

INGEKOMEN 29 JUL 2022

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
T.a.v. De heer [REDACTED]
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL

Nieuwe Markt 55, Echt
Postbus 450, 6100 AL Echt
Tel. 0475 - 478 478
info@echt-susteren.nl
www.echt-susteren.nl
KvK 51651866
BTW (NL00)19.06.483.B01
NL86 BNGH 0285 1023 70
BIC-code BNGHNL2G

Echt, 28 juli 2022

Verzonden: 28 JUL 2022

Uw brief van: 24 mei 2022
Onderwerp: Omgevingsvergunning
besluit
Afdeling: Omgevingsdienst

Ons kenmerk: Z/22/1659926
Bijlage(n):
Inlichtingen: Dienstverlening

Geachte heer [REDACTED]

Namens de heer [REDACTED] heeft u op 24 mei 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het omvormen van een bedrijfswoning met tuin naar een reguliere woonlocatie op het adres Bellekeweg 5 te Echt bij ons ingediend. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/22/1659926. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteit uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. Voor de motivering, voorschriften en mededelingen wordt verwezen naar de bijlagen.

Procedure

De aanvraag is ontvankelijk omdat die voldoet aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

In werking treden vergunning

Deze vergunning treedt in werking een dag na de toezending aan de aanvrager.



* Z O B 5 F 2 F 9 4 B 8 *

Bijgevoegde documenten

De in bijlage 1 vermelde documenten worden meegezonden en maken als gewaarmerkt stuk deel uit van dit besluit.

Leges

Overeenkomstig de gemeentelijk legesverordening is de heer [REDACTED] voor het in behandeling nemen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning leges verschuldigd en ontvangt hiervoor een nota. Deze wordt separaat verzonden. De leges zijn als volgt opgebouwd en bedragen:

Code	Omschrijving	Bedrag
E 2.3.12.1	beoordeling per rapport (bodem/akoest./archeol./hydrolog./asbest/verkeer/ext.veilig h./ luchtkwal.)	€ 175,95
E 2.3.4.2	Buitenplans afwijken bestemmingsplan RP zonder bouwen artikel 2.1.1.c / 2.12.1.a.2 Wabo	€ 518,20
Eindtotaal		€ 694,15

Wij verzoeken u om de inhoud van deze brief aan de heer F.M.P. Stelten kenbaar te maken. Als u nog vragen heeft, dan kunt u dagelijks van 9.00 uur tot 17.00 uur contact opnemen met onze dienstverleners via het telefoonnummer 0475-255 100.

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van de gemeente Echt-Susteren,
Teammanager Vergunningen



Bezwaar

Indien u het niet eens bent met de inhoud van deze beslissing kunt u ingevolge de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na datum van verzending dezes bij ons bezwaar maken door het indienen van een bezwaarschrift. Gaarne in de linkerbovenhoek van enveloppe en bezwaarschrift vermelden "bezwaar".

Het bezwaarschrift dient ondertekend te zijn en tenminste het volgende te bevatten:

- a. de naam van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van ons besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar;

Indien u bij ons een bezwaarschrift heeft ingediend kunt u tevens op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht de Voorzieningenrechter verzoeken een voorlopige voorziening te treffen als u van mening bent dat onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, vereist is.

Ingeval u gebruik maakt van de mogelijkheid tot het verzoeken van een voorlopige voorziening dient u uw verzoek schriftelijk te richten aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg te Roermond, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

U kunt een eventueel verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal instellen bij genoemde rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Wat vindt u van de kwaliteit van onze dienstverlening?

Wij horen graag uw mening over onze dienstverlening. Steekproefsgewijs bellen we aanvragers van vergunningen om te informeren naar hun tevredenheid. Nu ook u een besluit van ons heeft ontvangen, kan het zijn dat we u binnenkort bellen met enkele korte vragen. Met de door u genoemde verbetervoorstellen, verbeteren wij onze dienstverlening. Alvast bedankt voor uw medewerking.

Bijlage 1

De volgende documenten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk Z/22/1659926 voor het project het omvormen van een bedrijfswoning met tuin naar een reguliere woonlocatie op het adres Bellekeweg 5 te Echt

- 1 Aanvraagdocument, ontvangen op 24 mei 2022;
- 2 Gem. Echt planschade ovk, ontvangen op 26 juli 2022;
- 3 _001_001_R2_Akoestisch_onderzoek_weg_pdf, ontvangen op 24 mei 2022;
- 4 _E222516_004_HO_Bellekeweg_5_te_Echt_pdf, ontvangen op 24 mei 2022;
- 5 02_R2_Akoestisch_onderzoek_industrie_pdf, ontvangen op 24 mei 2022;
- 6 201807_027_Memo_-_Externe_veiligheid_pdf, ontvangen op 24 mei 2022;
- 7 26_Reguliere_woonfunctie-toelichting_pdf, ontvangen op 13 juli 2022;

Bijlage 2

Overwegingen, Voorschriften, en Mededelingen inzake activiteit;

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Algemeen

Het bouwplan betreft het omvormen van een bedrijfswoning met tuin naar een reguliere woonlocatie.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het perceel 'Bellekeweg 5 te Echt' is gelegen in het bestemmingsplan 'De Loop 2012, 1e herziening';
- de bouwwerken/werkzaamheden die worden opgericht/uitgevoerd hebben ingevolge het bovengenoemde bestemmingsplan de volgende bestemmingen;
Bestemming: "bedrijventerrein" (de Loop, artikel 7)
- Er is strijd met artikel 7.5.1.b:
Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 26.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:
 - b. wonen, behoudens in een bedrijfswoning als bedoeld in 7.1 Het gebruik van de gronden voor wonen, niet zijnde in een bedrijfswoning, is hiermee niet passend binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Omdat het plan in strijd is met de omschreven regels uit het vigerende ruimtelijke plan, is bekeken of afwijking van de regels mogelijk is;

