

Rapport Ruimtelijke onderbouwing voor een woon-zorgcomplex te Susteren

Projectnummer:
20230304

Projectnaam:
Woon-zorgcomplex Daelzicht Jozefstraat Susteren

Opdrachtgever	: Stichting Nester
Omschrijving rapport	: Ruimtelijke onderbouwing voor de realisatie van een woon-zorgcomplex van Daelzicht aan de Jozefstraat te Susteren
Projectplaats	: Susteren
Documentnummer	: 20230304-070-RA-001-J
Datum	: 12 december 2024
Status	: Definitief
Versie	: J
Opgesteld door	: Dhr. S.J. (Sjoerd) van der Goot
Projectleider	: Dhr. R.H.R. (Robert) Slangen MBA

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Algemeen	3
1.2.	Uitgangspunten.....	3
1.3.	Begrenzing plangebied	3
1.4.	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.5.	Leeswijzer.....	6
2.	Wettelijk kader.....	7
2.1.	Europees en Rijksbeleid	7
2.2.	Provinciaal en regionaal beleid	11
2.3.	Gemeentelijk beleid	16
3.	Beschrijving plangebied.....	17
4.	Projectbeschrijving	21
4.1.	Algemeen	21
4.2.	Bouwplan woon-zorgcomplex.....	21
4.3.	Parkeren	27
4.4.	Landschappelijke inpassing	27
4.5.	Duurzaamheid	29
5.	Milieuplanologische aspecten.....	31
5.1.	Water	31
5.2.	Ecologie en stikstof.....	32
5.3.	Geluid	33
5.4.	Bodem	34
5.5.	Externe veiligheid	34
5.6.	Luchtkwaliteit	36
5.7.	Archeologie en cultuurhistorie	37
5.8.	Milieuzonering	39
5.9.	Overige milieuhinder.....	39
5.10.	Kabels en leidingen	40
5.11.	Besluit m.e.r.....	40
6.	Het bestemmingsplan.....	41
6.1.	Feitelijke planopzet.....	41
6.2.	Juridische planopzet	41
6.2.1.	Planvorm.....	41
6.2.2.	Verbeelding.....	41
6.2.3.	Regels.....	42
6.2.4.	Beschrijving van de bestemmingen	42
7.	Financiële uitvoerbaarheid	43
8.	Handhavingsparagraaf	44
9.	Communicatieparagraaf	45
9.1.	Omgevingsdialoog	45
9.2.	Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	45
9.3.	Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	45

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Aanleiding

Stichting Nester (hierna: initiatiefnemer) heeft het voornemen om een woon-zorgcomplex (Wozoco) te realiseren aan de Jozefstraat te Susteren, op het perceel kadastraal bekend als Susteren, STR01-D-4316. In het nieuw te realiseren gebouw worden 32 zelfstandige groepswooningen en 4 zorgwoningen voor mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking gerealiseerd inclusief 3 centrale woonkamer/keuken combinaties. Daarnaast wordt op de begane grond een bijeenkomst ruimte voor dagbesteding gerealiseerd. Tot slot wordt voor het personeel een personeelsruimte, slaapwachtruimte en spreekkamer gerealiseerd.

Op dit perceel (hierna te noemen: het plangebied) is thans groen en beplanting gelegen. Dit groen en beplanting wordt deels verwijderd om ruimte te maken voor het nieuwe woon-zorgcomplex. Tevens worden op het perceel parkeerplaatsen en een zorgvuldige landschappelijke inpassing gerealiseerd. Het plangebied (kadaster) heeft een oppervlakte van circa 5186 m².

Het plangebied is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'maatschappelijk'. Er is geen bouwvlak op de precieze locatie. Op basis hiervan is de realisering van het beoogde woon-zorgcomplex niet mogelijk.

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

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- Een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1711.BP20230515-VG01;
- Regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

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

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstellen. 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 (ruimtelijke onderbouwing), waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

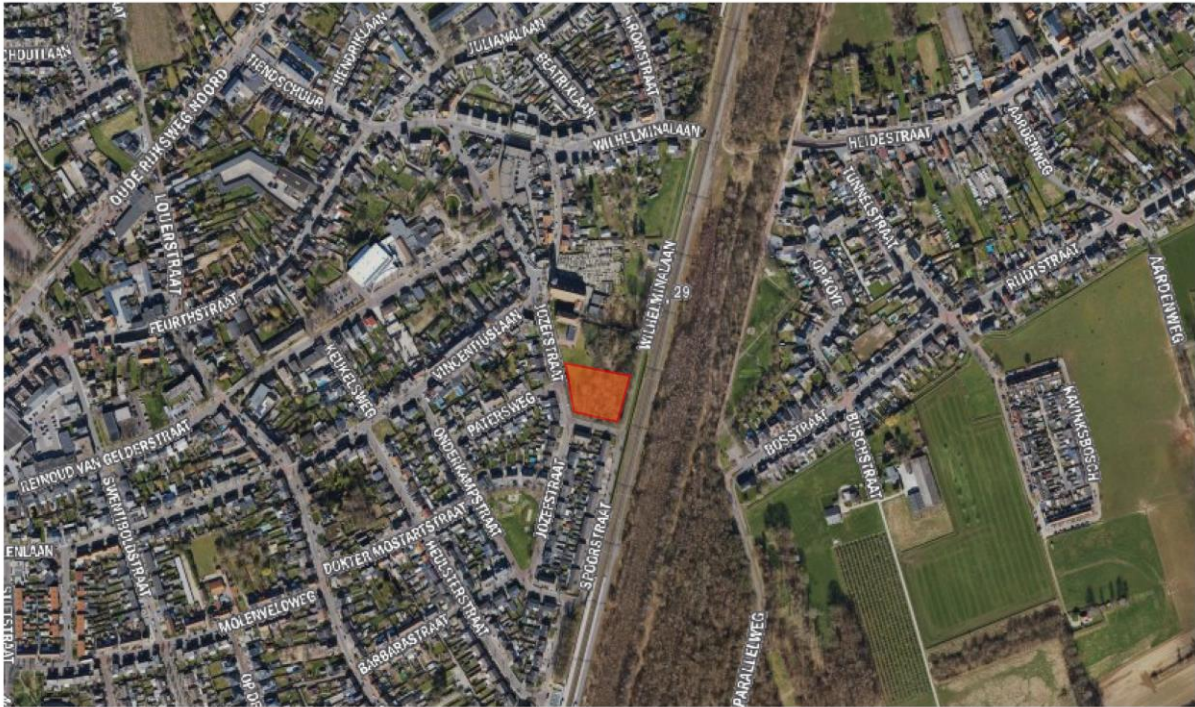
1.2. Uitgangspunten

Deze ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Het meest recente ontwerp van Volantis Architects B.V., onder het nummer 20220473, d.d. 31-08-2023;
- Alle rapportages waarnaar in deze ruimtelijke onderbouwing verwezen wordt, zijn separaat als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

1.3. Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een oppervlakte van circa 5186 m² en is gelegen in de kern Susteren aan de kruising van de Jozefstraat met de Tuinstraat. Ten noorden ligt het Zuyderland Hospice Mariaveld, ten oosten ligt het spoor, en ten zuiden en westen liggen bestaande woningen. Op het onderstaande afbeelding is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



