

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelstelling van dit bestemmingsplan	3
1.3 Begrenzing van het plangebied	3
1.4 Geldende bestemmingsplannen	4
1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand komt	5
1.6 Leeswijzer	6
2 Beleidskader	7
2.1 Wetgeving en rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Regionaal beleid	13
2.4 Gemeentelijk beleid	15
3 Randvoorwaarden	17
3.1 Milieuaspecten	17
3.2 Waterparagraaf	21
3.3 Ecologie en stikstof	22
3.4 Archeologie	23
3.5 Milieuzonering	23
4 Planbeschrijving	25
4.1 Plangebied en omgeving	25
4.2 Planologische wijziging	25
4.3 Parkeren	26
5 Planopzet	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Indeling van de regels	27
5.3 Artikelsgewijze beschrijving bestemmingsregels	28
6 Uitvoerbaarheid	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7 Handhavingsparagraaf	30

Separate bijlagen:

1. Geonius Milieu B.V., Vooronderzoek Molenweg 34a te Koningsbosch, documentnummer MA230492.RO1.V1.0, d.d. 24.08.2023;
2. Volantis, Onderzoek wegverkeerslawai nieuwbouw twee woningen aan de Molenweg 34a te Koningsbosch, rapportnummer 20230696-071-RA-001_A_Wegverkeerslawai, d.d. 29.08.2023;
3. V.P.A., AERIUS-berekening transformatie agrarisch bedrijfsgebouw tot twee woningen, rapportnummer 2023.55-AERIUS, d.d. 19.10.2023.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

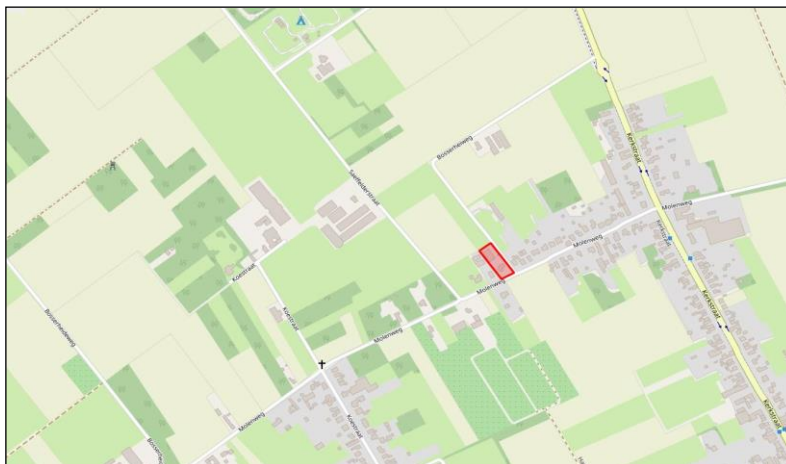
De initiatiefnemer is voornemens twee zelfstandige wooneenheden te realiseren in een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw op de locatie Molenweg 34a te Koningsbosch. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie W, nummer 333. De ontwikkeling past niet binnen de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Echt-Susteren. Het perceel is bestemd tot enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. In de huidige bestemming is wonen enkel toegestaan in de vorm van een bedrijfswoning. Het initiatief behelst derhalve niet alleen het toevoegen van twee wooneenheden maar tevens de herbestemming van de bestaande bedrijfswoning tot reguliere woning. In de toekomstige situatie zal er geen sprake meer zijn van een agrarisch bedrijf. Het college van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren heeft op 22 juni 2023 besloten onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan het initiatief. Daarnaast dient te worden voldaan aan de geldende (milieu-)planologische en beleidsmatige uitgangspunten en randvoorwaarden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze vereisten.

1.2 Doelstelling van dit bestemmingsplan

De doelstelling van het voorliggende bestemmingplan is het bieden van de planologische mogelijkheid om twee zelfstandige wooneenheden, één starterswoning en één nul-treden seniorenwoning in een voormalige agrarisch bedrijfsgebouw te realiseren en het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoning tot een reguliere woning. Met de ontwikkeling van dit plan wordt een bijdrage geleverd aan de toevoeging van woningen waaraan grote behoefte is. Tevens wordt een in onbruik geraakte agrarische bedrijfsbestemming gesaneerd.

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Echt-Susteren, sectie W, nummer 333 (ged.) en kent een oppervlakte van 2.481 m². Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Koningsbosch op de hoek van de Molenweg en de Bosserheiweg. De bebouwing aan de Molenweg bestaat voornamelijk uit woonfuncties en agrarische functies. De begrenzing van het plangebied is aangegeven op onderstaande overzichtskaart:



