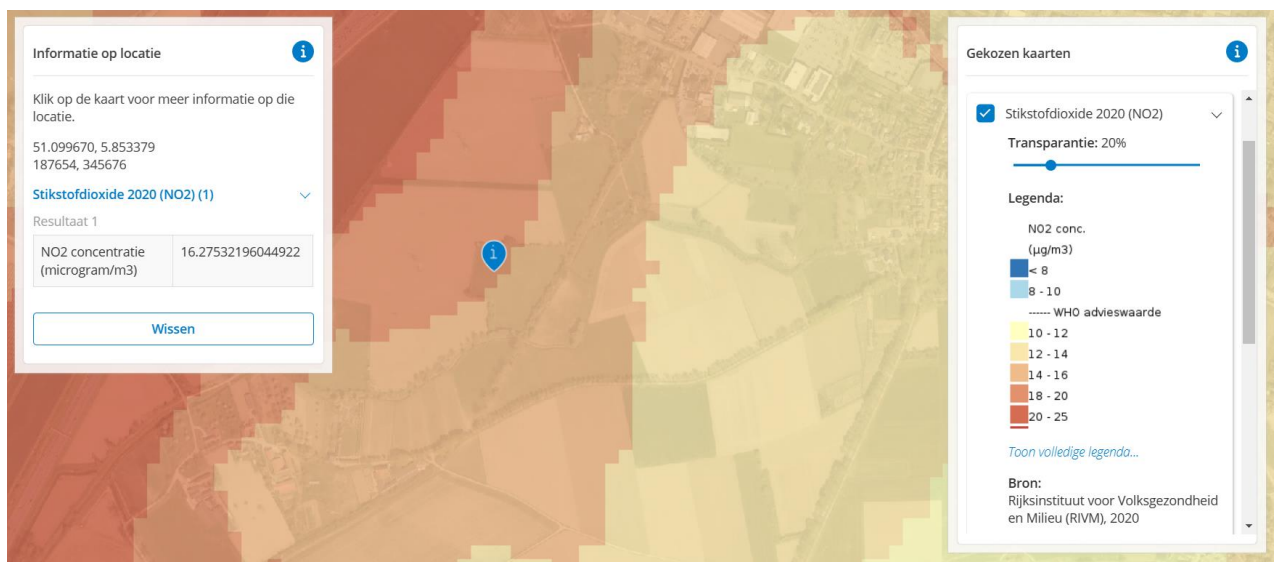
Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide geraadpleegd kan worden. Op afbeelding 4.6, 4.7 en 4.8 zijn de concentraties weergegeven. Met blauwe pin is globaal de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.6: Uitsnede kaart fijnstof 2020, PM₁₀ (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)



Afbeelding 4.7: Uitsnede kaart fijnstof 2020, PM_{2,5} (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)



Afbeelding 4.8: Uitsnede kaart Stikstofdioxide, NO₂ (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)

De jaargemiddelde concentraties ter plaatse van het plangebied zijn voor fijnstof PM₁₀ 16,04 µg/m³, voor PM_{2,5} 9,18 µg/m³ en voor stikstofdioxide NO₂ 16,28 µg/m³. De concentraties blijven onder de grenswaarden uit de wet Milieubeheer. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.8 Verkeer

Beleid

Voor een goede ruimtelijke ordening is een goede verkeersafwikkeling en een veilige verkeersontsluiting van alle modaliteiten van belang. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige

aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Op grond van het parkeerbeleid van de gemeente Echt-Susteren dienen in, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Deze eis is ook opgenomen in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Aan de gestelde eis van voldoende parkeergelegenheid wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen opgenomen in de parkeerkencijfers worden nageleefd.

Situatie

Verkeer

De twee woningen worden ontsloten via de weg Ophoven. Het toevoegen van de woningen brengt extra verkeer met zich mee. Deze toename is minimaal en zal niet leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling. De capaciteit van de (omliggende) wegen is groot genoeg om het extra verkeer op te vangen.

Parkeren

Het plangebied ligt in het buitengebied in een 'niet stedelijke' omgeving (bron: CBS). Op grond van de gemeentelijke parkeerkencijfers wordt voor vrijstaande woningen uitgegaan van een parkeernorm van 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen per woning. De parkeernormen hebben een bepaalde bandbreedte (minimaal en maximaal). Een gemiddelde norm zorgt voor een goede parkeerbalans. Er geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning.