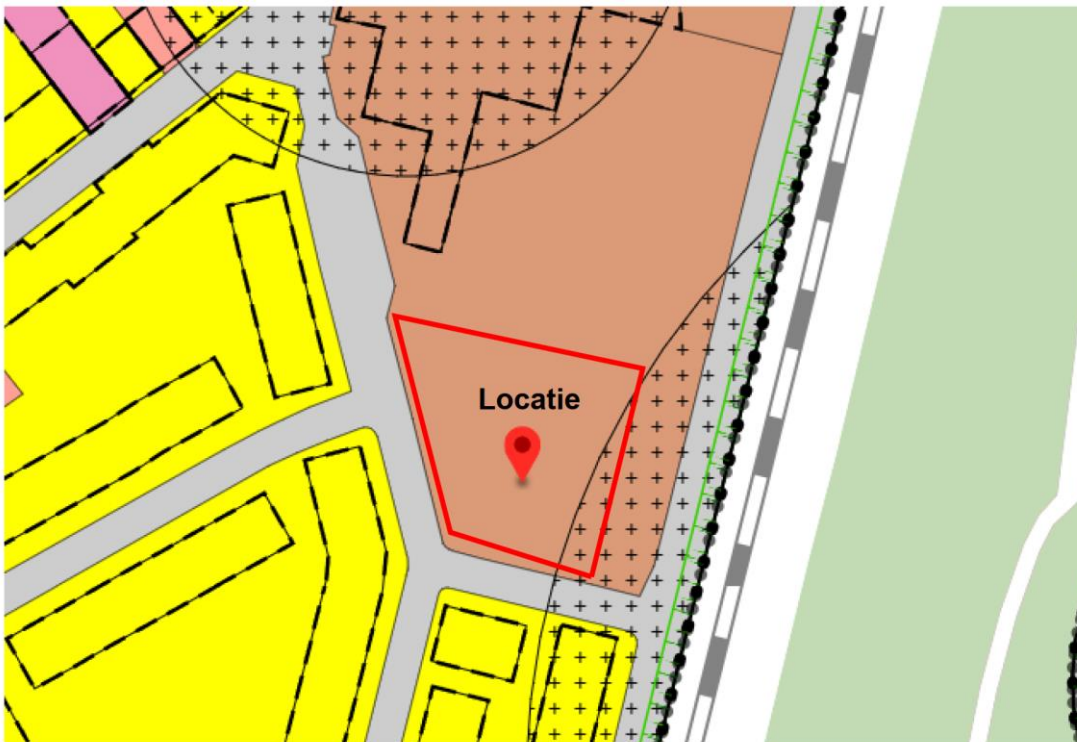
Figuur 1: Overzichtskaartje plangebied

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'

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

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



Figuur 2: Uitsnede uit bestemmingsplan met locatie in rood omlijnd

Enkelbestemming 'Maatschappelijk'

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) Educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, onderwijs, kinderopvang, religieuze voorzieningen, algemene nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening met daaraan ondergeschikt ten dienste van voornoemde voorzieningen detailhandel en horeca;
- b) Functies en activiteiten conform onderstaande tabel:

<i>Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:</i>	<i>Zijn de volgende activiteiten toegestaan:</i>
'begraafplaats'	uitsluitend een begraafplaats
'horeca van categorie 2'	horeca categorie 2
'praktijkruimte'	een praktijkruimte
'speelvoorziening'	een speelvoorziening
'sportveld'	sportvelden
'wonen'	wonen
'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgplaatsen 1'	uitsluitend doeleinden ten behoeve van medische-sociale functies, waaronder begrepen maximaal 10 zorgplaatsen
'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgplaatsen 2'	uitsluitend doeleinden ten behoeve van medische-sociale functies, waaronder begrepen maximaal 24 zorgplaatsen en 2 in pandige bedrijfswoningen
'specifieke vorm van wonen - verdieping'	wonen op de verdieping(en)
'zorginstelling'	een zorginstelling met wonen ten behoeve van zorg

- c) Alsmede voor de bescherming van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument';
- d) Alsmede voor de instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- e) Uitsluitend het behoud en de bescherming van de ecologische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde';
- f) Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – zorgplaatsen 2' dient de landschappelijke inpassing overeenkomstig Bijlage 9 Landschappelijke inpassing Caulitenklooster te worden aangelegd en in stand te worden gehouden;

Met de daarbij behorende:

- g) Bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- h) Tuinen, erven en verhardingen;
- i) Wegen en paden;
- j) Groenvoorzieningen;
- k) Parkeervoorzieningen;
- l) Waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'

Het volledige plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening gewaarborgd dient te blijven.

Facetbestemmingsplan 'Deregulering'

In het facetbestemmingsplan 'Deregulering' (vastgesteld d.d. 06.11.2019) is opgesteld om meer flexibiliteit te bieden aan de burger door het vaker rechtstreeks toelaten van functies dan wel het bieden van een ruimer afwegingskader voor de niet-rechtstreeks toegelaten functies. Hierdoor kunnen burgers, bedrijven en instanties sneller en daardoor efficiënter worden bediend. In het facetbestemmingsplan zijn algemene regels opgenomen maar ook specifieke regels voor het stedelijk gebied en specifieke regels voor het buitengebied. Ook is nieuw vastgesteld beleid (internetwinkels en

arbeidsmigrantenhuisvesting) in dit facetbestemmingsplan vertaald. Daarnaast is de gangbare bijgebouwenregeling aangepast. De bepalingen uit dit facetbestemmingsplan zijn, voor zover relevant, overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren'

Het plangebied is tevens planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' (vastgesteld d.d. 22.09.2016). In dit bestemmingsplan is het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Echt-Susteren planologisch-juridisch verankerd. Het onderhavige plangebied is in dit bestemmingsplan deels voorzien van een dubbelbestemming 'waarde – cultuurhistorie', derhalve moet bij het onderhavige plangebied rekening worden gehouden met de uitgangspunten uit dit bestemmingsplan.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'

De ontwikkeling van het beoogde woon-zorgcomplex is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het plan voorziet in een maatschappelijke woonvorm inclusief dagbesteding. De ontwikkeling komt overeen met de functie 'zorginstelling' zoals beschreven in de tabel onder enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Echter is op de precieze locatie van het plan géén bouwvlak gelegen. De ontwikkeling is derhalve niet uitvoerbaar op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'.

1.5. Leeswijzer

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

2. Wettelijk kader

2.1. Europees en Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

1. De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Ook de energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden gehouden met effecten op de lange termijn. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.
2. In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.
3. Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.
4. De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

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

Onderhavig plan

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

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

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

Onderhavig plan

Soortenbescherming

Het plangebied is gelegen in het bebouwde gebied van de gemeente Echt-Susteren, in de kern van Susteren. Op het perceel bevindt zich groen en beplanting welke verwijderd zal worden. In verband het verwijderen van groen en beplanting, en dus potentieel leefgebied van soorten is een flora en fauna quickscan uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan zijn beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Gebiedsbescherming

Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 4,2 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Abdij Lilbosch & voormalig Klooster Mariahoop'. Dit is het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied. Gezien de ruime afstand tussen het plangebied en dit Natura2000-gebied zal de beoogde ontwikkeling waarschijnlijk niet leiden tot een aantasting van de beschermde natuurwaarden die in dit Natura2000-gebied aanwezig zijn. Ter voorbereiding op de realisering van het plan is een AERIUS- stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De resultaten van de berekening zijn beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)

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

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

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

Onderhavig plan

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Onderhavig plan

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.6, lid 2) is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Onderhavig plan

Stedelijke ontwikkelingen

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

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

Voorvraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een woon-zorgcomplex met 32 zelfstandige groepswoningen en 4 zorgwoningen inclusief 3 centrale woonkamer/keuken combinaties, een bijeenkomstruimte voor dagbesteding en personeelsruimten. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, de aanleg van een weg, een windpark met 35 windturbines, een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m2 en 11 woningen.

Op basis van deze casuïstiek mag worden aangenomen dat het realiseren van het voornoemde woon-zorgcomplex moet worden gezien als een NSO. De ladder voor duurzame verstedelijking dient derhalve te worden doorlopen. Volgens artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Behoefte

Het plan voorziet in 32 zelfstandige groepswoningen en 4 zorgwoningen inclusief 3 centrale woonkamer/keuken combinaties, een ruimte voor dagbesteding en personeelsruimten. De woningen zijn expliciet bedoeld voor mensen met een zorgindicatie (lichamelijke en/of verstandelijke beperking).

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 is onderkend dat er een opgave is voor het realiseren van huisvesting voor kwetsbare inwoners (zoals mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking). De zorg kan in de toekomst niet meer op traditionele wijze geleverd worden. Reden is enerzijds dat er onvoldoende zorgpersoneel is, anderzijds staat de betaalbaarheid van de zorg onder druk. Het gevolg is dat steeds meer mensen zelfstandig thuis blijven wonen, ook als er zich beperkingen voor doen. De doelgroep die traditioneel mantelzorg verleent, komt nu zelf in de leeftijd dat mantelzorg nodig is. De conclusie is dat er fundamenteel anders met wonen en zorg omgegaan dient te worden. Door het realiseren van een woon-zorgcomplex voor mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking wordt invulling gegeven aan de behoefte voor deze doelgroep. Het complex draagt bij aan een goede zorgkwaliteit en efficiëntie, doordat de zorg goed afgestemd kan worden op de behoeften van de bewoners.

Daelzicht heeft momenteel een bestaande locatie in het centrum van Susteren. Deze locatie is echter niet meer passend bij de eigentijdse eisen en exploitatie. Het betreffende pand renoveren, uitbreiden, etc. is o.a. economisch niet haalbaar. De woningbouwcorporatie Nester is reeds in het bezit van de locatie aan de Jozefstraat te Susteren en heeft deze aangeboden voor deze ontwikkeling. De locatie aan de Jozefstraat is uitermate geschikt voor het gewenste programma van Daelzicht en heeft reeds de bestemming 'maatschappelijk' (welke over het algemeen - en dus ook in Susteren - niet ruim voorradig zijn voor ontwikkeling). Daarnaast is de locatie op circa 10 minuten loopafstand van het centrum met centrale voorzieningen, zoals het station, winkels, etc. Dit is gunstig voor de sociale integratie van de bewoners alsook praktisch functioneel.