Overzichtskaart plangebied

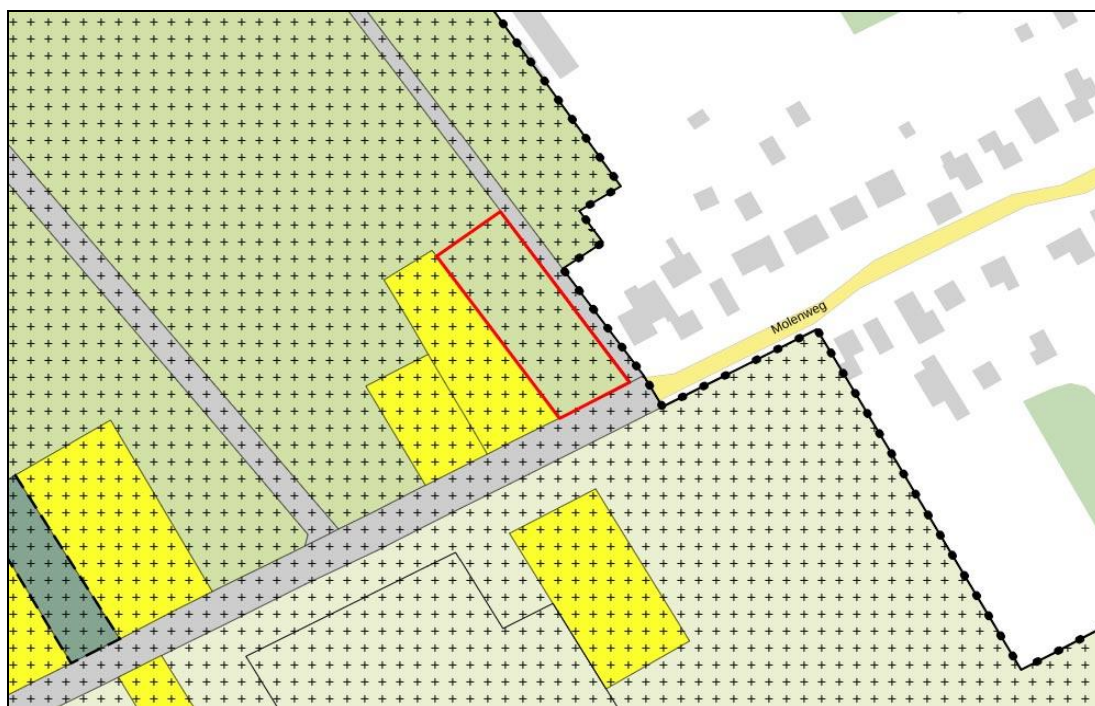


1.4 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan 'Buitengebied' en het facetbestemmingsplan 'Deregulering'. Deze bestemmingsplannen komen in het onderstaande aan de orde.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is thans planologisch juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld door de raad van Echt-Susteren d.d. 14.12.2017). Het plangebied is daarin bestemd tot 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Het plangebied is tevens voorzien van dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.



Fragment bestemmingsplan 'Buitengebied'

In het navolgende worden de geldende enkelbestemming, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen beschreven.

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'

Het gehele plangebied is bestemd tot 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn ter plaatse bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud en bescherming van onverharde en halfverharde wegen;
- c. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- d. behoud en ontwikkeling van recreatief medegebruik;
- e. bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- f. aan huis verbonden beroep in de bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerk, mits:
 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m²;



3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein,

met de daarbij behorende:

- g. nutsvoorzieningen;
- h. inritten, erven en terreinen;
- i. erfbeplanting;
- j. tuinen bij bedrijfswoningen;
- k. wegen en paden;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is wonen enkel toegestaan in de vorm van een bedrijfswoning.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'

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

Strijdigheid met bestemmingsplan 'Buitengebied'

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd tot 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om naast de bestaande bedrijfswoning zelfstandige wooneenheden toe te voegen. Daarnaast is het conform de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' niet toegestaan de bedrijfswoning regulier te bewonen. Deze gronden worden door vaststelling van voorliggend bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen' en daarnaast wordt vastgelegd dat er maximaal drie zelfstandige wooneenheden zijn toegestaan binnen het plangebied.

Facetbestemmingsplan 'Deregulering'

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

1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand komt

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

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1711.BP20230361-(en hierachter de status van het plan);



- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

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

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

1.6 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven. In hoofdstuk 3 worden de randvoorwaarden (op planologisch en/of milieukundig gebied) beschreven en worden onder andere de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek besproken. In hoofdstuk 4 worden de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten van het plan voor het plangebied aangegeven. Hoofdstuk 5 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 6 komen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Binnen de maatschappelijke uitvoerbaarheid komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde. Deze toelichting wordt afgesloten met hoofdstuk 7 en bevat een handhavingsparagraaf.



2 Beleidskader

2.1 Wetgeving en rijksbeleid

Wet natuurbescherming

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

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de voornoemde Vogel- en Habitatrichtlijn en deze gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Onderhavig plan

De wijze waarop in het voorliggende plan rekening is gehouden met de aspecten gebiedsbescherming en soortenbescherming is beschreven in hoofdstuk 3.3 van deze toelichting.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen. Van provincies en gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 van het Barro (titel 2.1 t/m titel 2.13) zijn de nationale belangen opgenomen.

Plangebied

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op basis van artikel 3.1.6, tweede lid Bro geldt een motiveringsplicht indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De aanvaardbaarheid van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient in de toelichting van dat plan te worden onderbouwd. Deze onderbouwing dient volgens de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Deze 'ladder' bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '...



een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt de afgelopen jaren dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien er meer dan elf woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Plangebied

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het realiseren van twee woningen in een bestaand agrarisch bedrijfsgebouw en het herbestemmen van de bedrijfswoning tot reguliere woning weliswaar een toevoeging behelst van twee wooneenheden maar niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vastgehouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief.



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

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

Plangebied

Voor het onderhavige plangebied bevat de NOVI geen relevante uitgangspunten.

Wet milieubeheer: m.e.r.-beoordelingsnotitie

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

Besluit m.e.r.

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

Onderhavig plan

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2020:729, d.d. 11 maart 2020, een casus waarbij na sloop van een schoolgebouw twaalf rijwoningen worden gebouwd) valt op te maken dat de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de voornoemde uitspraak is aangegeven dat de bouw van 12 woningen na sloop van een schoolgebouw, gelet op de beperkte omvang ervan, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar is sprake van een geringe toename van de bebouwingsmogelijkheden en weliswaar verandert het gebruik van het perceel door de realisatie van de woningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

Het voorliggende bouwplan, waarbij sprake is van de realisatie van twee zelfstandige wooneenheden in een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw en het herbestemmen van de



bedrijfswoning tot reguliere woning kan worden vergeleken met de situatie die omschreven is in de bovenvermelde casus. Het betreft een kleinschaliger initiatief dan de aangegeven casus. Het plan kan derhalve niet worden gekwalificeerd als een stedelijk ontwikkelingsproject en het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie is derhalve niet noodzakelijk.

Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21ste eeuw

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt „Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw“ (WB21)“, is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt. De Rijksoverheid heeft voor het waterbeleid in de 21e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van „vasthouden-bergen-afvoeren“ en:
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding.

Plangebied

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect water is beschreven in paragraaf 3.2 van deze toelichting.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

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

Plangebied

De onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de zone ‘Landelijke kern’. In de landelijke kernen van Limburg is het behoud en versterken van de leefbaarheid en vitaliteit belangrijk. Een aantal



kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels, en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Op onderstaande uitsnede is de ligging van het plangebied in deze zone aangegeven:



Uitsnede POVI

De onderhavige ontwikkeling betreft een herontwikkeling van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing tot woonfuncties aan de rand van de kern Koningsbosch. Deze ontwikkeling past binnen het doel om de leefbaarheid van de kern te versterken en geschikte woningen voor (onder meer) de doelgroep senioren. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten vanuit de POVI.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Plangebied

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

Boringsvrije zone Roerdalslenk II

Het plangebied is gelegen in de boringsvrije zone Roerdalslenk II. In deze boringsvrije zones wordt het grondwater afgedekt door een kleilaag. Deze kleilaag biedt een natuurlijke bescherming tegen vervuiling van het grondwater. Het doorboren van een dergelijke kleilaag zou kunnen leiden tot vervuiling van het grondwater en daarom worden er regels gesteld die het doorboren of op andere wijze aantasten van de kleilagen verbieden. Het grondwater in de boringsvrije zones is gereserveerd voor drinkwater en water voor overige menselijke consumptie. Onder dat laatste wordt verstaan, water voor de vervaardiging, behandeling, conservering of het in de handel brengen van levensmiddelen. De boringsvrije zone Roerdalslenk is onderverdeeld in vier deelzones. Deze onderverdeling is gemaakt omdat de kleilaag niet in iedere deelzone even diep is. In het geval dat er een boring of andere ingreep in de bodem plaatsvindt in de Roerdalslenk is het dus afhankelijk van de diepte van de kleilaag tot hoe diep dat is toegestaan. In de juridische regeling behorende bij deze gebiedsaanduidingen wordt hiernaar verwezen.

Wonen

Bij de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het beleid uit paragraaf 2.4.2 geeft voor woningen in Midden-Limburg aan dat er geen nieuwe



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

In de zomer van 2020 is een wijziging van de Omgevingsverordening vastgesteld, waarin is besloten dat bij de toevoeging van nieuwe woningbouwplannen geen directe koppeling meer wordt gelegd met het saneren van overtollige planvoorraad. In de toelichting van een ruimtelijk plan hoeft hierdoor niet langer een verantwoording opgenomen te worden van de bijdrage die het betreffende plan levert aan het terugbrengen van de planvoorraad van onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen. Doel van deze wijziging is om kwalitatief goede plannen voor doelgroepen zoals senioren en starters te bevorderen en te versnellen. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Limburgse Agenda Wonen. De huidige woningmarktaanpak is in belangrijke mate gericht op verbetering van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad. Het opruimen en aanpassen van plannen die niet langer in de actuele behoefte voorzien blijft onverkort een belangrijke opgave. Voor wat betreft de toevoeging van woningen aan de bestaande planvoorraad in relatie tot de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 wordt verwezen naar paragraaf 2.3. Het plan voldoet gezien het bovenstaande aan de regels van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Omgevingsverordening 2021

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

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan kent de Omgevingsverordening 2021 van provincie Limburg geen specifieke uitgangspunten.

Wijzigingsverordening Omgevingsverordening 2014 provincie Limburg

Op 29 maart 2022 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg een wijzigingsverordening vastgesteld waarmee de Omgevingsverordening 2014 van de provincie Limburg op punten wordt 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 van de wijzigingsverordening zijn instructieregels opgenomen omtrent het thema wonen. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 2.4.2

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

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en hoofdstuk 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 van realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig plan

Onderhavig plan voldoet aan alle bovengenoemde criteria. Op welke wijze wordt voldaan aan criteria a) is beschreven onder het kopje 'Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI)' in deze toelichting. Ook wordt voldaan aan criterium b). Op 29 november 2022 is de Woonmonitor 2022 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. In opdracht van de provincie is onderzoek verricht naar de regionale woningbehoefte in de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de regio Midden-Limburg. In het Bijlagenboek behorende bij de Woonmonitor 2022 is als bijlage het Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg opgenomen. Uit dit woningbehoefteonderzoek blijkt dat er in de regio Midden-Limburg de komende jaren grote behoefte bestaat aan levensloopbestendige (nultredenwoningen), zowel in de vorm van appartementen als grondgebonden woningen. Er is met name behoefte aan nultreden (koop)woningen in de prijssegmenten € 215.000,- tot €355.000,- en in het prijssegment 'meer dan € 355.000,-'. Hiermee sluit het onderhavige plan, dat voorziet in de realisatie van één levensloopbestendige woning en één starterswoning, aan bij de woningbehoefte in Midden-Limburg voor de komende periode.

Aan de criteria c), d) en e) kan eveneens worden voldaan. De gemeente Echt-Susteren zal ervoor zorgdragen dat het plan wordt opgenomen in regionale Woonmonitor. De realisatie van de woningen is beoogd binnen 5 jaar na vaststelling van het gemeentelijk omgevingsplan de woningen niet zijn gerealiseerd, behoudt de gemeente Echt-Susteren zich het recht voor om de onbenutte bouwtitels weg te bestemmen, indien uit een actueel en onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek blijkt dat er geen behoefte meer bestaat aan de te bouwen woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan voldoet aan de Wijzigingsverordening van de provincie Limburg.