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden;

Voor de bovenstaande strijdigheden is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid toepasbaar. Daarom is bekeken of het toepassen van een buitenplanse afwijking wenselijk is;

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden;

- De kruimellijst als omschreven in artikel 4, bijlage II van het Bor biedt mogelijkheden om van bovengenoemde strijdigheden af te wijken;
- Derhalve met het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (kleine buitenplanse afwijking), in samenhang met artikel 2.7 en artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht noodzakelijk is om deze aanvraag mogelijk te maken;
- de strijdigheid/activiteit "het omvormen van een bedrijfswoning met tuin naar een reguliere woonlocatie" valt onder onderdeel "9" van artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

9.het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;

- de uitzondering van artikel 5 lid 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht niet van toepassing is;
- De locatie Bellekeweg 5 is gelegen op het industrieterrein De Loop waarvoor ingevolge de Wet geluidhinder (hoofdstuk V) een geluidzone industrielawaai is vastgesteld. Aan Bellekeweg 5 is in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming toegekend met een bouwvlak met de functie bedrijfswoning. Een bedrijfswoning op een gezondeerd industrieterrein is niet beschermd tegen geluid. Een burgerwoning binnen de geluidzone van een industrieterrein is daarentegen wel beschermd tegen geluid. Ten aanzien van wegverkeerslawaaï van omliggende wegen blijft de situatie voor de woning ongewijzigd. Ten behoeve van de wijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van de woning vanwege het gezondeerde industrieterrein De Loop. In verband met de afweging van de cumulatie van geluid is ook de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï berekend en beoordeeld.

Het betreft de volgende onderzoeken die deel uitmaken van de omgevingsvergunning:

- o Akoestisch onderzoek berekening wegverkeerslawaaï, Bellekeweg 5 te Echt, rapport-nummer M201807.001.001.R2/HST d.d. 31 maart 2022 van adviesbureau Aelmans
- o Akoestisch onderzoek industrielawaai, Bellekeweg 5 te Echt, rapportnummer M201807.001.002.R2/HST d.d. 31 maart 2022 van adviesbureau Aelmans

Uit de akoestische onderzoeken volgt dat:

- o De geluidbelasting als gevolg van industrielawaai vanwege het gezondeerde industrieterrein is hoger dan de grenswaarde van 50 dB(A) maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A). Om de woning te kunnen bestemmen als een geluidgevoelige burgerwoning binnen de geluidzone van een gezondeerd industrieterrein dient een hoger waarde vast gesteld te worden van 55 dB(A) vanwege industrielawaai afkomstig van het industrieterrein De Loop.
- o In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de gevels van de onderzochte woning getoetst aan de VNG-publicatie. Voldaan kan worden aan 55 dB(A) etmaalwaarde uit stap 3 van bijlage 5 uit deze publicatie.
- o de omvorming van de bedrijfswoning naar burgerwoning past binnen het gestelde in de Wet milieubeheer (en Activiteitenbesluit milieubeheer). Bedrijven worden niet ingeperkt door het plan en tevens blijven geluidbelasting binnen de vergunbare waarden.
- o Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van de onderzochte woning aan de geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde. Deze grenswaarde volgt zowel uit de VNG-publicatie, uit de Handreiking alsook uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.
- o De gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeers- en industrielawaai bedraagt maximaal 62 dB (uitgedrukt in wegverkeerslawaaï). Daarmee kan gesteld worden dat er sprake is van een milieukwaliteit 'tamelijk slecht' conform de classificatie van de methode Miedema. Dit betreft echter alleen de noordzijde van de woning. De oost- en west- en zuidgevel hebben met 59 dB een lagere geluidbelasting (classificatie matig). De zuidgevel op de begane grond (maatgevend voor de tuin) heeft een geluidbelasting van 55 tot 56 dB (classificatie redelijk tot matig).

Aangetoond is dat de geluidwering van de woning tenminste 24 dB bedraagt, waarmee het binnen niveau van 38 dB gewaarborgd is in de woning. Dit is een aanvaardbaar binnen niveau voor een bestaande woning.

Er is sprake van een akoestisch inpasbare situatie. De maximale ontheffingswaarde voor industrielawaai vanwege het aanwezige industrieterrein wordt niet overschreden, de reeds aanwezige geluidskwaliteit bij de woning wijzigt niet als gevolg van de gebruikswijziging, omliggende bedrijven zullen niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning kan worden gewaarborgd. Voor de woning dient een hogere grenswaarde vanwege industrielawaai vastgesteld te worden van 55 dB(A);

- De aanwezigheid van burgerwoningen op een bedrijventerrein is in beginsel ongewenst, tenzij nadrukkelijk kan worden aangetoond dat als gevolg daarvan geen beperking plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Het naastgelegen pand heeft bij het opstellen van het bestemmingsplan de Loop reeds een woonbestemming gekregen;

Voorafgaande aan de vergunningaanvraag is uitvoerig gekeken naar de mogelijke consequenties van deze functiewijziging op de naastgelegen bedrijven, waarbij met name geluid een belangrijk aspect is. Uit uitgevoerd akoestisch onderzoek is gebleken dat deze functiewijziging niet leidt tot een beperking van naastgelegen bedrijven, en dat deze past binnen de geluidsruimte op dit gezonde bedrijventerrein. Voor de woning zal een besluit Hogere Grenswaarde worden genomen. Ook anderszins is er niet gebleken van beperkingen op grond waarvan de vergunning geweigerd zou moeten worden;

Gelet op het belang om deze functiewijziging duurzaam planologisch te borgen wordt door initiatiefnemer een bestemmingsplan voorbereid, waarmee de bestemming van het perceel wordt gewijzigd van bedrijventerrein naar wonen;

- Een planschade overeenkomst maakt onderdeel uit van deze vergunning;
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen de omschreven stridigheden op deze locatie;

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- initiatiefnemer dient binnen 3 maanden na verlening van de vergunning een ontwerp bestemmingsplan te overleggen om de bestemming van het perceel te wijzigen van Bedrijventerrein naar Wonen.