Het bouwplan voorziet in een woon-zorgcomplex met 32 zelfstandige groepswoningen en 4 zorgwoningen voor mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. In het gebouw worden ook personeelsruimten (waaronder een slaapdienst ruimte) gerealiseerd. Op deze wijze wordt ervoor gezorgd dat zorgbehoevende mensen kunnen wonen in een zelfstandige woning, maar tegelijkertijd de voor hen noodzakelijke zorg te allen tijde aanwezig is.

Het beoogde initiatief sluit aan bij de woonopgave voor mensen met een zorgbehoefte (lichamelijke en/of verstandelijke beperking) die in de structuurvisie wordt onderkend.

Stichting Daelzicht

Het in dit plan beoogde woon-zorgcomplex zal worden geëxploiteerd door Stichting Daelzicht. Daelzicht biedt zorg en huisvesting voor mensen met een lichamenlijk en/of verstandelijke beperking. Het beoogde woon-zorgcomplex betreft een complex met 24-uurs zorg.

Visie Wonen in de Wijk

Daelzicht biedt door heel Limburg woonruimte voor mensen met een lichamenlijk en/of verstandelijke beperking. Woningen midden in een dorp of een mooi appartement in de stad. Een plek met je eigen zit/slaapkamer, met eigen sanitair en een klein keukentje. En met gezamenlijke ruimtes waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten om samen te eten, een spel te spelen of tv te kijken.

Daelzicht wil dat mensen met een lichamenlijk en/of verstandelijke beperking wonen zoals zij dat wensen. Want waar, hoe en met wie je woont, draagt bij aan een fijn leven. Daarom biedt en ontwikkelt Daelzicht verspreid over Limburg diverse woonlocaties midden in de wijk. We combineren woonwensen en ondersteuningsvragen voor optimaal woongenot en ontwikkelingskansen. We werken samen met de buurt, de sociale leefomgeving en maatschappelijke organisaties. Zodat mensen met een beperking meedoen in de maatschappij en zich thuis voelen waar ze wonen. Elke dag opnieuw, in alle fases van hun leven.

Conclusie behoefte

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

De locatie

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Echt-Susteren, namelijk in de kern van Susteren. De Ladder voor duurzame verstedelijking schrijft voor dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk dienen plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Bij onderhavig plangebied is dit aan de orde.

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

Erfgoedwet

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

Onderhavig plan

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

Besluit m.e.r.

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

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

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

Onderhavig plan

Het voorliggende plan voorziet in een stedelijk ontwikkelingsproject met een voetprint/oppervlakte van circa 1.500 m² (circa 0,15 hectare) en 36 woningen. Hiermee wordt de drempelwaarde zoals vastgelegd onder categorie 11.2 van de D-lijst niet overschreden. Aangezien de activiteit onder de drempelwaarden van 11.2 van de D-lijst blijft dient voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Omdat hier sprake is van 'vormvrij', dient deze ruimtelijke onderbouwing tevens als vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden beschouwd.

Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Echt-Susteren, moet beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Het besluit op de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient voor aanvang van de procedure te worden vastgesteld door het bevoegd gezag.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid**Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)**

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

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

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

Onderhavig plangebied

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



Figuur 3: Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI

Zone 'Landelijke kern'

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

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

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

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

Omgevingsverordening Limburg 2014

Plangebied

Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 is een gebiedsspecifieke waarde opgenomen die

als gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan wordt meegenomen.

Grondwaterbeschermingsgebied

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

Wonen

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

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

Omgevingsverordening Limburg 2021

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

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

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

Benutten en versterken regionale economie:

- Ontwikkeling van een uniek toeristisch-recreatief profiel;
- De inrichting van regionale bedrijventerreinen;
- Investeren in hoogwaardige landbouw;
- Een duurzame wooneconomie in Midden-Limburg.

Versterking van de sociale structuur:

- Versterking van de kracht van de 'oude wijken';
- Leefbaar houden van het platteland;
- Ontwikkelen van een duurzaam, hoogwaardig en fijnmazig zorgnetwerk.

Verbetering van het vestigingsklimaat:

- Ontwikkeling van natuur en landschap;
- Investeren in een duurzame landbouw;
- Ontwikkeling van een fijnmazig toeristisch-recreatief netwerk;
- Herstructurering van bedrijventerreinen;
- Ruimte voor hoogwaardige zorgvoorzieningen;
- Uitzonderlijke woonmilieus.

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

Onderhavig plangebied

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

Wonen

Het is de ambitie van de samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg om een duurzaam en wervend palet aan woonmilieus tot stand te brengen en in stand te houden. Gestuurd wordt daarbij op een migratiesaldo van tenminste 0. Deze samenwerking leidt tot draagvlak onder de burgers en is nodig om de noodzakelijke investeringen, en het voorkomen van desinvesteringen in voorzieningen en woningen, tot stand te brengen. Dit betekent dat gemeenten de huidige woonkwaliteiten (verder) verbeteren en investeren in aantrekkelijke voorzieningen die toekomstbestendig zijn. Deze voorzieningen zullen nadrukkelijk worden afgestemd op de woningbehoefte. Inzet van de programmalijn Wonen is om in Midden-Limburg op het niveau van de woningmarkt te komen tot een gezamenlijk arrangement van gemeenten, provincie, woningcorporaties, maatschappelijke instellingen en marktpartijen met de hierboven geschetste ambitie als uitgangspunt. De gebiedsontwikkeling kan in dit geheel een impuls en versnelling betekenen door op korte termijn in te zetten op de (verdere) uitwerking en uitvoering van een aantal opgaven en knelpunten, die van belang zijn om de geschetste ambitie te kunnen invullen. Deze opgaven en knelpunten concentreren zich op wonen en voorzieningen, de inzet van maatschappelijk kapitaal en gezonde marktverhoudingen: een regionaal belang. Het regionale woonbeleid is thans verwoord in de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021'. Deze structuurvisie komt in het navolgende aan bod.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2027

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

Planvoorraad stapsgewijs in overeenstemming met de behoefte

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

Regionale opgaven/speerpunten

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

Wonen met zorg

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

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

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

Ontwikkeling passende woonvormen

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

Echt-Susteren

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

Lokale uitwerking

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

Naast de transitie van beide centra (Echt en Susteren) wordt tevens aandacht besteed aan het realiseren van woningbouw binnen de overige kernen van de gemeente. Dat kan door nieuwbouw c.q. herstructurering, denk hierbij aan het opvullen van lege plekken in linten of het herinrichten van 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 realisering van een woon-zorgcomplex bestaande uit 32 zelfstandige groepswoningen, 4 zorgwoningen, 3 centrale woonkamer/keuken combinaties, een bijeenkomst ruimte voor dagopvang en personeelsruimten mogelijk gemaakt. In het gebouw wordt een lift gerealiseerd. Uit de cijfers van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2027 en het hieraan ten grondslag liggende woningmarktonderzoek is op te maken dat er duidelijk behoefte bestaat aan wooneenheden voor mensen met een zorgindicatie. Het plan voldoet aan de kaders van het regionale woonbeleid.

Uitvoeringsnotitie Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving

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

1. Rote plekken;

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

Onderhavig plangebied

Het voorliggende plan valt binnen categorie 2. Er is sprake van een klein project in de kern. Er is immers sprake van het realiseren van een woon-zorgcomplex ter plaatse van groen binnen de vigerende bestemming 'Maatschappelijk'. Om deze reden is een (financiële) kwaliteitsbijdrage in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) niet aan de orde.

2.3. Gemeentelijk beleid

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

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

Voor zowel het buitengebied als het stedelijk gebied is in de structuurvisie een aantal ambities geformuleerd. Het realiseren van deze ambities draagt bij aan het halen van de algemene doelstelling om ook in 2025 en lang daarna een aantrekkelijke woongemeente te zijn. Voor het stedelijk gebied (waar het voorliggende plangebied deel van uitmaakt) zijn zeven doelstellingen geformuleerd. De belangrijkste doelstellingen die betrekking hebben op verzoeken voor woningbouwontwikkeling zijn de realisering van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag en het behoud van (be)leefbare kernen. Ten aanzien van het wonen is daarnaast aangegeven dat dit bij voorkeur plaats dient te vinden in stedelijk gebied waarbij de nadruk ligt op inbreiden en herstructureren. Het is daarnaast van belang dat in elke kern kwalitatief en kwantitatief gebouwd wordt voor de behoefte.