2.3 Regionaal beleid

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

De gemeenten in Midden-Limburg en de provincie Limburg zijn in 2008 van start gegaan met een regionale gebiedsontwikkeling, met als doel om samen met private partijen de gewenste ontwikkelingen in Midden-Limburg vorm te geven. De uitkomst van deze gebiedsontwikkeling is een regiovisie met een aantal onderliggende programmalijnen. De gebiedsvisie van de Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg richt zich op het creëren van Sterke Steden en Vitaal Platteland. Deze visie op de regio is te vertalen tot drie concrete strategische keuzes:

Benutten en versterken regionale economie:

- ontwikkeling van een uniek toeristisch-recreatief profiel;
- de inrichting van regionale bedrijventerreinen;
- investeren in hoogwaardige landbouw;
- een duurzame wooneconomie in Midden-Limburg.

Versterking van de sociale structuur:

- versterking van de kracht van de 'oude wijken';
- leefbaar houden van het platteland;



- ontwikkelen van een duurzaam, hoogwaardig en fijnmazig zorgnetwerk.

Verbetering van het vestigingsklimaat:

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

Deze strategische keuzes hebben geleid tot vier krachtige programmalijnen. Dit zijn: de Maasplassen, de ontwikkelingsas N280 Weert-Roermond, wonen en landbouw, natuur en recreatie.

Plangebied

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

Wonen

Het is de ambitie van de samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg om een duurzaam en wervend palet aan woonmilieus tot stand te brengen en in stand te houden. Gestuurd wordt daarbij op een migratiesaldo van tenminste 0. Deze samenwerking leidt tot draagvlak onder de burgers en is nodig om de noodzakelijke investeringen, en het voorkomen van desinvesteringen in voorzieningen en woningen, tot stand te brengen. Dit betekent dat gemeenten de huidige woonkwaliteiten (verder) verbeteren en investeren in aantrekkelijke voorzieningen die toekomstbestendig zijn. Deze voorzieningen zullen nadrukkelijk worden afgestemd op de woningbehoefte. Inzet van de programmalijn Wonen is om in Midden-Limburg op het niveau van de woningmarkt te komen tot een gezamenlijk arrangement van gemeenten, provincie, woningcorporaties, maatschappelijke instellingen en marktpartijen met de hierboven geschetste ambitie als uitgangspunt. De gebiedsontwikkeling kan in dit geheel een impuls en versnelling betekenen door op korte termijn in te zetten op de (verdere) uitwerking en uitvoering van een aantal opgaven en knelpunten, die van belang zijn om de geschetste ambitie te kunnen invullen. Deze opgaven en knelpunten concentreren zich op wonen en voorzieningen, de inzet van maatschappelijk kapitaal en gezonde marktverhoudingen: een regionaal belang. Het regionale woonbeleid is thans verwoord in de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025'.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

Op 7 juli 2022 is de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 vastgesteld. In deze structuurvisie ligt de nadruk op het tegemoet komen aan een groeiende woningbehoefte, met kwalitatief het juiste aanbod. Dat betekent dat er ambitie is voor en ruimte wordt gegeven aan nieuwe plannen die passen bij de kwalitatieve vraag, met aandacht voor aanpassing van plannen die niet (meer) passen bij de actuele behoefte. De structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 bevatte al de hoofdlijn om enerzijds de planvoorraad in beperkte mate terug te dringen en anderzijds mee te werken aan plannen kwalitatief behoefte aan bestaat.

Planvoorraad stapsgewijs in overeenstemming met de behoefte

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

Echt-Susteren

De structuurvisie bevat per gemeente een specifieke uitwerking van de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens en een prognose voor de toekomst. Het aantal inwoners in Echt-Susteren



bedraagt op 1-1-2022 31.730, nagenoeg eenzelfde aantal inwoners als in 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose zal het aantal inwoners langzaam gaan afnemen. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met circa 1.045 personen tot 2030. Het aantal huishoudens bedraagt op 1-1-2021 14.261, dit is een stijging van 99 huishoudens vanaf 2018. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishoudens verschuift naar 2029. Tot dit jaar vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn, met een toename van 339 ten opzichte van 1-1-2021.

Lokale uitwerking

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

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

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

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

Onderhavig plan

Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de toevoeging van een levensloopbestendige seniorenwoning en een starterswoning in voormalige agrarische bebouwing en de sanering van de bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Uit de cijfers van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 en het hieraan ten grondslag liggende woningmarktonderzoek is op te maken dat er duidelijk behoefte bestaat aan wooneenheden voor senioren. Het plan voldoet aan de kaders van het regionale woonbeleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

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

Zowel het buitengebied als het stedelijk gebied van de gemeente Echt-Susteren zijn volop in beweging. Er is schaalvergroting in de landbouw, er stoppen steeds meer agrarische bedrijven, er is meer behoefte aan het doorbrengen van vrije tijd in het buitengebied, de bevolking krimpt, het internetwinkelen neemt toe, de Rijksmiddelen voor natuur nemen drastisch af etc. Door deze ontwikkelingen is het buitengebied de afgelopen jaren verder versteend en in de kernen wordt toenemende leegstand geconstateerd. Dit draagt niet bij aan de leefbaarheid. Met deze toekomstvisie wil de gemeente de bescherming en verbetering van het buitengebied benadrukken en wil zij gericht sturen om de leefbaarheid in de kernen te optimaliseren. Het beleid biedt volop kansen positief te reageren op initiatieven uit het veld. Voorwaarde is wel dat initiatieven meer dan in het verleden respect hebben voor het landschap en de bestaande bebouwing én dat ze een duurzame bijdrage leveren aan kwaliteitsverbetering van de gemeente.



Voor zowel het buitengebied als het stedelijk gebied is in de structuurvisie een aantal ambities geformuleerd. Het realiseren van deze ambities draagt bij aan het halen van de algemene doelstelling om ook in 2025 en lang daarna een aantrekkelijke woongemeente te zijn. Voor het buitengebied (waar het voorliggende plangebied deel van uitmaakt) zijn zeven doelstellingen geformuleerd. Ten aanzien van het wonen is daarnaast aangegeven dat dit bij voorkeur plaats dient te vinden in stedelijk gebied waarbij de nadruk ligt op inbreiden en herstructureren.