Ingediende aanvraag/melding omgevingsvergunning

Gemeente Echt-Susteren

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders

Kenmerk: 2/22/1659926

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6969787
Aanvraagnaam	Regulier woonfunctie met tuin Bellekeweg 5 Echt
Uw referentiecode	M201807

Ingediend op	24-05-2022
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving

De bestaande bedrijfswoning met bijbehorende tuin op de locatie Bellekeweg 5 te Echt wordt omgevormd tot een regulier woonlocatie met tuin (burgerwoning) op basis van artikel 4, negende lid van bijlage II Bor.

Opmerking

De omvang van het plangebied waar de aanvraag betrekking op heeft betreft Bellekeweg 5 (woning met tuin). Het gaat om de gehele kadastrale kavel gemeente Echt – sectie K – nummer 3659. De totale oppervlakte bedraagt 620 m2. (zie toelichting bij aanvraag (bijlage 1). Omtrent deze aanvraag heeft uitvoerig ambtelijk en bestuurlijk vooroverleg plaatsgevonden. Contactpersoon bij de gemeente is dhr. [REDACTED] van het cluster RO/regisseur MER.

Gefaseerd Nee

Blokkerende onderdelen weglaten Nee

Persoonsgegevens openbaar maken Nee

Kosten openbaar maken Nee

Bijlagen die later komen -

Bijlagen n.v.t. of al bekend -

Bevoegd gezag

Naam: Gemeente Echt-Susteren

Bezoekadres: Nieuwe Markt 55
6101 CV Echt

Postadres: Postbus 450
6100 AL Echt

Telefoonnummer: 0475 - 255 100

Faxnummer: 0475-478755

E-mailadres: postregistratie@servicecentrum-mer.nl

Website:	www.echt-susteren.nl
Contactpersoon:	
Bereikbaar op:	dagelijks van 09:00 – 17:00

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

1 van 1

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw ☐ Niet bekend
Voorletters	F.M.P.
Voorvoegsels	-
Achternaam	[REDACTED]

2 Verblijfsadres

Postcode	6101 JZ
Huisnummer	5
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Bellekeweg
Woonplaats	Echt

3 Correspondentieadres

Adres	Bellekeweg 5 6101 JZ Echt
-------	------------------------------

4 Contactgegevens

Telefoonnummer	0475486562
E-mailadres	[REDACTED]

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	14091320
Vestigingsnummer	000016832442
(Statutaire) naam	Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
Handelsnaam	Aelmans Adviesgroep

2 Contactpersoon

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw
Voorletters	H.N.J.M.
Voorvoegsels	-
Achternaam	[REDACTED]
Functie	Adviseur

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	6095BE
Huisnummer	2
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Kerkstraat
Woonplaats	Baexem

4 Correspondentieadres

Adres	Kerkstraat 2 6095BE Baexem
-------	-------------------------------

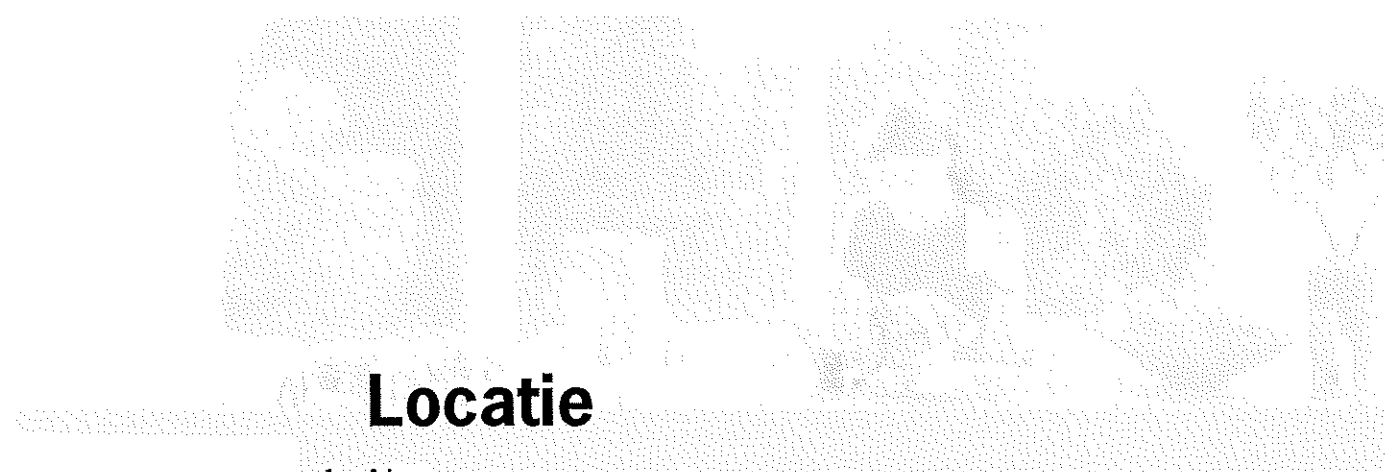
5 Contactgegevens

Telefoonnummer	0475-459260
Faxnummer	-
E-mailadres	[REDACTED]@aelmans.com

6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring

- ☒ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.