Onderhavig plan

In het onderhavige plan is sprake van kleine projecten in de kernen. Op het plangebied is thans groen binnen de vigerende bestemming 'Maatschappelijk' gelegen. Dit groen wordt verwijderd en er wordt een nieuw woon-zorgcomplex gerealiseerd met 32 zelfstandige groepswoningen en 4 zorgwoningen voor mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking, een bijeenkomstruimte voor dagbesteding en personeelsruimten. Met deze ontwikkeling wordt voorzien in een grote behoefte voor wonen met zorg. Hiermee past het plan binnen de beleidsuitgangspunten die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025. Bovendien wordt met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan openbaar groen en beplanting planologisch-juridisch gesaneerd. Het bouwplan wordt op zorgvuldige wijze ingepast in de omgeving (zie ook paragraaf 4.4 'Landschappelijke inpassing').

3. Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Jozefstraat te Susteren. Het perceel ligt in de bebouwde kom van Susteren, ten zuiden van het Zuyderland Hospice Mariaveld. Stedenbouwkundig gezien behoort het perceel, waar zich thans groen binnen de vigerende bestemming 'Maatschappelijk' bevindt, tot de bebouwde omgeving van de kern Susteren. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5186 m² en is kadastraal bekend als Susteren, STR01-D-4316. Op de onderstaande luchtfoto en obliekfoto is het plangebied middels een rode omlijning weergegeven.



Figuur 4: Luchtfoto plangebied



Figuur 5: Obliekfoto plangebied

De onderstaande afbeelding toont de voorzijde (westzijde) van de huidige situatie, gefotografeerd vanaf de T-splitsing van de Jozefstraat met de Patersweg.



Figuur 6: Voorzijde (westzijde) huidige situatie

De onderstaande afbeelding toont de zuidelijke zijde van de huidige situatie, gefotografeerd vanaf de kruising van de Tuinstraat met de Spoorstraat.



Figuur 7: Zuidzijde huidige situatie

De hoofdingang van de voorgenomen ontwikkeling ligt aan de Jozefstraat. Onderstaande afbeeldingen tonen de Jozefstraat in noordelijke en zuidelijke richting ten opzichte van de hoofdingang.



Figuur 8: Jozefstraat in noordelijke richting



Figuur 9: Jozefstraat in zuidelijke richting

Ten noorden van het plangebied ligt de Onze-Lieve-Vrouw Onbevlekt Ontvangenkerk en het Zuyderland Hospice Mariaveld, zie onderstaande afbeelding.



Figuur 10: Onze-Lieve-Vrouw Onbevlekt Ontvangenkerk (links) en het Zuyderland Hospice Mariaveld (rechts)

Ten oosten van het plangebied ligt een fietspad die langs het spoor is gelegen, zie onderstaande afbeelding.



Figuur 11: Fiestpad en spoor ten oosten van het plangebied

Ten zuiden en ten westen van het plangebied zijn huizenblokken gelegen die onderdeel uitmaken van de woonkern Susteren, dit is zichtbaar op de luchtfoto van het plangebied (figuur 3).

4. Projectbeschrijving

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het bouwplan beschreven voor de realisering van het beoogde woon-zorgcomplex. Het bouwplan voorziet in een tweelaags woongebouw met een voetprint van circa 1500 m². In dit woongebouw worden (in totaal op twee lagen) 32 zelfstandige groepswoonruimten, 4 zorgwoningen, 3 centrale woonkamer/keuken combinaties, een bijeenkomst ruimte voor dagbesteding, en diverse personeelsruimten gerealiseerd. Het gebouw wordt voorzien van een lift. Tevens wordt voorziening in voldoende parkeergelegenheid, een verkeersveilige manier om te laden en lossen en tevens worden de nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast.

4.2. Bouwplan woon-zorgcomplex

Door de initiatiefnemer is een bouwplan vervaardigd voor de ontwikkeling van een nieuw woon-zorgcomplex met daarin ruimte voor 32 zelfstandige groepswoonruimten, 4 zorgwoningen, 3 centrale woonkamer/keuken combinaties, een bijeenkomst ruimte voor dagbesteding en diverse personeelsruimten. In het voorliggende bestemmingsplan wordt het volledige plangebied bestemd tot 'Maatschappelijk' (dit is tevens de vigerende bestemming). Voor de realisering van het gebouw wordt op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan een bouwvlak aangeduid met een oppervlakte van circa 2195 m² (zie paragraaf 6.2.2). De hoofdentree van het gebouw bevindt zich aan de westelijke zijde van het gebouw. Ten zuiden van het gebouw worden 18 parkeerplaatsen aangelegd. Meer informatie over het parkeren is opgenomen in paragraaf 4.3 van deze toelichting. Tevens worden binnen het plangebied voorzieningen voor de afwikkeling van het hemelwater gerealiseerd. Meer informatie over de afwikkeling van hemelwater is te vinden in paragraaf 5.1 van deze toelichting.

De situatietekening, een plattegrondtekening van de begane grond en eerste verdieping, en tekeningen van de gevelaanzichten, zijn ontworpen door Volantis Architects B.V., onder het nummer 20220473, d.d. 31-08-2023. Onderstaand zijn deze tekeningen weergegeven, tevens zijn de tekeningen als separate bijlage bij het dossier bijgevoegd.



Figuur 12: Situatietekening



Figuur 13: Plattegrondtekening begaande grond



Figuur 14: Plattegrondtekening 1e verdieping



Figuur 15: Gevelaanzichten buitenzijden



Figuur 16: Gevelaanzichten binnentuin

Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen en heeft een maximale bouwhoogte van circa 6,70 meter. De onderstaande 3D-afbeeldingen geven een indicatie van het mogelijke toekomstbeeld:



Figuur 17: 3D-impressie zuidzijde



Figuur 18: 3D-impressie westzijde (Jozefstraat)



Figuur 19: 3D-impressie oostzijde



Figuur 20: 3D-impressie zuidwestzijde (Jozefstraat)

4.3. Parkeren

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

Bij de parkeerkencijfers voor verpleeg- en verzorgingstehuizen wordt geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende gebiedstypen en stedelijkheidsgraden. Tevens zijn de parkeerkencijfers inclusief parkeren voor personeel, zie onderstaande afbeelding.

Parkeerkencijfers verpleeg- en verzorgingstehuis									
parkeren per wooneenheid	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	60%
zeer sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
Opmerkingen Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen. Parkeerkencijfers zijn inclusief parkeren voor personeel.									

Figuur 21: Uitsnede uit CROW-parkeernormen (bron:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1711.BP20150950-VG02/b_NL.IMRO.1711.BP20150950-VG02_rb8.pdf)