Er dienen minimaal 3 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd. Er is voldoende ruimte om hier in te kunnen voorzien.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.9 Water

Beleid, wet- en regelgeving

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is tevens een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Nationaal waterbeleid

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 (NWP) is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaarwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee, die als wettelijke bijlagen zijn opgenomen.

Nederland heeft de komende tijd te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren. De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta.
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Het bodem- en watersysteem stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen. Om deze randvoorwaarden ook juridisch te laten doorwerken zijn inhoudelijke kaders nodig voor de inrichting en gebruik van wateren alsook voor ruimtelijke inrichting, landgebruik en de wijze van bouwen.

In Nederland komen veel opgaven voor de leefomgeving bij elkaar op een klein oppervlak. Niet alles kan, soms moeten keuzes worden gemaakt. Daarvoor zijn in het NWP een aantal afwegingsprincipes voor het waterbeleid en -beheer opgenomen.

De 3 hoofdambities voor het waterbeleid zijn in het NWP uitgewerkt voor verschillende thema's – Klimaatadaptatie, Waterveiligheid, Zoetwaterverdeling en droogte, Waterkwaliteit, Grondwater, Scheepvaart – en voor de bijbehorende beheer- en uitvoeringstaken van Rijkswaterstaat. Ook de samenhang van het waterbeleid met andere onderwerpen komt in het NWP aan bod: natuur, landbouw, bodem en ondergrond, landschap, verstedelijking, energietransitie en industrie.

Provincie Limburg

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het Provinciaal Waterprogramma Limburg 2022 - 2027. Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de Provincie de komende planperiode samen met haar partners wil bereiken op het gebied van Water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Het Provinciaal Waterprogramma werkt door in de Provinciale Omgevingsverordening en in omgevingsvisie en plannen van gemeenten en het waterbeheerprogramma van het Waterschap Limburg.

Waterschap Limburg

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Limburg. Het beleid van het waterschap is nog steeds gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van schoon en verontreinigd water. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het Waterbeheerplan 2022-2027 en nader geconcretiseerd in de zogenoemde Keur van het waterschap. De Speerpunten van het Waterschap Limburg met betrekking tot het waterbeheer zijn onder andere:

1. Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas.
2. Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden.
3. Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zijn natuurlijk ingericht.
4. Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Deze indeling is niet scherp, want water kent geen grenzen en is verbonden met andere thema's. Duurzaam grondgebruik in het stroomgebied van de Maas en de beken zorgt voor een gelijkmatiger afvoerdynamiek. Regenwater infiltreren in stedelijk gebied helpt daar ook bij, voorkomt dat riolen overstorten en ontlast onze zuiveringen. Een constantere aanvoer in de zomer verlaagt de kans op waterkwaliteitsproblemen door droogte en hitte.

Kortom: alle uitdagingen moeten in samenhang met elkaar worden bekeken. Met de maatregelen worden het liefst meerdere problemen tegelijk opgelost: een integrale aanpak.

Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op de daken van de bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden. Bij nieuwbouw en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing dient het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld te worden van het riool (droogweerafvoer).

Situatie

Waterberging

Met voorliggend initiatief vindt een toename van verharding plaats. Er worden twee woonhuizen, een bedrijfsgebouw en een kas gerealiseerd. Het hemelwater dat op de daken van de bebouwing valt dient te worden opgevangen en te worden geïnfiltreerd in de bodem. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van deze bebouwing wordt de infiltratievoorziening verder uitgewerkt. Hiervoor wordt een norm gehanteerd van 100 mm per m² in 24 uur. Gedacht wordt aan één van navolgende opties:

1. natuurlijk uitvloeien op maaiveld (wadi);
2. aanleggen van infiltratiebuizen;
3. aanleggen van infiltratieschachten
4. plaatsen van infiltratiekratten

De oppervlakte van het landgoed is groot genoeg om te kunnen voorzien in de opvang van het hemelwater. Natuurlijk uitvloeien op het maaiveld (wadi) is het meest wenselijke scenario.