Locatie

1 Adres

Postcode	6101JZ
Huisnummer	5
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Bellekeweg
Plaatsnaam	Echt
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	☒ U bent eigenaar van het perceel ☐ U bent erfpachter van het perceel ☐ U bent huurder van het perceel ☐ Anders
-----------------------------------	---

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

De bestaande bedrijfswoning met bijbehorende tuin op de locatie Bellekesweg 5 te Echt wordt omgevormd tot een reguliere woonfunctie met tuin. Het planologisch-juridisch kader wordt in overeenstemming gebracht met de gewenste (feitelijke) situatie ter plekke. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'De loop 2012, 1e herziening' dient een bedrijfswoning een functionele binding te hebben met het bedrijf, de instelling of de inrichting die ter plaatse wordt geëxploiteerd. Het gebruik van onderhavige bedrijfswoning als reguliere woonfunctie is niet toegestaan.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

De betreffende woning op de locatie Bellekeweg 5 te Echt is momenteel nog in gebruik als bedrijfswoning. Het gewenste gebruik (burgerwoning) is niet toegestaan. Het gewenste gebruik als burgerwoning past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'De loop 2012, 1e herziening'.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Het voornemen is om de bestaande bedrijfswoning met tuin om te vormen tot een reguliere woonlocatie (burgerwoning) met tuin op basis van artikel 4, lid 9 bijlage II Bor. Daarmee wordt het planologisch-juridisch kader in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. De beoogde ontwikkeling is nader toegelicht in de bij de aanvraag gevoegde Memo (bijlage 1) d.d. 23 mei 2022 (Kenmerk: M201807.026/HST

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de ruimtelijke ordening omdat het voornemen binnen de bestaande bebouwing wordt doorgevoerd. De bebouwde oppervlakte en het bouwvolume worden niet vergroot. Verder is middels onderzoeken en rapportages (zie bijlagen 2 t/m 5 bij de aanvraag) aangetoond dat bij een gebruik als burgewoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

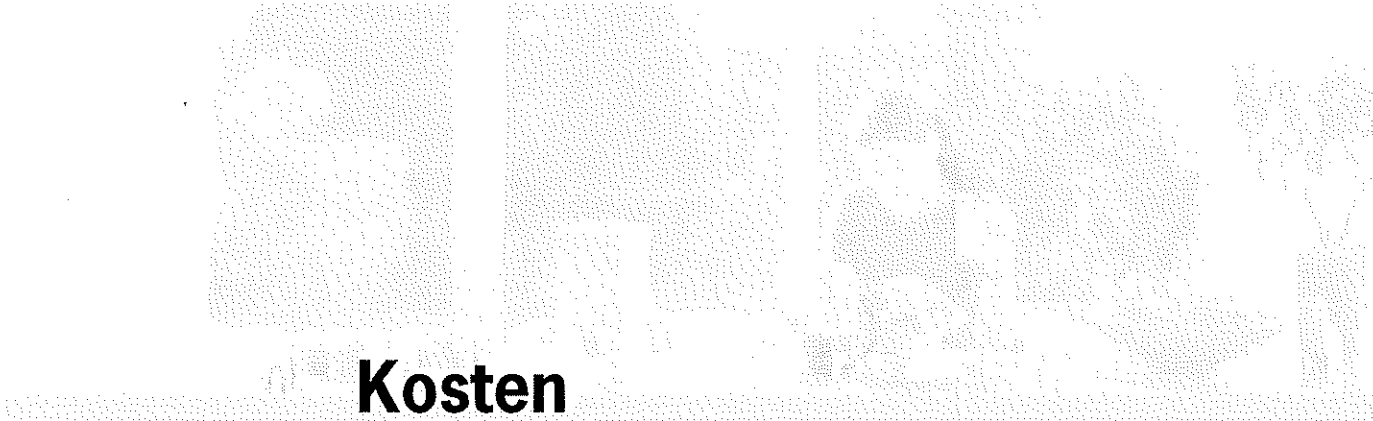
Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
26_Reguliere_woonfunctie_toelichting_pdf	Bijlage 1 M201807.026 Reguliere woonfunctie toelichting.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	24-05-2022	In behandeling
_E222516_004_HO_Bellekeweg_5_te_Echt_pdf	Bijlage 2 E222516.004 HO Bellekeweg 5 te Echt.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	24-05-2022	In behandeling
_001_001_R2_Akoestisch_onderzoek_weg_pdf	Bijlage 3 M201807.001.001.R2 Akoestisch onderzoek weg.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	24-05-2022	In behandeling
02_R2_Akoestisch_onderzoek_industrie_pdf	Bijlage 4 M201807.001.002.R2 Akoestisch onderzoek industrie.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	24-05-2022	In behandeling
201807_027_Memo_-_Externe_veiligheid_pdf	Bijlage 5 M201807.027 Memo - Externe veiligheid.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	24-05-2022	In behandeling



Kosten

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?