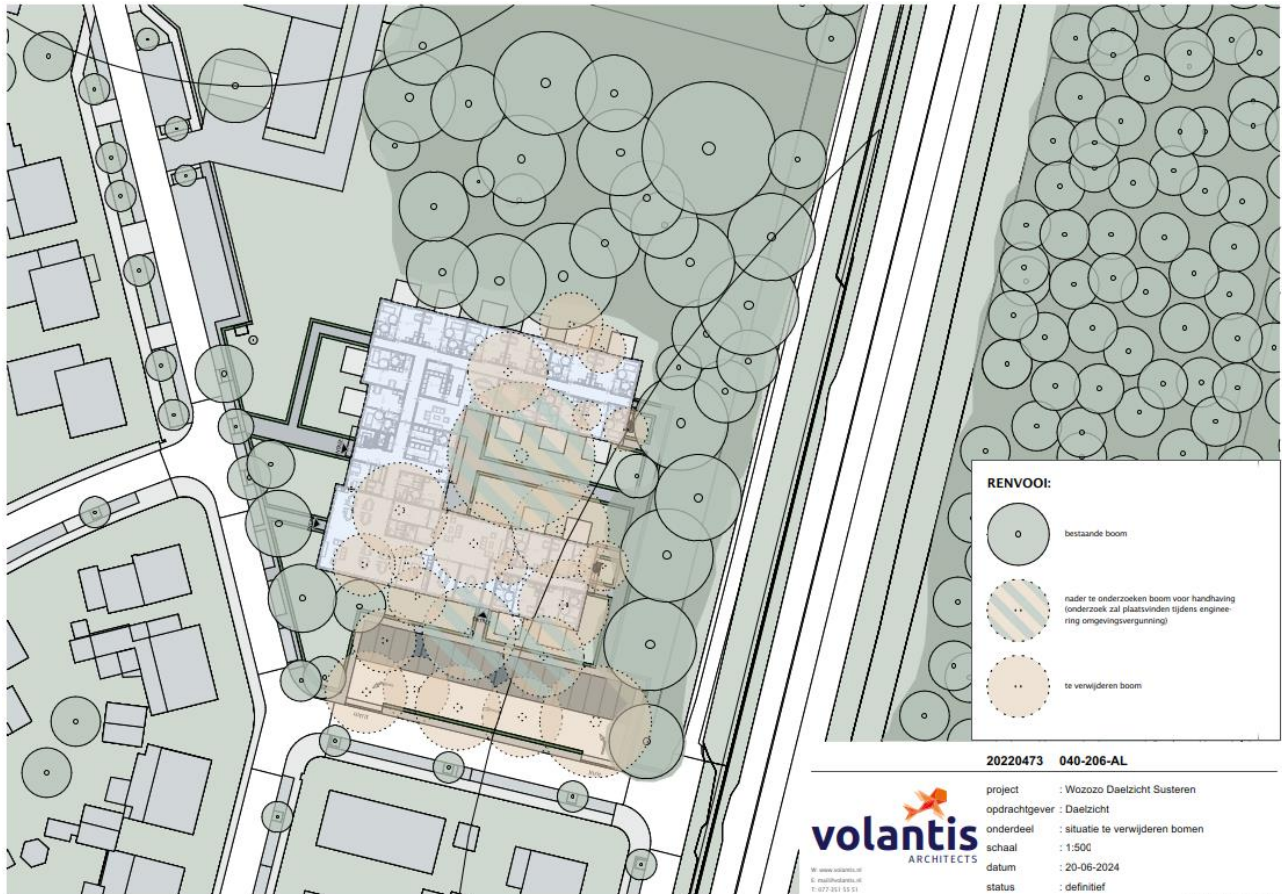
Zoals in de afbeelding te zien zijn de kencijfers minimaal 0,5 en maximaal 0,7. Voor het plan met 36 woningen, komt dit neer op een minimum van 18 parkeerplaatsen en een maximum van 25,2.

Ten zuiden van het nieuwe woongebouw wordt een parkeerstrook aangelegd met 18 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden middels een omheining en in- en uitrijstrook volledig van de openbare weg gescheiden. Het betreft parkeerplaatsen die volledig verhard zijn (beklinkerd terrein). Op de situatietekening (figuur 11) in paragraaf 4.2 van deze toelichting is de parkeerstrook weergegeven.

Middels het aanleggen van deze strook parkeerplaatsen wordt voldaan aan de CROW-parkeernormen.

4.4. Landschappelijke inpassing

Met de realisatie van het woon-zorgcomplex staat landschappelijke inpassing centraal, waarbij een deel bestaand groen en bestaande beplanting worden verwijderd. Het streven is echter om zoveel mogelijk bestaand groen te behouden. Op onderstaande overzichtskaart is getoond welke bomen verwijderd worden en welke behouden blijven. Deze kaart, met kenmerk "20220473-040-206-AL 2023-03-07", is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.



Figuur 22: Overzichtsk kaart behouden en te verwijderen bomen

Ter compensatie van de te verwijderen bomen wordt het groen rondom het woon-zorgcomplex verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Het uitgangspunt is om het groene karakter van de kern Susteren te versterken en de beleving van het gebied te vergroten, terwijl ook de biodiversiteit wordt bevorderd. In de huidige situatie is veelal sprake van wildgroei, in de toekomstige situatie worden bomen, hagen, struiken en grasland doelbewust toegepast. Er wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten, die worden afgestemd op het gehele plangebied en de omliggende omgeving.

Het plangebied wordt aan de zuid- en westzijde gekenmerkt door een parkachtig karakter. Dit karakter zal worden behouden en versterkt door het continueren van bestaande hagen en grasbegroeiing. Aan de noord- en oostzijde is sprake van een bosachtig karakter. Het huidige bosachtige groen is echter in een verouderde staat doordat er geen sprake is geweest van onderhoud, wat terug te zien is in de uitstraling en wat de kwaliteit vermindert. Met de ontwikkeling van het beoogde woon-zorgcomplex wordt het bestaand groen gerevitaliseerd, wat zal resulteren in een bosrijke omgeving van hoogwaardige kwaliteit die het karakter van het gebied versterkt. Bovendien worden in de noordwestelijke hoek, tussen het Zuyderland Hospice Mariaveld en het beoogde woon-zorgcomplex, nieuw parkachtig groen toegevoegd om het parkachtig karakter daar nog verder te versterken. Op onderstaande afbeelding is e.e.a. verduidelijkt.



Figuur 23: Landschappelijke inpassing van het plan

4.5. Duurzaamheid

Duurzaamheidsvisie initiatiefnemer (algemeen)

De initiatiefnemer heeft een algemene duurzaamheidsvisie, welke diverse aspecten omvat. Het beginpunt van duurzaamheidsinspanningen is het verduurzamen van zorgvastgoed, zowel nieuw als bestaand. Daarnaast worden bewoners aangemoedigd om duurzamer te wonen, met zowel financiële effecten alsook op het comfort van hun woning. Een bredere visie wordt ontwikkeld met betrekking tot klimaatadaptatie, circulariteit en gasloze woningen, inclusief vervolgstappen. Hierbij wordt actief bijgedragen aan de Warmtetransitievisies van gemeenten. Tot slot is een concrete stap de introductie van de digitale huismeester in 2023. Door middel van monitoring van apparatuur in woningen, zoals zonnepanelen, wordt beoordeeld of deze naar behoren functioneren en het beoogde duurzame effect bereiken.

Duurzaamheidsambitie initiatiefnemer (projectspecifiek)

In relatie tot onderhavig project is de duurzaamheidsvisie (zoals hierboven beschreven) vertaald in een projectspecifieke duurzaamheidsambitie. Deze duurzaamheidsambitie is gerelateerd aan diverse milieuaspecten, en is onderstaand toegelicht:

- **Energie:**
In basis wordt er voldaan aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen), zoals dit conform de meest recente wetgeving (Bouwbesluit 2012) is vastgelegd. BENG-berekeningen dienen te worden opgesteld om aan te tonen dat het ontwerp voldoet aan dit wettelijk kader. Echter is het streven om te voldoen aan de ENG-eisen (Energie Neutrale Gebouwen);
- **Water:**
Water dat op verhard terrein (dakoppervlak en bestrating) opgevangen wordt, wordt op eigen terrein geïnfiltreerd (indien benodigd middels een geschikte voorziening). Waar functioneel mogelijk wordt open bestrating toegepast, teneinde de waterhuishouding te optimaliseren alsook hittestress te reduceren;
- **Biodiversiteit:**
Het streven is om biodiversiteit intact te houden en waar mogelijk zelfs te verbeteren. Concreet betekent dit het toepassen van verschillende plantensoorten, en het bestaande groen opwaarderen. Er moet tevens sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing.
- **Materiaalgebruik gebouw:**
Bij het materiaalgebruik van gebouwen wordt gestreefd naar een hoge circulariteit/recyclebaarheid, door

gebruik van circulaire materialen en een demontabel ontwerp. Daarnaast wordt er gestreefd naar gebruik van gezonde materialen. Het voornemen is om in het ontwerp een houten voorgevel toe te passen.

Bovenstaande punten gelden als ambitie en worden bij de nadere planuitwerking concreet uitgewerkt en op haalbaarheid getoetst.

Duurzaamheid gebouwconcept

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

Door volwaardige zorgwoningen voor mensen met een zorgbehoefte te maken, is het mogelijk om in dezelfde indeling later reguliere appartementen te realiseren. De leidingkokers, waarin de technische installaties zitten, lopen vanaf de begane grond tot het dak en zitten op strategische plaatsen in de plattegrond (ondergeschikte bouwdelen).

Het gebouw is compact ontworpen en heeft hierdoor een goede verhouding tussen de binnenruimtes en de uitwendige scheidingsconstructies wat ertoe leidt dat het warmteverlies (of opwarming in de zomer) geminimaliseerd is. Hierdoor zal er minder verwarmd en/of gekoeld dienen te worden. Het gebouw wordt gerealiseerd conform de meest recente bouwvoorschriften (nieuwbouw): Het wordt onder andere gasloos gebouwd, en tevens voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen. Tevens wordt er gestreefd naar duurzame bouwmaterialen met een hoge losmaakbaarheid, dit vergroot de recyclebaarheid/circulariteit op alle momenten.