Plangebied

Het voorliggende plan betreft de toevoeging van twee wooneenheden aan de rand van de kern Koningsbosch, waarbij een levensloopbestendige seniorenwoning en een starterswoning worden gerealiseerd.

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

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

In de Structuurvisie heeft de gemeente Echt-Susteren het LKM vertaald naar haar specifieke gemeentelijke situatie. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) omvat 18 modules en is van toepassing op vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt gezien niet-onaanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging of herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Kenmerkend voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het veelal nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving. Het GKM is - net als het LKM - hoofdzakelijk van toepassing op het buitengebied, maar ook op nieuwe woningbouwontwikkelingen in de kernen waarbij geen sprake is van herstructurering of een rotte plek of directe bouwtitels.

Plangebied

De gemeente Echt-Susteren heeft in haar Structuurvisie 2012-2025 'Ontwikkelen met kwaliteit' beleid vastgelegd (Gemeentelijke Kwaliteitsmenu, afgekort als GKM) gebaseerd op artikel 6.24 Wro op grond waarvan de gemeente gerechtigd is een kwaliteitsbijdrage te vragen voor ontwikkelingen in het buitengebied. In de Structuurvisie is echter opgenomen dat bij hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VABs) nabij een woonkern of in bebouwingsconcentraties, voor o.a. een woonfunctie, de GKM verplichting onder voorwaarden komt te vervallen. Als hoofdlijn geldt dat maximaal 500 m aan bedrijfsgebouwen mag worden ingezet zonder GKM compensatie. Bij het onderhavige plan gaat het om een VAB van 390 m². Als voorwaarde geldt dat er bij hergebruik sprake moet zijn van landschappelijke inpassing,

Exploitant verplicht zich na inwerkingtreding van het bestemmingsplan, de op het perceel bestaande haag en bomen zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden. Bij ziekte of het kapot gaan van de beplanting, dienen deze bij verwijdering te worden vervangen door een inheemse, streekeigen boom/haagsoort.



3 Randvoorwaarden

3.1 Milieuaspecten

3.1.1 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Plangebied

Ter voorbereiding van het onderhavige plan is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in het navolgende weergegeven.

Geonius Milieu B.V., Vooronderzoek Molenweg 34a te Koningsbosch, documentnummer MA230492.RO1.V1.0, d.d. 24.08.2023 (separate bijlage 1).

Bodem

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat voor de onderzoekslocatie geen activiteiten te verwachten zijn die tot een bodemverontreiniging hebben kunnen leiden. Derhalve achten we de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 op de onderzoekslocatie niet noodzakelijk.

Asbest

Na uitvoering van het vooronderzoek blijkt het volgende.

- Uit het vooronderzoek blijkt dat in het verleden een asbestdak op het bedrijfsgebouw/de loods aanwezig is geweest. Het asbesthoudend materiaal is verwijderd conform de normen;
- Op de locatie is geen sprake van een potentieel asbestverdachte locatie. Derhalve achten we de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 op de onderzoekslocatie niet noodzakelijk.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisering van het bouwplan.

3.1.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.



Plangebied

Volantis, Onderzoek wegverkeerslawaaï nieuwbouw twee woningen aan de Molenweg 34a te Koningsbosch, rapportnummer 20230696-071-RA-001_A_Wegverkeerslawaaï, d.d. 29.08.2023, (separate bijlage 2).

Voor de nieuwbouw van twee woningen aan de Molenweg 34a te Koningsbosch is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï $L_{den} \leq 48$ dB niet wordt overschreden. De hoogst optredende gevelbelasting, inclusief de 5 dB correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt ten gevolge van de Saeffelderstraat L_{den} 31 dB. Hiermee is aangetoond dat wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

3.1.3 Externe veiligheid

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

Wet- en regelgeving

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater geldt de Wet basisnet. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

Ten aanzien van buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). In dit besluit met bijbehorende regeling worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven/inrichtingen

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



gebied van externe veiligheid een risico vormen. Dit aspect blijft bij het vervolg van deze paragraaf derhalve buiten beschouwing.

Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Echt-Susteren

In december 2012 is de Beleidsvisie Externe Veiligheid Echt-Susteren, verder Beleidsvisie, vastgesteld. Er zijn daarbij vijf zones aangegeven die planologisch-juridisch van belang zijn:

1. De veiligheidszone

De zone waarbinnen het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} . Daarbinnen is het wettelijk verboden om kwetsbare objecten te vestigen. Beperkt kwetsbare objecten vergen een voor beroep vatbare afweging.

2. Het plasbrandaandachtsgebied

Dit gebied geldt langs aangewezen routes (weg, spoor, eventueel water). Binnen het plasbrandaandachtsgebied kunnen door middel van een omgevingsvergunning eisen worden gesteld aan constructie en gevels. Nieuwbouw in het plasbrandaandachtsgebied vergt een voor beroep vatbare verantwoording.

3. De 100%-letaliteitszone

Het gebied waar ook mensen die in gebouwen verblijven slachtoffer kunnen worden van een ongeval. De aanwezigheidsdichtheid in dit gebied bepaalt in de regel volledig de hoogte van het groepsrisico.

4. De 200 meter-zone

De zone waarbinnen ruimtelijke beperkingen gesteld kunnen worden uit oogpunt van externe veiligheid. Daarbuiten is dat juridisch niet meer mogelijk. Ontwikkelingen buiten de 200 m zone hebben in de regel geen of een zeer kleine invloed op het groepsrisico.

5. Het invloedsgebied

De zone waarbinnen mensen nog kunnen overlijden door een ongeval met een gevaarlijke stof. Wanneer een plangebied overlapt met een invloedsgebied dient het bevoegd gezag het groepsrisico te verantwoorden.