5000

Planschadeverhaalsovereenkomst (artikel 6.4a Wro)

De ondergetekenden,

1. De gemeente Echt-Susteren te dezen vertegenwoordigd door Dhr. [REDACTED] Teammanager Vergunningen daartoe ingevolge artikel 171 Gemeentewet aangewezen door de burgemeester van de gemeente Echt-Susteren, handelend ter uitvoering van het volmacht-besluit van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2013, hierna te noemen "de gemeente";

en

2. De heer [REDACTED] Bellekeweg 5, 6101 JZ te Echt hierna te noemen "de verzoeker",

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een verzoek heeft ingediend om een planologische maatregel te nemen ten aanzien van bestemmingsplan "De Loop 2012, 1^e herziening", ten behoeve van het omvormen van een bedrijfswoning met tuin naar een reguliere woonlocatie;
- dat de gemeente pas dan kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door verzoeker wordt verzocht, planschade kan voortvloeien om welke reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel;
- dat de gemeente bereid is de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat de gemeente een planschadeverordening heeft vastgesteld op grond waarvan de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade.



* Z O B 5 A D A E 5 2 B *

1 van 3



Komen overeen als volgt:

Artikel 1

In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:

- a. *planologische maatregel*: een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- b. *verzoek*: het verzoek om een planologische maatregel;
- c. *planschade*: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- d. *aanvraag*: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

Artikel 2

De gemeente zal zo spoedig mogelijk de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht en door de gemeente nader is en wordt vormgegeven, in procedure brengen.

Artikel 3

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals door de verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Artikel 4

De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.

Artikel 5

De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de gemeentelijke planschadeverordening.

Artikel 6

De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de verzoeker mededelen.

Z0B5ADAE52B 2 van 3



Artikel 7

Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde, verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken en wel binnen 2 weken na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer NL86 BNGH 0285 1023 70 ten name van de gemeente Echt-Susteren onder vermelding van "Planschadekosten project Bellekeweg 5 te Echt Z/22/1659926".

Artikel 8

Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel zoals door de verzoeker is verzocht, niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend.

Artikel 9

Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden. De rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst blijven tot het vervallen of beëindigen van de overeenkomst rusten op verzoeker, ook in het geval van eigendomsoverdracht van de gronden en/of opstallen, danwel het project waarop de planologische maatregel van toepassing is.

Artikel 10

Deze overeenkomst is uitgewerkt en van rechtswege beëindigd, indien na het verstrijken van een termijn van vijf jaren na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel geen aanvraag om tegemoetkoming in planschade is ingediend.

Artikel 11

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend te Maasbracht dd. maandag 25 juli 2022

Namens de burgemeester van de gemeente Echt-Susteren:

 Teammanager Vergunningen

De verzoeker:

De heer  26-7 2022

.....




Z0B5ADAE52B 3 van 3



**Akoestisch onderzoek
berekening wegverkeerslawaaai**

Bellekeweg 5 te Echt



Akoestisch onderzoek berekening wegkeerslawaai

Bellekeweg 5 te Echt

Rapportnummer: M201807.001.001.R2/HST

Naam opdrachtgever: [REDACTED]

Adres opdrachtgever: Bellekeweg 5
6101 JZ ECHT

Uitgevoerd door: [REDACTED]

Contactpersoon: [REDACTED]

Datum: 31 maart 2022

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	1
2	De Wet geluidhinder en het plangebied.....	2
2.1	Industrielawaai	2
2.2	Spoorweglawaai	2
2.3	Wegverkeerslawaai	2
2.3.1	Cumulatie en goede ruimtelijke ordening	2
2.3.2	Bouwbesluit.....	3
2.3.3	Gemeentelijk geluidbeleid.....	3
2.3.4	Van toepassing op de huidige situatie.....	3
3	Uitgangspunten.....	4
3.1	Gebruikte wegverkeersgegevens	4
3.2	Toegepaste correcties	5
3.3	Omgevingskenmerken.....	5
3.4	Waarneempunten en -hoogten.....	5
4	Resultaten.....	6
4.1	Resultaten cumulatie.....	6
5	Conclusie	7
6	Bijlagen.....	8

1 Inleiding

Opdrachtgever, de heer [REDACTED] wenst een omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning op de locatie Bellekeweg 5 te Echt. Om dit te kunnen realiseren wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Onderdeel hiervan is het opstellen van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Namens opdrachtgever is dit onderzoek door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV uitgevoerd.

In dit rapport is de geluidbelasting op de gevel (gevelbelasting) berekend ten gevolge van het omliggende wegennet voor het jaar 2021 + 10 jaar na realisatie. Voor de Wet geluidhinder betreft het echter een bestaande situatie (bestaande woning en bestaande wegen). Derhalve is een toets per weg niet aan de orde. Wel is de cumulatieve geluidbelasting op de locatie berekend in het kader van de Wet geluidhinder en om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De eindconclusie na cumulatie met het aspect industrielawaai is opgenomen in industrielawaai onderzoek met kenmerk M201807.001.002.R2 d.d. 31 maart 2022.

De berekeningen van de gevelbelasting zijn uitgevoerd met behulp van Standaard Rekenmethode II volgens het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. Hiertoe is gebruik gemaakt van het rekenprogramma Geomilieu van DGMR.

De geluidwering van de gevel van het te realiseren geluidgevoelige object is beschouwd in voornoemd onderzoek industrielawaai.

Figuur 1 (luchtfoto) geeft de ligging van de te onderzoeken locatie weer.



Figuur 1: Luchtfoto met aanduiding locatie



Historisch bodemonderzoek

Bellekeweg 5 te Echt
(gemeente Echt-Susteren)





Historisch bodemonderzoek

Bellekeweg 5 te Echt
(gemeente Echt-Susteren)

Rapportnummer: E222516.004/TRE
Datum: 20 mei 2022
Naam opdrachtgever: De heer [REDACTED]
Adres opdrachtgever: Bellekeweg 5, 6101 JZ te ECHT
Contactpersoon
Aelmans Eco B.V.: De heer [REDACTED]

KvK 14048216
BTW NL8022.45.262.B.01
Bankrekening 15.48.06.137
BIC RABONL2U
IBAN NL27 RABO 0154 8061 37



Aelmans Eco B.V.