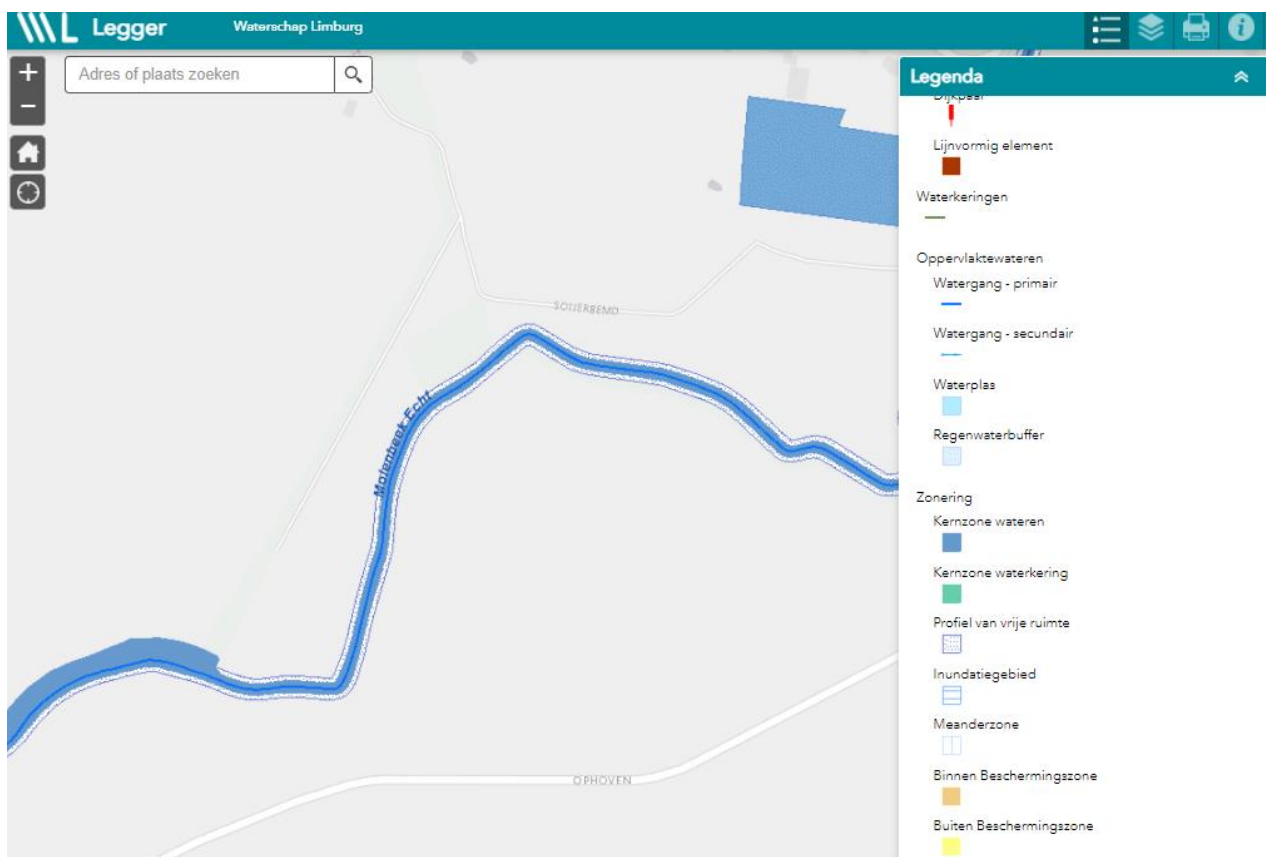
Het centrale pad dat wordt toegevoegd aan het landgoed wordt uitgevoerd in halfverharding. Het hemelwater dat op dit pad valt wordt ter plekken geïnfiltreerd in de bodem.

Afvalwater en hemelwater

Het hemelwater en het huishoudelijke afvalwater worden gescheiden ingezameld. Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd. Ten behoeve van de waterkwaliteit worden zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen toegepast.

Beschermingszone

Door het plangebied loopt een primaire watergang de 'Molenbeek Echt'. Op afbeelding 4.9 is een uitsnede van de leggerkaart weergegeven.



Afbeelding 4.9: Uitsnede leggerkaart (Bron: www.waterschaplimburg.nl/uwbuurt/kaarten-meetgegevens/leggerkaart)

De watergang zelf is geen onderdeel van het plangebied. Aan beide zijde heeft de watergang een beschermingszone voor het beheer en het onderhoud van de aangrenzende gronden, alsmede voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van ecologische waarden van de waterloop en aangrenzende gronden. Deze zone blijft met voorliggend initiatief vrij van bebouwing en bouwwerken. Middels een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterloop' is deze zone opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

De kwalitatieve en kwantitatieve waterbelangen komen met de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in het gedrang.