In deze Beleidsvisie is voorts een aantal richtsnoeren vastgelegd dat een wezenlijke invulling vormt van de beleidsruimte voor de verantwoording groepsrisico. Door toepassing van de richtsnoeren wordt het groepsrisico zo beperkt mogelijk gehouden en wordt rekening gehouden met het te verantwoorden aspect zelfredzaamheid. Wanneer de richtsnoeren van de beleidsvisie vertaald worden naar onderhavige ontwikkeling dan betekent dat het volgende:

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

De richtsnoeren worden bij een nieuwe ontwikkeling in oplopende volgorde afgewogen. Indien richtsnoer 1 niet mogelijk is kan men gemotiveerd afwijken naar richtsnoer 2 en zo verder. Bij een calamiteit met een buisleiding wordt de hittestraling zo groot dat mensen, ook in gebouwen, tot op een afstand van 200 meter hieraan kunnen overlijden.

Plangebied-persoonsgebonden risico (PR)

Transport gevaarlijke stoffen



In het plangebied en omgeving zijn geen transportroutes van gevaarlijke stoffen gelegen die invloed kunnen hebben op het plangebied. De meest nabijgelegen transportroutes waarop transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn de spoorlijn (op 5,7 kilometer) en de A2 (op 8,3 kilometer).

Buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen met een risico op het gebied van externe veiligheid. De meest nabijgelegen leiding is op ruim 3,7 kilometer van het plangebied gesitueerd. Dit aspect vormt geen belemmering voor het plan.

Risicovolle bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gelegen. Dit aspect vormt geen belemmering voor het plan.

Resumerend kan worden aangegeven dat bij het voorliggende plan geen sprake is van risico's op het gebied van externe veiligheid.

3.1.4 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) is titel 2 Luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig gelden de volgende besluiten en regelingen: Besluit gevoelige bestemmingen, Besluit 'Niet in betekenende mate' en Regeling 'Niet in betekenende mate'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied (veel) lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). De NO₂-concentratie bedraagt 5-10 µg/m³ in het plangebied en de PM₁₀-concentratie bedraagt 15-20 µg/m³ (cijfers augustus 2023). Deze concentraties liggen (ver) beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. Omdat geen van deze functies wordt gerealiseerd met behulp van dit bestemmingsplan is dit besluit derhalve niet van toepassing.

Niet in betekenende mate (NIBM)

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



woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Plangebied

In het plangebied worden twee nieuwe woningen gerealiseerd en een bedrijfswoning bestemd tot reguliere woning. Omdat dit aantal past binnen de bandbreedte van het Besluit NIBM (1.500 resp. 3.000 woningen) kan worden vastgesteld dat dit plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

3.2 Waterparagraaf

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

Waterbeheerplan Waterschap Limburg

De gemeente Echt-Susteren valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Met het Waterbeheerplan 2016-2021 zet het waterschap de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Plangebied

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart, bijgewerkt tot maart 2019). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen. Ten aanzien van dit plangebied zijn er geen aanduidingen op de legger van het waterschap aangegeven.

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

Gemeentelijk Waterplan



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

Infiltratie-onderzoek

De ontwikkeling vindt plaats in bestaande bebouwing waarbij er geen toename van het verhard oppervlak plaatsvindt. Derhalve heeft het planvoornemen geen effect op de waterhuishouding en is het uitvoeren van een watertoets/infiltratieonderzoek niet noodzakelijk.

3.3 Ecologie en stikstof

In de Wet natuurbescherming zijn de soortenbescherming (ten aanzien van flora en fauna) en gebiedsbescherming (ten aanzien van Natura2000-gebieden) geregeld. De bepalingen uit deze wet dienen te worden nageleefd bij nieuwe planologische activiteiten.

Plangebied

Soortenbescherming

Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, in de meeste gevallen voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Artikel 1.11 Wnb voorziet in een algemene zorgverplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

In het onderhavige geval was de loods tot voor kort nog in gebruik en is recent voorzien van een nieuw dak en isolatie. Verder zijn alle invliegopeningen gedicht. Op basis van deze situatie is het niet aannemelijk dat er beschermde soorten aanwezig zijn in de loods. Dit betekent dat het uitvoeren van een ecologische quickscan niet noodzakelijk is.

Gebiedsbescherming

Voor de Natura2000-gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Stikstofdepositie

De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Nederland telt 162 Natura2000-gebieden. 118 van deze Natura2000-gebieden kennen een te hoge achtergronddepositie. Deze te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen ruim worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen worden aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van stikstofdepositie. Deze



negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw.

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De resultaten van deze berekening zijn onderstaand beschreven.

V.P.A., AERIUS-berekening transformatie agrarisch bedrijfsgebouw tot twee woningen, rapportnummer 2023.55-AERIUS, d.d. 19.10.2023 (separate bijlage 3).

Conclusies

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

3.4 Archeologie

De Erfgoedwet is thans de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Uit het vigerend bestemmingsplan blijkt dat de percelen zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De gronden met deze dubbelbestemming hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde. Indien een bodemverstoring plaatsvindt met een diepte van 0,40 meter of meer beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 500 m² of meer, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Plangebied

De woningtoevoeging vindt echter plaats in de bestaande bebouwing waarbij geen sprake is van enige bodemverstoring. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is bij deze ontwikkeling niet noodzakelijk.