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

www.aelmans.com



Op onze dienstverlening zijn de algemene
voorwaarden van Aelmans Eco B.V. van
toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Algemeen.....	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Doel historisch onderzoek	1
1.3	Geraadpleegde bronnen.....	1
2	Locatiegegevens.....	2
2.1	Historische informatie over het bodemgebruik van de onderzoekslocatie en omgeving	2
2.1.1	Algemene terreingegevens.....	2
2.1.2	Omgeving van het terrein.....	2
2.1.3	Voormalig en huidig gebruik.....	3
2.1.4	Bodemonderzoek	4
2.1.5	Veldinspectie	6
2.1.6	Asbest	6
2.1.7	PFAS.....	7
2.2	Regionale bodemopbouw en geohydrologische gegevens	7
2.3	Bodemkwaliteitskaart.....	8
3	Hypothese en conclusie.....	10
Bijlage 1	Ligging onderzoekslocatie	
Bijlage 2	Onderzoekslocatie	
Bijlage 3	Foto's onderzoekslocatie	
Bijlage 4	Kadastrale gegevens	
Bijlage 5	Kaarten Topotijdreis	

1 Algemeen

1.1 Inleiding

In opdracht van de heer [REDACTED] heeft Aelmans Eco B.V. te Voerendaal een historisch bodemonderzoek ter plaatse van het adres Bellekeweg 5 te Echt in de gemeente Echt-Susteren uitgevoerd.

Aanleiding tot de uitvoering van het onderhavige bodemonderzoek, vormt de beoogde herbestemming van de onderzoekslocatie.

1.2 Doel historisch onderzoek

Het doel van het historisch bodemonderzoek is inzicht te krijgen of op de locatie en de directe omgeving hiervan potentieel bodem verontreinigende en/of bodembedreigende (bedrijfsmatige) activiteiten hebben plaatsgevonden, die van invloed op de lokale milieu hygiënische bodemkwaliteit zijn geweest. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van de eventuele bodemverontreinigingen en/of verontreinigingsbronnen. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de richtlijnen die gehanteerd zijn in de Nederlandse Voornorm 5725 (NEN-5725:2017); "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieu hygiënisch vooronderzoek.

1.3 Geraadpleegde bronnen

Ten behoeve van dit historisch onderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Kadastrale register.
- Medewerkster afdeling Milieu gemeente Echt-Susteren.
- Bouw- en milieuvergunningen dossiers gemeente Echt-Susteren.
- Geohydrologische gegevens met betrekking tot de gemeente Echt-Susteren.
- Register bodemonderzoeken gemeente Echt-Susteren.
- Website Topotijdreis.nl.
- GIS Viewer.

**Akoestisch onderzoek
industrielawaai**

Bellekeweg 5 te Echt



Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bellekeweg 5 te Echt

Rapportnummer: M201807.001.002.R2/HST

Naam opdrachtgever: de heer [REDACTED]

Adres opdrachtgever: Bellekeweg 5
6101 JZ ECHT

Uitgevoerd door: ir. [REDACTED]

Contactpersoon: ing. [REDACTED]

Datum: 31 maart 2022

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene
voorwaarden van WerkNaam van toepassing
die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Onderzoekopzet	2
2.1	Rekenmethode	2
2.2	Modellering	2
2.3	Rekenparameters	2
2.4	Definitie perioden	3
3	Situatie en wettelijke randvoorwaarden	4
3.1	Situatie	4
3.2	Ruimtelijke toets	5
3.3	Milieutoets	6
3.4	Indirecte geluidhinder	7
4	Modellering	8
4.1	Inleiding	8
4.2	Bronbeschrijving	9
4.3	Omgevingskenmerken	10
4.4	Waarneempunten en -hoogten	10
5	Resultaten	11
5.1	Aard van het geluid	11
5.2	Resultaten	11
5.3	Analyse resultaten	13
6	Cumulatie	15
6.1	Inleiding	15
6.2	Rekenresultaten cumulatie	15
6.3	Analyse rekenresultaten	15
6.4	Geluidwering van de gevel	16
7	Conclusie	17
7.1	Conclusies per onderdeel	17
7.2	Eindconclusie	17
8	Bijlagen	19

1 Inleiding

In opdracht van de heer [REDACTED] heeft Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ter plaatse van diens woning aan Bellekeweg 5 te Echt als gevolg van het aspect industrielawaai m.b.t. het geluidgezoneerde industrieterrein 'De Loop' te Echt, dit in het kader van een bestemmingswijziging.

Aanleiding van het onderzoek vormt de wens om de woning, welke nu de bestemming bedrijventerrein en functieaanduiding bedrijfswoning heeft, om te zetten naar een burgerwoning met de bestemming wonen. Op gezoneerde industrieterreinen zijn burgerwoningen planologisch niet mogelijk tevens zijn bedrijfswoningen niet wettelijk beschermd tegen geluid horende bij het industrieterrein. Om de bestemming te kunnen wijzigen, is het nodig om te bepalen of:

- de rechten van bedrijven op het industrieterrein niet worden ingeperkt;
- er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de planologisch maximale situatie;
- er geen sprake is van overschrijding van de milieu-hygiënische normen in de vigerende situatie.