5. Milieuplanologische aspecten

5.1. Water

Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

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

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

Onderhavig plangebied

Voor de onderhavige projectlocatie kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

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

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

Legger en Keur Waterschap Limburg

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

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

Afkoppelen hemelwater

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

Afkoppelen van hemelwater in 8 stappen:

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water
 - a. Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of het plangebied nodig is voor de wateropgave van omliggende gebieden, zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd;
2. Rekening houden met hoogteverschillen in het plangebied en omgeving

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

Onderhavig plangebied

Door bureau Geonius is ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek, met kenmerk "GA230402.R01.V1.0_Infiltratieonderzoek", d.d. 28-09-2023, is als separate bijlage bij het dossier bijgevoegd.

Het onderzoek bevat de resultaten van het infiltratieonderzoek en het infiltratieadvies, alsook een beschouwing van de huidige en toekomstige situatie. Er is gekozen voor infiltratiekratten als infiltratievoorziening. De resultaten van het infiltratieonderzoek en de waterbalans zijn getoetst aan de beleidseisen van de Keur van het Waterschap Limburg.

Om te garanderen dat de infiltratievoorziening voldoende snel ledigt en in staat is een volgende bui te verwerken (>24 uur) is een vertraagde afvoer richting oppervlaktewater (of indirect via HWA-riolering) noodzakelijk.

Om het systeem binnen 24 uur te ledigen is een vertraagde afvoer nodig van 10 l/s/ha.

5.2. Ecologie en stikstof

In paragraaf 2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing is het wettelijke kader aangegeven van de Wet natuurbescherming. Daarbij is onderscheid gemaakt in soortenbescherming en gebiedsbescherming. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Onderhavig plan

Soortenbescherming

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door bureau Geonius een quickscan Flora en fauna uitgevoerd, waarin soortenbescherming aan bod komt. Het onderzoek, met kenmerk "EA230040.R01.V2.0 Qs Wnb Jozefstraat Susteren", d.d. 13-11-2023, is als separate bijlage bij het dossier bijgevoegd.

Uit de quickscan is gebleken dat het plangebied functies biedt voor de volgende beschermde soorten:

- Broedvogels met en zonder een jaarrond beschermd nest
- Gebouw- en boombewonende vleermuizen
- Eekhoorn, konijn, vos, steenmarter, bunzing, kleine marterachtigen en kleine grondgebonden zoogdieren als diverse muizensoorten
- Boomkikker en algemeen voorkomende amfibieën
- Levendbarende hagedis en hazelworm
- Grote vos en lepenpage

Door de voorgenomen ingreep leidt dit tot negatieve effecten en daarmee een overtreding van de verbodsbepalingen van de Wnb. Deze negatieve effecten zijn voor broedvogels zonder jaarrond beschermd nest, gebouwbewonende vleermuizen, konijn, vos en kleine grondgebonden zoogdieren en algemeen voorkomende amfibieën te mitigeren. De mogelijke negatieve effecten voor broedvogel met een jaarrond beschermd nest, boombewonende vleermuizen,

eekhoorn, steenmarter, boomkikker, levendbarende hagedis, hazelworm, grote vos en iepenpage zijn niet volledig te mitigeren.

Er is nader onderzoek benodigd om de aanwezigheid van verblijfplaatsen en of functies van deze soorten in het plangebied in beeld te brengen. Dit onderzoek is uitgevoerd vóór de vaststelling van het plan door de Raad. Dit onderzoek is namelijk noodzakelijk om vast te kunnen stellen dat het soortenbeschermingsregime uit de Wnb de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg staat.

Door Geonius is een vervolgonderzoek inclusief mitigatieplan uitgevoerd. Dit onderzoek, met kenmerk "EB230040.R02.V2.0 Natuurtoets+Mitigatieplan Daelzicht, Jozefstraat Susteren", d.d. 29-11-2024, is als separate bijlage bij het dossier bijgevoegd. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

De voorgenomen ingreep kan door de aanwezigheid van rosse vleermuis en gewone dwergvleermuis leiden tot schadelijke handelingen zoals genoemd in Artikel 11.46, lid d uit het Bal. Deze overtreding is niet te voorkomen met maatregelen. De voorgenomen ingreep is hiermee vergunning plichtig in het kader van de Omgevingswet onderdeel soortenbescherming. Onderdeel van deze vergunningaanvraag is een onderbouwing van de belangen en een mitigatieplan. In dit plan zijn de maatregelen uitgewerkt die ervoor zorgen dat er voorafgaand tijdens en na de werkzaamheden afdoende habitat voorhanden is en nadelige gevolgen zoveel als mogelijk voorkomen worden.

Gebiedsbescherming (stikstofdepositie)

Het plangebied maakt geen onderdeel van een Natura2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden zijn 'Abdij Lilbosch & voormalig Klooster Mariahoop' op circa 4,2 km ten noordoosten, en 'Grensmaas' op circa 4,3 km ten westen. Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Volantis een stikstofdepositieonderzoek met een AERIUS- berekening uitgevoerd. Het onderzoek, met kenmerk 20230304-072-RA-001_C_Stikstofdepositieberekening, d.d. 15-11-2023, is als separate bijlage bij het dossier bijgevoegd.

Uit de AERIUS berekening blijkt dat de stikstofdepositiebijdrage, als gevolg van de realisatie en het gebruik van het woon-zorgcomplex te Susteren, ter plaatse van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden maximaal 0,00 mol/ha/jaar betreft. Hiermee wordt voldaan aan het wettelijk kader en is een Wnb-vergunning, in het kader van stikstofdepositie, niet noodzakelijk.

Aangetoond is dat als gevolg van het plan geen toename van stikstofdepositie te verwachten is op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat significante gevolgen voor beschermde habitats en hieraan gekoppelde soorten als gevolg van stikstofdepositie op voorhand zijn uitgesloten. De instandhoudings- doelstellingen van de Natura 2000-gebieden worden gerespecteerd en de natuurlijke kenmerken worden niet aangetast.

5.3. Geluid

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

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Volantis een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek, met kenmerk 20230304-071-RA-001_C_Akoestisch onderzoek, d.d. 2-11-2023, is als separate bijlage bij het dossier bijgevoegd.

In het onderzoek is gekeken naar de gevelgeluidbelasting als gevolg van wegverkeerlawaai en railverkeerlawaai. Daarnaast is de geluidimmissie ten gevolge van de representatieve bedrijfssituatie van de beoogde nieuwbouw ter plaatse van woningen beoordeeld op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' plus het Activiteitenbesluit. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai' van 1999 (HMRI 1999).

Uit de toetsing van de berekeningsresultaten aan het toetsingskader van de VNG-publicatie en het Activiteitenbesluit volgt dat:

- De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldoen aan het toetsingskader;
- De maximale geluidniveaus voldoen aan het toetsingskader;
- De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als gevolg van indirecte hinder voldoen aan het toetsingskader;
- De inrichting voldoet aan het BBT-principe en de geluidimmissie is binnen redelijkheid niet verder te reduceren.

Het beschouwde plan is niet gesitueerd in de directe nabijheid van een zoneplichtige weg. Derhalve is toetsing aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï volgens de Wet geluidhinder niet aan de orde. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is evenwel toch de gevelgeluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de nabijgelegen 30 km/uur wegen bepaald.

Voor railverkeerslawaaï geldt dat de voorkeursgrenswaarde van 53 dB Lden wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB Lden wordt niet overschreden. Er wordt geadviseerd een hogere grenswaarde aan te vragen.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek naar de gevelgeluidbelasting blijkt dat de hoogst optredende volgens Miedema gecumuleerde gevelbelasting 56 dB bedraagt als gevolg van weg- en railverkeerslawaaï.

Om een binnenniveau van 33 dB conform afdeling 3.1, artikel 3.3 van het Bouwbesluit te kunnen waarborgen dient de karakteristieke gevelgeluidwering GA;K maximaal 29 dB te zijn.

5.4. Bodem

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

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is door Geonius een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het voorliggende bestemmingsplan is geborgd dat de gronden pas voor de beoogde maatschappelijke functie mogen worden gebruikt wanneer uit een verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde maatschappelijke functie. Het onderzoek, met kenmerk MA230189.R01.V1.0_bodemonderzoek, d.d. 30-09-2023, is als separate bijlage bij het dossier bijgevoegd.

Bij de monsternamen is in eerste instantie een sterke verontreiniging met koper aangetroffen in de bovengrond. Derhalve is dit mengmonster in het laboratorium uitgesplitst. Na uitsplitsing van het mengmonster blijkt er geen verhoogd gehalte meer te worden aangetoond. Dit kan uitzonderlijk voorkomen. Het kan bijvoorbeeld een uitschieter in het laboratorium zijn geweest, waardoor het na heranalyse niet meer wordt aangetroffen.