3.5 Milieuzonering

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Een algemeen geaccepteerd instrument waarmee dit beoordeeld kan worden is de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Hiermee kan worden bepaald of de beoogde bestemming in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Bedrijfsactiviteiten die hinder kunnen vormen voor omliggende woningen zijn opgenomen in de bedrijvenlijst van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Per bedrijfsactiviteit wordt de hierin milieucategorie aangegeven. Deze milieucategorie verwijst naar de afstand die aangehouden moet worden tot woningen in een rustige woonwijk. De maximale hinderafstanden zijn als volgt:

Categorie	1	2	3.1	3.2	4.1	4.2	5.1	5.2	5.3	6
-----------	---	---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---



Afstand (m)	10	30	50	100	200	300	500	700	1000	1500
-------------	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------

Algemeen worden bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en categorie 2 (lichte bedrijvigheid) goed inpasbaar geacht in een woonwijk. Indien sprake is van een gemengd gebied (met meerdere omliggende bestemmingen en/of één geluidbron zoals een (spoor)weg) mogen de afstanden worden teruggebracht met één trede. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied. Het onderhavige plangebied is een lintbebouwing in het buitengebied gelegen en kan derhalve worden aangemerkt als 'gemengd gebied'.

Bij de VNG-lijst worden vier aspecten beschouwd: geur, stof, gevaar en geluid. Het aspect geluid is reeds afgewogen in het akoestisch onderzoek (zie subparagraaf 3.1.2). In deze subparagraaf dienen in het kader van de goede ruimtelijke ordening derhalve nog de aspecten geur, stof en gevaar te worden beschouwd.

Plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal relevante bedrijven gevestigd:

- een pluimveebedrijf aan de Saeffelderstraat 40;
- een boomkwekerij aan de Molenweg 39;
- een caravanstalling aan de Bosserheiweg 19.

Saeffelderstraat 40

Een pluimveebedrijf valt binnen de milieucategorie 4.1. Ten aanzien van het pluimveebedrijf aan de Saeffelderstraat geldt een richtafstand van 200 meter. Vanwege de ligging van het plangebied in gemengd gebied wordt deze afstand teruggebracht naar 100 meter. Het pluimveebedrijf is gelegen op een afstand van 250 meter van de bebouwing binnen het plangebied. Er kan derhalve aan de richtafstand worden voldaan.

Molenweg 39

Ten aanzien van de boomkwekerij aan de Molenweg 39 wordt uitgegaan van de activiteit 'Groothandel in bloemen en planten'. Deze activiteit wordt aangemerkt als milieucategorie 2. Voor deze activiteit geldt een richtafstand in gemengd gebied van 10 meter. De gebouwen behorende bij de boomkwekerij zijn gelegen op een afstand van circa 100 meter van het plangebied. Derhalve kan worden voldaan aan de richtafstand.

Bosserheiweg 19

Een caravanstalling valt binnen de milieucategorie 2 waarvoor in gemengd gebied een richtafstand geldt van 10 meter. De caravanstalling aan de Bosserheiweg 19 is gelegen op een afstand van circa 220 meter van het plangebied. Derhalve kan aan de richtafstand worden voldaan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bedrijven/activiteiten in de omgeving van het plangebied geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling en omgekeerd de woningen geen belemmering vormen voor de bedrijven in de omgeving.



4 Planbeschrijving

4.1 Plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Koningsbosch op de hoek van de Molenweg en de Bosserheiweg. Dit deel van de kern is een overwegend woongebied waar tevens enkele agrarische functies aanwezig zijn. Het plangebied wordt gevormd door het perceel kadastraal bekend als gemeente Echt-Susteren, sectie W, nummer 333. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 2.481 m². Op de onderstaande luchtfoto is de locatie van het plangebied aangeduid binnen de rode belijning:



Luchtfoto met plangebied

Het plangebied is gelegen in het overloopgebied van de kern Koningsbosch naar het buitengebied. De Molenweg kent een eenduidig bebouwingsbeeld bestaande uit voornamelijk vrijstaande woningen uit verschillende bouwperiodes. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit twee bouwlagen met kap en de kaprichting parallel aan de weg georiënteerd.

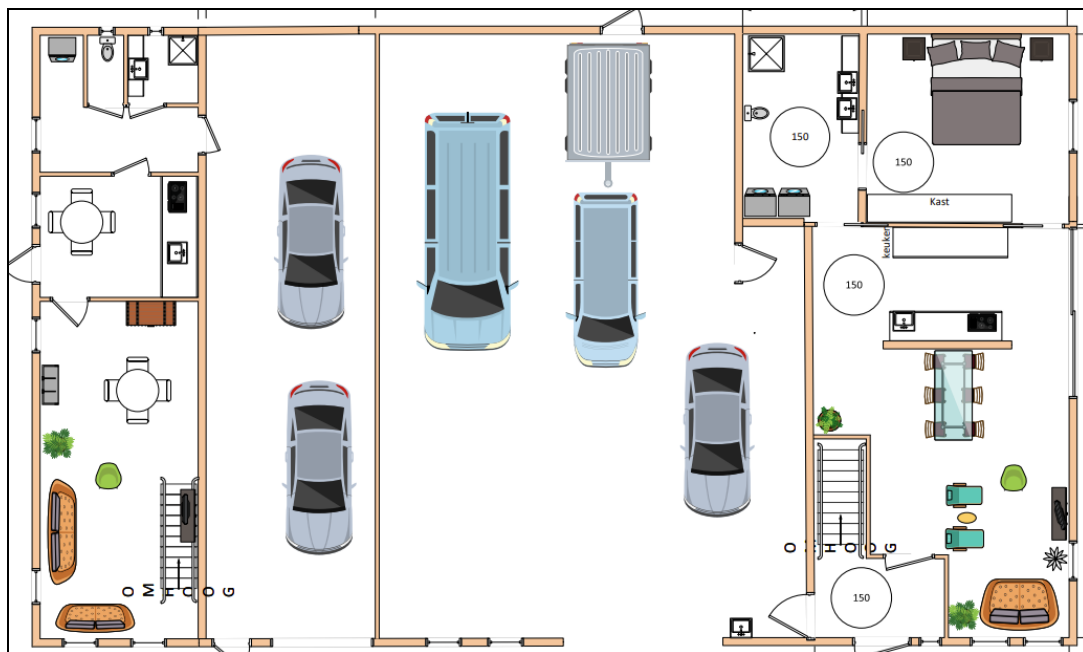
Het plangebied beslaat het bestaande bouwvlak die in het vigerende bestemmingsplan is bestemd tot 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt zodoende de volledige agrarische bestemming gesaneerd.