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de gegevens welke zijn verstrekt door de opdrachtgever, de gemeente Echt-Susteren en het MER-servicecentrum, tevens zonebeheerder van voornoemd industrieterrein. Op basis van de aangeleverde gegevens waaronder een geluidoverdrachtsmodel zijn diverse berekeningen gemaakt van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus $L_{A,r,LT}$ en de maximale geluidniveaus $L_{A,max}$.

De foto uit figuur 1 geeft de ligging van de te onderzoeken locatie weer.



Figuur 1. Luchtfoto met ligging bedrijfslocatie

Gemeente Echt-Susteren	
Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders	
Kenmerk:	2022/1659926

Memo

Datum 23 mei 2022
 Documentnummer M201807.027/HSTMemo - Externe veiligheid - bij aanvraag omgevingsvergunning afwijken gebruik
 Onderwerp Bellekeweg 5 te Echt voor woondoeleinden

Algemeen

Op dit moment bevindt zich op de locatie Bellekeweg 5 een bedrijfswoning met tuin. Deze woning met tuin wordt voor het gebruik omgevormd naar een reguliere (burger)woning met tuin. Er vinden verder geen bouwwerkzaamheden plaats.

Momenteel is deze woning al een bedrijfswoning bij een bedrijf en is het voor andere bedrijven al een kwetsbaar object. Het aantal (bedrijfs)woningen per hectare op dit deel van het bedrijventerrein is immers al meer dan twee.

Omdat bij onderhavige ontwikkeling sprake is van het omvormen van een bedrijfswoning naar een reguliere woning op het bedrijventerrein 'De Loop' te Echt dient er voor het onderdeel externe veiligheid toch een afweging plaats te vinden. Er dient derhalve beoordeeld te worden of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van externe veiligheid. Bij deze beoordeling is mede gebruik gemaakt van informatie uit bestaande vastgestelde bestemmingsplannen uit de omgeving en Risicokaart.nl.

Inleiding

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf. Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid, plasbrandbaarheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Vooropgesteld wordt dat, gelet op de planologische mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan, de personendichtheid met het beoogde planontwikkeling niet toeneemt en dit ook de reden is waarom het groepsrisico niet verantwoord behoeft te worden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10-6-contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

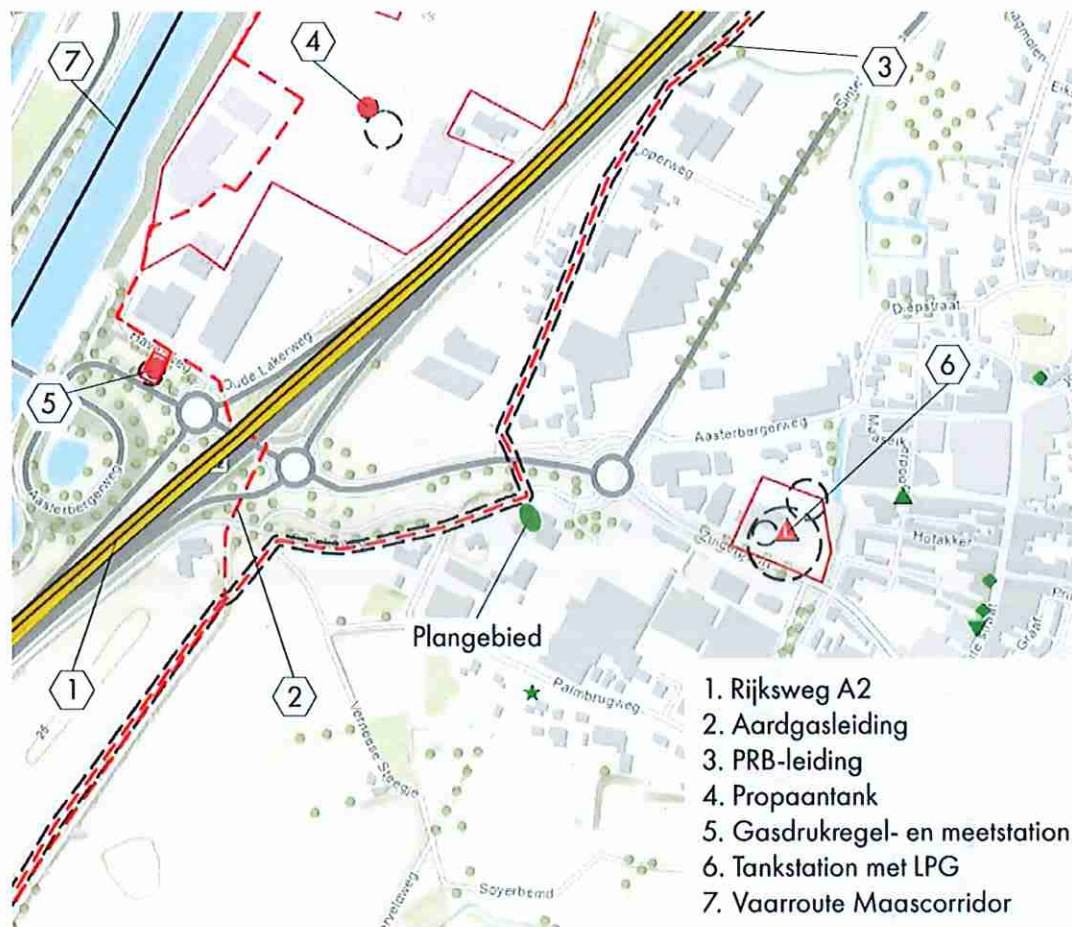
Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels, restaurants en recreatieterreinen.