4.10 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleid, wet- en regelgeving

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (mer), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige mer- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
- Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig mer- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit MER. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit MER geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije mer-beoordeling' uit voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten er toch een MER moet worden opgesteld.

Situatie

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van twee wooneenheden. Deze activiteit wordt in de D-lijst van het Besluit MER aangemerkt als: 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein'. Er dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

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

Voorliggend plan blijft ver onder deze drempelwaarden.

Daarnaast kan de herinrichting van de agrarische percelen worden aangemerkt als een 'landinrichtingsproject danwel een wijziging of uitbreiding daarvan'. De herinrichting is m.e.r.- plichtig wanneer het een functiewijziging in water, natuur, recreatie of landbouw met oppervlakte van > 125 ha betreft. Daar is met voorliggend initiatief geen sprake van.

Omdat het initiatief onder de drempelwaarden blijft geldt geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert. De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de

Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. de kenmerken van het potentiële effecten

Kenmerken van het project

Er wordt een agrarisch landgoed gerealiseerd met veel aandacht voor het landschap en de natuurwaarden van de omgeving. De agrarische functie van de gronden wordt met voorliggend initiatief nieuw elan ingeblazen. Er worden graslanden, voedselbossen, notenakkers en een boomgaard voorzien. Daarnaast wordt er nieuwe bebouwing toegevoegd dat een ensemble vormt aan de rand van het voedselbos. Met de ontwikkeling van het landgoed wordt er kwaliteit toegevoegd aan het huidige landschap. Er is rekening gehouden met de (cultuurhistorische) waarden van het gebied. De ontwikkeling van een voedselbos heeft bovendien een gunstig effect op de waterkwaliteit en biodiversiteit in de omgeving en de Molenbeek in het bijzonder omdat er bij een voedselbos geen gebruik gemaakt wordt van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. Aan het zuiden van het landgoed wordt een ontsluiting voor het landgoed toegevoegd. Parkeren wordt voorzien op eigen terrein bij de woningen. Er wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen.

De plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu)

Het effect van een activiteit op het milieu wordt bepaald door de activiteit zelf en door de kwetsbaarheid van het gebied en haar omgeving.

Een deel van het plangebied ligt in een bodembeschermingsgebied. Ter bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater zijn hiervoor regels opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het plangebied is niet gelegen binnen een waterwingebied en Natura-2000 gebied. Ook is met voorliggend initiatief geen sprake van directe vernietiging van natuur. Om te beoordelen of voorliggend initiatief leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een berekening naar stikstofdepositie uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat het initiatief niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden.

Kenmerken van het potentiële effect

Voor het initiatief zijn, in deze toelichting, de relevante milieuaspecten beoordeeld en/of nader onderzocht. Hieruit zijn geen nadelige milieugevolgen gebleken.

Conclusie

Geconcludeerd wordt geen verplichting geldt tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat nadelige milieugevolgen voor de omgeving uitgesloten zijn.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Planbeschrijving

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en de legenda.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, namelijk:

1. de verbeelding, met zoveel mogelijk relevante informatie wat betreft de (dubbel)bestemmingen, aanduidingen, afmetingen en verklaringen van de betreffende gronden;
2. de regels, hierin wordt per bestemming een zo eenduidig mogelijke omschrijving van het gebruik en bouw mogelijkheden van de betreffende bestemming gegeven;
3. de toelichting, hierin worden de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, als mede een interpretatie en uitleg van de gebruikte bestemmingen.

De verbeelding en de bijbehorende regels vormen de enige juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan.

5.2 Regels

Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de planregels. Dit artikel voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2: Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de bepalingen inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Bestemmingsregels

Artikel 3: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor

agrarisch grondgebruik, waaronder mede begrepen een voedselbos. Behoud en ontwikkeling van recreatief medegebruik is mogelijk binnen deze bestemming, evenals het behoud en bescherming van onverharde en halfverharde wegen. Er zijn bouwvlakken toegekend waarbinnen bebouwing is toegestaan. Middels een aanduiding is aangegeven welke bebouwing is toegestaan.