Dit resulteert in een positief resultaat:

- De bodem is niet verontreinigd;
- Het grondwater is licht verontreinigd;
- Er zijn geen belemmeringen voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

5.5. Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

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

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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

Transport van gevaarlijke stoffen

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

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid hoogspanningskabels

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

Onderhavig plan

Voor het onderhavig plan is externe veiligheid één van de belangrijkste milieuaspecten, dit in verband met de nabijgelegen spoorbaan Sittard-Roermond ten oosten, die gebruikt wordt voor transport van gevaarlijke stoffen. Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is, in het kader van het creëren van een veilige woon- en leefomgeving in relatie tot de nabijgelegen spoorbaan, door bureau WSP in Nederland een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Het onderzoek, met kenmerk SLM023638-NOT-001.AC.RL, d.d. 05-04-2023, is als separate bijlage bij het dossier bijgevoegd.

Dit onderzoek is ter advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord (VRLN). Deze heeft op 19 juni jl. geadviseerd over het plan. Dit adviesrapport, met kenmerk Adviesrapport VRLN_2023-027247, is als separate bijlage bij het dossier bijgevoegd. Onderstaand zijn de voorgestelde adviesmaatregelen weergegeven, welke zullen worden uitgevoerd tijdens de realisatiefase van het plan:

1. Voer de beglazing uit conform klasse P2A van de NEN 356. Door overdruk ten gevolge van een BLEVE kan er glasbreuk optreden. Het scherfwerend uitvoeren van de beglazing verkleint de kans op letsel bij personen en vergroot hierdoor de zelfredzaamheid. Borgen in de omgevingsvergunning voor bouwen.
2. Ontwerp de sterkte van de constructie, kozijnen en glasbezetting op basis van de hoogste klasse I voor windbelasting. Het gebouw biedt dan optimaal bescherming tegen een overdruk als gevolg van een BLEVE (explosie) op het spoor.
3. Voer de buitenzijde van de constructiematerialen van gevels van het zorgcentrum uit in brandklasse A of B. Hierdoor wordt het risico verlaagd op overslag van brand door warmtestraling van een plasbrand of BLEVE op het spoor. Borgen in de omgevingsvergunning voor bouwen.
4. De mechanische ventilatie moet met een druk op een knop snel kunnen worden afgeschakeld door de BHV. Het uitschakelen van de mechanische ventilatie voorkomt dat er toxische gassen het zorgcentrum binnendringen als het gebouw is gelegen in een toxische gaswolk. Borgen in de omgevingsvergunning voor bouwen.

5. Realiseer aan de westzijde van het zorgcentrum extra vluchtroutes, waardoor snel in tegenovergestelde richting van het spoor (van de risicobron af) kan worden gevlucht. Borgen in omgevingsvergunning voor bouwen.
6. De BHV en zorgmedewerkers bereiden zich voor op de ongevalsscenario's met gevaarlijke stoffen op het spoor. Indien het gebouw onvoldoende bescherming voor veilig schuilen biedt, moeten de BHV en zorgmedewerkers het ontruimingsproces ondersteunen. Ontruiming vindt plaats van de risicobron af.
7. Stel een ontruimingsplan op waarin is opgenomen dat men in tegengestelde richting (in westelijke richting) van de risicobron af dient te vluchten bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoor.
8. Informeer de gebruikers over de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoor (risicocommunicatie). Communiceer het juiste handelingsperspectief (schuilen of vluchten) bij een ongevalsscenario en de veilige vluchtroutes van de risicobron af bij een ontruiming van het gebouw.

5.6. Luchtkwaliteit

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Niet in betekenende mate (NIBM)

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

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is de NIBM-monitoringstool ingevuld met de voertuigbewegingen inclusief aandeel vrachtverkeer. Zie onderstaand.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	88,2
Aandeel vrachtverkeer	3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,06
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit deze figuur blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. De bijdrage is daarmee Niet In Betekende Mate.

5.7. Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Onderhavig plan

Archeologie

Het onderhavige plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' voor een klein deel (op het oostelijke deel van het perceel) voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Een klein deel van het woon-zorgcomplex raakt de archeologische zone, alsmede een deel van de parkeerplaatsen. Echter, de ingreep in de bodem ligt ruim onder de 500 m². Een archeologisch onderzoek, zoals benoemd in artikel 32.2 van het bestemmingsplan, is derhalve niet aan de orde (Bron: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1711.BP20150950-VG02/r_NL.IMRO.1711.BP20150950-VG02.html#_32_Waarde-Archeologie3). In onderstaande figuur is het bouwplan inclusief de zone met de archeologische dubbelbestemming weergegeven.



Figuur 24: Plattegrondtekening met de archeologische dubbelstemming in rood weergegeven

Cultuurhistorie

In het ter plaatse vigerende facetbestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' is het onderhavige plangebied voorzien van een dubbelbestemming 'waarde – cultuurhistorie' ten behoeve van de bescherming van cultuurhistorische waarden. In de regels van deze dubbelbestemming wordt in artikel 5.1.2 verwezen naar [Bijlage 19 Cultuurhistorisch ensemble Mariaveld Stationsstraat](#).

Uit de toelichting in de bijlage blijkt dat de cultuurhistorische waarde van de wijk vooral schuilt in de stedenbouwkundige opzet van kruisende wegen, waarbij de Vincentiuslaan geprojecteerd is op de monumentale kerk met het klooster. De waarde van de wijk als een geheel betreft hoofdzakelijk het feit dat het om linten gaat van in bouwmassa en opzet min of meer gelijkaardige, maar in architectuur verschillende panden uit uiteenlopende periode, maar met een sterke nadruk op de jaren '20, toen de basis voor de wijk werd gelegd. (Bron:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1711.BP20150990-VG01/b_NL.IMRO.1711.BP20150990-VG01_rb19.pdf).

Bij het ontwerp van het woon-zorgcomplex is rekening gehouden met inpassing, waarbij gekeken is naar omliggende bebouwing (o.a. massa en verschijningsvorm). Tevens wordt de welstandsnota gehanteerd (deze is getoond in het principeverzoek), waarbij diverse aspecten genoemd worden die terug dienen te komen in het ontwerp. Aspecten zijn onder andere:

- Parkachtig karakter behouden;
- Structuur afstemmen op bestaande structuur van het rijksmonument;
- In massa en hoogte ondergeschikt maken aan rijksmonument;
- Verticale gevelgeleding relateren aan het rijksmonument;

Wanneer het definitieve ontwerp gereed is, wordt de welstandcommissie om een advies verzocht. Dit advies wordt verwerkt in het ontwerp.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige plan.

5.8. Milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd die een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied kunnen belemmeren. Direct ten oosten van het plangebied is een spoorweg gelegen. In het kader van de milieuzonering zijn voor deze functie de aspecten geluid en externe veiligheid maatgevend. Middels een akoestisch onderzoek is onder andere voor het aspect 'railverkeerlawaaï' aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. (zie paragraaf 5.3 van deze toelichting). Daarnaast is met een onderzoek externe veiligheid aangetoond met inachtnaam van welke maatregelen een veilige situatie gewaarborgd is.

Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

5.9. Overige milieuhinder

Trillingshinder

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het voor het bestemmingsplan van belang om aandacht te hebben voor eventuele trillingshinder, gelet op de nabijheid van het spoor. Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect trillingshinder, nadere eisen stellen aan het bouwplan om te voorkomen dat trillingshinder optreedt voor de toekomstige gebouwfuncties.

In juli 2019 is door het Rijk de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen gepubliceerd. Indien er onvoldoende rekening wordt gehouden met trillingen van het spoorverkeer kan dat in de toekomst gevolgen hebben voor de gezondheid van bewoners en gebruikers van bedrijfsruimten. In de handreiking wordt voor verschillende situaties aangegeven hoe er kan worden omgegaan met de trillingshinder, bijvoorbeeld door gebouwen zodanig te ontwikkelen dat de eindgebruiker er zo min mogelijk last van heeft.

Voor het beoordelen van trillingen op het risico van gebouwschade, hinder voor personen in gebouwen of verstoring van apparatuur/processen, heeft de Stichting Bouwresearch de SBR-richtlijn 'Trillingen' uitgegeven. De richtlijn heeft geen wettelijke status, maar heeft mede door jurisprudentie een ruim draagvlak opgebouwd en wordt geïnterpreteerd als de meest recente stand der inzichten. Deze richtlijn bestaat uit de volgende drie delen: SBR-A: Schade aan gebouwen, uitgave 2017. SBR-B: Hinder voor personen in gebouwen, uitgave 2002. SBR-C: Storing aan apparatuur, uitgave 2002.