4.2 Planologische wijziging

Het onderhavige plan maakt het realiseren van twee zelfstandige wooneenheden in het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw aan de achterzijde van het perceel op de hoek van de Molenweg en de Bosserheiweg mogelijk. Daarnaast zal de huidige bedrijfswoning worden herbestemd tot een reguliere woning. De twee beoogde woningen worden ontsloten via de Bosserheiweg.



Initiatiefnemers zijn voornemens in één levensloopbestendige nul-tredenwoning en één starterswoning te realiseren. Daarnaast zullen in de schuur twee garages worden gerealiseerd ten behoeve van de nieuwe woningen. In navolgende afbeelding is de indeling van de nieuwe woningen weergegeven:



Indeling begane grond

De woningen zullen in twee bouwlagen worden gerealiseerd. In de levensloopbestendige woning zullen echter alle hoofdfuncties op de begane grond worden gerealiseerd, waarbij de tweede bouwlaag alleen als zolderverdieping zal worden gebruikt. De verdieping van de starterswoning zal uit een slaapkamer, berging en een inloopkast bestaan.

4.3 Parkeren

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de in het bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen parkeernormering, die is gebaseerd op de CROW-aanbevelingen dienaangaande. Deze normering kent een verdeling op basis van de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone waarin het plangebied is gelegen. Voor het plangebied wordt uitgegaan van de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en de zone 'buitengebied'.

Voor vrijstaande koopwoningen geldt een minimale norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning en een maximale norm van 2,8 parkeerplaatsen per woning. Uitgegaan wordt van de maximale norm van 2,8 parkeerplaatsen per woning.

Voor de categorie 'koop, appartement, duur' geldt een minimale norm van 1,6 parkeerplaatsen per woning en een maximale norm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Uitgegaan wordt van de maximale norm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Derhalve geldt voor de twee nieuwe woningen een parkeerbehoefte van 4,8 parkeerplekken.

Er bestaat derhalve een totale parkeerbehoefte van 7,6 (afgerond 8) parkeerplekken voor de woningen binnen het plangebied. Het bouwplan voorziet twee inpandige garages en het plangebied biedt voldoende ruimte voor het realiseren van de benodigde parkeerplekken op eigen terrein.



5 Planopzet

5.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Ook is bij de gebruikte terminologie in dit bestemmingsplan aangesloten op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het bestemmingsplan 'Molenweg 34a Koningsbosch' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven.

5.2 Indeling van de regels

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

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

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 en 4)

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

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 5 t/m 12)

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

- een anti-dubbeltelregel (art. 5);
- algemene bouwregels (art. 6): in dit artikel zijn bepalingen opgenomen over parkeernormen, bestaande afwijkende afstanden en maten en over ondergronds bouwen;
- algemene gebruiksregels (art. 7): hierin worden onder meer de vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels (art. 8): in dit artikel is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone Roerdalslenk II' opgenomen die van kracht is binnen het plangebied;
- algemene afwijkingsregels (art. 9): hierin wordt bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. en artikel 2.12 sub 1. onder 1^e van de Wabo (de zogenaamde binnenplanse afwijking); het betreft hier onder andere afwijkingen voor maten, afmetingen en percentages tot 10%, het aanbrengen van luifels en het mogelijk maken van een grotere bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



- algemene wijzigingsregels (art. 10): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van bestemmingsgrenzen. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen worden waar nodig de bestemmingsregels opgenomen;
- algemene procedureregels (art. 11): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden;
- overige regels (art. 12): hierin wordt bepaald welke regels voorrang dienen te krijgen en wanneer een kwaliteitsbijdrage is vereist voor een initiatief in het plangebied.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 13 en 14)

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

5.3 Artikelsgewijze beschrijving bestemmingsregels

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels (artikelen 3 t/m 9) kort toegelicht.

Artikel 3: Enkelbestemming Wonen

Het volledige plangebied wordt middels de vaststelling van het bestemmingsplan bestemd tot “Wonen”. Daarnaast zijn rechtstreeks aan huis verbonden beroepen en bedrijven, bed & breakfast, internetwinkels (categorie A), afhankelijke woonruimte, en het hobbymatig houden van dieren of het hobbymatig telen van gewassen toegestaan.

Er zijn afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels opgenomen voor het bouwen in of dicht bij de perceelgrens, hogere erfafscheidingen, uitbreiding ten behoeve van mantelzorg en herbouw van de woning buiten de fundering. Functioneel zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor een bed & breakfast, internetwinkels (categorie B) en kamerverhuur.

Artikel 4: Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’

Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. De voor ‘Waarde - Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen in droge en natte landschappen met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde; danwel een provinciaal aandachtsgebied met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de ruimtelijke ontwikkelingen die worden beschouwd als 'bouwplan' in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). Onderhavig bestemmingsplan omvat een ruimtelijke ontwikkeling ('het bouwen van één of meer woningen') welke op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld.

Voor dit bestemmingsplan zal een anterieure overeenkomst worden gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Echt-Susteren. Omdat een (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst wordt gesloten en het kostenverhaal dus anderszins geregeld is, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Molenweg 34a Koningsbosch' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 7 december 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Echt. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is conform het daartoe in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde openbaar bekend gemaakt middels publicatie op 7 december 2023. Gedurende voornoemde periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststellingsprocedure

Het bestemmingsplan 'Molenweg 34a Koningsbosch' is in de raadsvergadering van 24 april 2024 vastgesteld door de gemeenteraad van Echt-Susteren.



7 Handhavingsparagraaf

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

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

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan.

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

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

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd.