Artikel 4: Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden

De voor 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, waaronder mede begrepen een voedselbos. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische- en natuurwaarden. Middels een aanduiding is aangegeven waar een boomgaard is toegestaan. Behoud en ontwikkeling van recreatief medegebruik is mogelijk binnen deze bestemming, evenals het behoud en bescherming van onverharde en halfverharde wegen.

Artikel 5: Wonen - Landgoed

De toekomstige woonpercelen en de bijbehorende tuinen en erven zijn bestemd als 'Wonen - Landgoed'. Door middel van een maatvoeringsaanduiding is het maximum aantal woningen aangegeven. De beheerderswoning heeft een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – beheerderswoning' toegekend gekregen. Door middel van een aanduiding 'recreatie' is aangegeven dat er – aanvullend op de woonfunctie – recreatief verhuur is toegestaan. Middels een aanduiding is aangegeven waar uitsluitend een overkapping ten behoeve van het stallen van auto's is toegestaan.

Artikel 6: Waarde – Archeologie 1

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' zijn gronden gelegen bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond te verwachten archeologische waarden. Onderzoek is noodzakelijk bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en met een diepte van meer dan 0,4 meter onder het maaiveld.

Artikel 7: Waarde – Archeologie 3

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' zijn gronden gelegen bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond te verwachten archeologische waarden. Onderzoek is noodzakelijk bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en met een diepte van meer dan 0,4 meter onder het maaiveld.

Artikel 8: Waarde – Cultuurhistorie

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' zijn gronden gelegen bestemd voor de instandhouding en bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen, patronen en gebieden.

Artikel 9: Waterstaat - Waterlopen

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' zijn de gronden mede bestemd voor het beheer en het onderhoud van de aangrenzende waterloop, alsmede voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van ecologische waarden van de waterloop.

Algemene regels

Artikel 10: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel voorkomt dat dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking mogen worden genomen bij het verlenen van (verschillende) bouwvergunningen, waardoor bebouwingsmogelijkheden onbedoeld kunnen worden verruimd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening

Artikel 11: Algemene bouwregels

Met deze regeling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 van de regels – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

Artikel 12: Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels leggen een aantal vormen van gebruik vast die, ongeacht de bestemmingslegging, in ieder geval zijn uitgesloten. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, welke inhoudt dat het gebruiken en/of het laten gebruiken van de voor '[Wonen - Landgoed](#)' en '[Agrarisch met waarden – Landschapswaarden](#)' aangewezen gronden slechts is toegestaan wanneer de landschappelijke inrichting conform het als bijlage 1 bij de regels opgenomen landschapsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 13: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen die gelden ter plaatse van een aantal gebiedsaanduidingen.

Artikel 14: Algemene afwijkingsregels

Behalve de specifieke afwijkingsregels, opgenomen binnen de bestemmingsregels, kent het plan ook een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden. Deze bevoegdheden hebben als doel om flexibel te kunnen inspelen op afwijkingen en overschrijdingen van beperkte aard of omvang.

Artikel 15: Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag een algemene bevoegdheid gegeven om kleinschalige wijzigingen aan te brengen in de bestemmingen van onderhavig plan.

Artikel 16: Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen en het toepassen van een afwijkings- en een wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 17: Overige regels

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen, waarmee wordt verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Overgangs- en slotregels

Artikel 18: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is van toepassing op bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 19: Slotregel

De slotregel geeft aan hoe de regels van het plan worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De ontwikkeling wordt geheel op risico van de initiatiefnemer aangegaan en is daarmee een volledig particulier initiatief. Het plangebied is volledig in eigendom van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Echt-Susteren en de initiatiefnemer is een anterieure-exploitatieovereenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Het initiatief is voorgelegd aan enkele omwonenden en aan Heemkundekring Echter Landj. Hier is een verslag van gemaakt. Dit verslag is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen. Het dialoog heeft geleid tot aanpassingen van het plan.

Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met relevante overlegpartners. Het concept ontwerpbestemmingsplan is toegestuurd naar.....

Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wro juncto afdeling Awb. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzennota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord. Eventuele zienswijzen zullen worden meegenomen in de besluitvorming omtrent onderhavig plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van2023 tot en met 2023 ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn.....

Klement Rentmeesters.

Liefde voor monumenten en landgoederen.



Makelaardij

Beheer en exploitatie

Herbestemming

Subsidies

Grondzaken

www.klement2.com