Het plangebied ligt naast het spoor en er is kans dat trillingshinder optreedt voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het nieuwe gebouw dat het bestemmingsplan mogelijk maakt. De SBR-richtlijn hanteert streefwaardes die afhangen van de toekomstige gebouwfunctie. Bij de nieuwbouw zal rekening moeten worden gehouden met deze streefwaarden. Wanneer uit onderzoek blijkt dat het trillingsniveau hoger is dan de streefwaarde, zijn bouwkundige maatregelen of overdrachtsmaatregelen mogelijk, zoals het aanbrengen van een stijve(re) fundering, een trillingsarm gebouwontwerp of een ingreep in de bodem tussen het spoor en het gebouw. Deze zaken dienen in de vergunningsfase te worden beoordeeld. Zodoende is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat Burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan het bouwplan om te voorkomen dat trillingsniveaus optreden voor de toekomstige gebouwfuncties die hoger zijn dan de streefwaarden uit de SBR-richtlijn 'Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen' (zie regels, art. 3.3.2 Bescherming tegen trillingshinder).

Lichthinder

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een lichthindergevoelige functie. In de nabije omgeving zijn echter geen objecten gelegen die lichthinder kunnen veroorzaken.

Geurhinder

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

5.10. Kabels en leidingen

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

5.11. Besluit m.e.r.

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

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

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

Onderhavig plan

Het voorliggende plan voorziet in een stedelijk ontwikkelingsproject met een voetprint/oppervlakte van circa 1.500 m² (circa 0,15 hectare) en 36 woningen. Hiermee wordt de drempelwaarde zoals vastgelegd onder categorie 11.2 van de D-lijst niet overschreden. Aangezien de activiteit onder de drempelwaarden van 11.2 van de D-lijst blijft dient voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Omdat hier sprake is van 'vormvrij', dient deze ruimtelijke onderbouwing, met de beoordeling van milieuaspecten in hoofdstuk 5, tevens als vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden beschouwd.

Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Echt-Susteren, moet beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Het besluit op de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient voor aanvang van de procedure te worden vastgesteld door het bevoegd gezag.

6. Het bestemmingsplan

6.1. Feitelijke planopzet

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

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van de nieuwbouw van een woon-zorgcomplex. Hiertoe wordt op de locatie bestaand groen en beplanting verwijderd en wordt een bouwvlak toegevoegd aan de huidige bestemming 'Maatschappelijk'.

6.2. Juridische planopzet

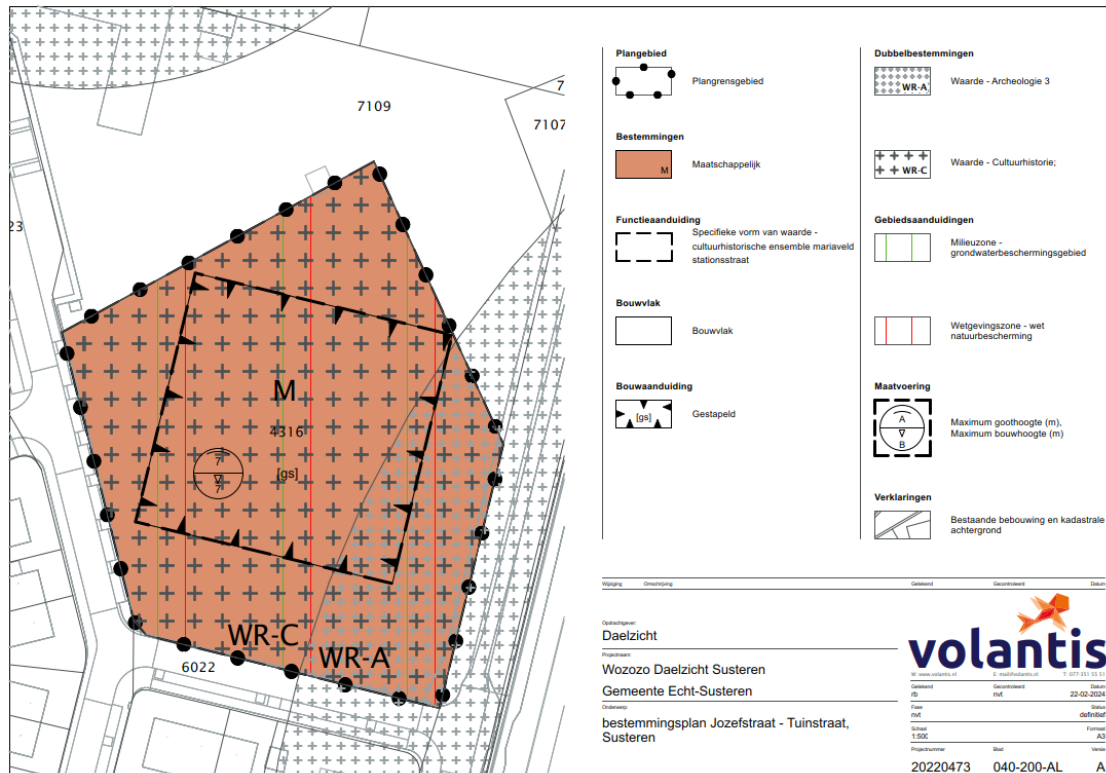
6.2.1. Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Woon-zorgcomplex Jozefstraat te Susteren' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.1711.BP20230515-VG01.

6.2.2. Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen. Op onderstaande afbeelding is de verbeelding weergegeven. Deze verbeelding is tevens als separate bijlage bijgevoegd onder het kenmerk "20220743-040-200-AL_A 2024-02-22".



Figuur 25: Verbeelding behorende bij het bestemmingsplan

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.2.4. Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht. Deze regels zijn in lijn met de vigerende bestemming 'maatschappelijk' in het vigerende bestemmingsplan, met als aanvulling een bouwvlak.

Artikel 3: enkelbestemming 'Maatschappelijk'

De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan het volledige plangebied. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, dat volledig mag worden bebouwd. Het bouwvlak is voorzien van de bouwaanduiding 'gestapeld' [gs]. Ter plaatse van deze aanduiding zijn 32 zelfstandige groepswoningen, 4 zorgwoningen, 3 centrale woonkamer/keuken combinaties, een bijeenkomst ruimte voor dagbesteding en personeelsruimten toegestaan. Binnen deze bestemming zijn tevens de functies gezondheidszorg, bij de bestemming behorende multifunctionele vergader-/ kantoor- en opslagruimten, duurzaam bodem- en waterbeheer, verhardingen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, terrassen, in- en uitritten en nutsvoorzieningen toegestaan. Parkeren is toegestaan ter plaatse van de parkeerplaatsen zoals deze zijn aangeduid op de tekeningen van Volantis Architects B.V.

De bouwhoogte van het gebouw (woon-zorgcomplex) mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. In het onderhavige geval is een maximale bouwhoogte van 7 meter op de verbeelding opgenomen.

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m² waarbij de goot- en bouwhoogte maximaal 3,50 respectievelijk 7,00 meter mag bedragen. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is wel toegestaan, zowel binnen als buiten het bouwvlak. Hierbij geldt dat deze maximaal 10,00 meter hoog mogen zijn, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen. Deze mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn en vóór de voorgevelrooi lijn maximaal 1,00 meter hoog. Overkappingen mogen maximaal 4,50 meter hoog zijn en nutsvoorzieningen en vlaggenmasten en lichtmasten mogen maximaal 8,00 meter hoog zijn.

7. Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

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

8. Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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

9. Communicatieparagraaf

9.1. Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer van het voorliggende plan heeft op 21-11-2023 een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze informatieavond zijn omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd over het beoogde initiatief. Een verslag van deze informatieavond is als separate bijlage (kenmerk “20231121 Verslag Omgevingsdialoog Daelzicht Jozefstraat Susteren”) bij deze toelichting opgenomen.

9.2. Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Het plan is tijdens de zienswijze periode tevens voorgelegd aan de betrokken instanties, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het plan is voorgelegd aan het Waterschap Limburg en de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Dit heeft niet tot een inhoudelijke reactie geleid.

9.3. Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Procedure

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerp heeft met ingang van 23-11-2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen. Er zijn twee zienswijzen ingebracht; één door een omwonende en één door ProRail. De afhandeling van deze zienswijzen is opgenomen in het zienswijzenverslag met kenmerk “Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen”, dat als separate bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijze van ProRail is het plan op enkele punten nog aangepast.

Op 13-03-2025 is het bestemmingsplan vastgesteld.