Risicovolle bronnen

Ten behoeve van de beoordeling van onderhavig kwetsbaar object Bellekenweg 5 en mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de risicokaart geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen en risicovolle inrichtingen. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

1. Rijksweg A2;
2. Aardgasleiding;
3. PRB-leiding;
4. Propaantank;
5. Aardgas gasdrukregel- en meetstation;
6. Tankstation met LPG (inclusief vulstation);
7. Vaarroute Maascorridor;

Op de kaartuitsnede op de volgende pagina zijn de risicobronnen aangeduid ten opzichte van het plangebied (groen).



- Uitsnede risicokaart met aanduidingen risicovolle bronnen

Rijksweg A2

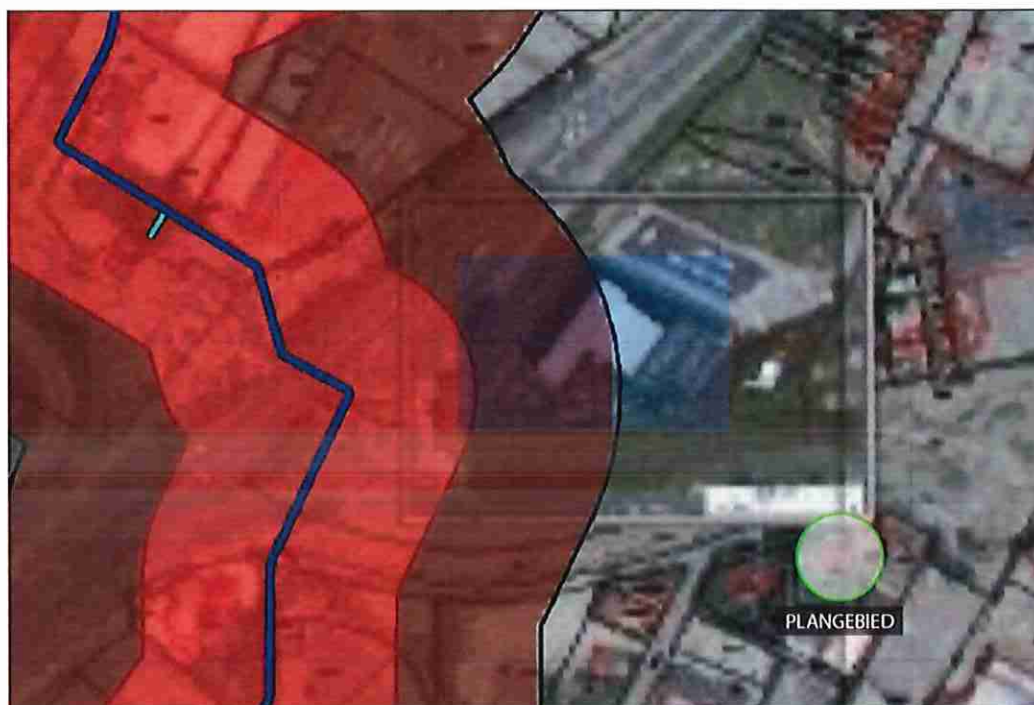
In de nabije omgeving van het plangebied is de Rijksweg A2 aanwezig. De weg ligt op een afstand van circa 300 meter van het perceel. Op basis van de gegevens van het wegvak L41 van het Basisnet Weg bevat de Rijksweg geen GR-plafond (groepsrisico) en valt het plangebied niet binnen de plaatsgebonden risicocontour ($PR 10^{-6}$) of binnen een plasbrandbaarheidsaandachtsgebied. Wel is het plangebied gelegen binnen de maximale afstand als gevolg van transport van de stofcategorieën GF3, LT1, LT2 en GT3. Echter blijkt, dat het aantal transporten ver onder de drempelwaarden vallen waardoor wordt voldaan aan de wettelijk gestelde eisen.¹ Daarmee wordt vastgesteld dat geen verandering plaatsvindt van het risico.

Aardgasleiding

Op circa 320 meter van het plangebied loopt een aardgasleiding (Z-504-01). Voor het berekenen van het risico wordt in dit geval gerekend met het groepsrisico indien het plangebied valt binnen de 1% letaliteitsgrens. Onderhavig plangebied valt niet binnen deze grens, zoals weergegeven op de afbeelding op de volgende pagina. Gelet hierop en het feit dat de personendichtheid met het beoogde planontwikkeling niet toeneemt, kan worden gesteld dat planologisch-juridisch gezien het

¹ Tirtium, Quicksan externe veiligheid Aasterbergerweg te Echt, 2019

risico niet verandert.



Afbeelding letaliteitsgrens gasleiding met aanduiding plangebied (Bron: Tirtium, Quicksan externe veiligheid Aasterbergerweg te Echt, 2019)

PRB-leiding

Langs de Bellekeweg loopt een PRB leiding (146460), waarin koolwaterstof wordt getransporteerd. Deze leiding heeft volgens de risicokaart een risicocontour van 11 meter. Deze contour is in het vigerende bestemmingsplan aangewezen met de aanduiding 'veiligheidszone – leiding'. Binnen deze zone mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Het plangebied valt buiten deze contour en derhalve kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de richtafstand en deze risicobron geen invloed heeft op de beoogde ontwikkeling.

Propaantank

Ten noordwesten van het plangebied is een propaantank aanwezig op het terrein van Michel Oprey & Beisterveld Natuursteen BV. Voor deze installatie geldt volgens de risicokaart een richtafstand van 23 meter. De afstand van de propaantank tot aan het plangebied bedraagt circa 400 meter waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand. De propaantank vormt geen risico voor de beoogde functiewijziging.

Aardgas gasdrukregel- en meetstation

Ter plekke van de Havenweg 3 te Echt is een gasdrukregel- en meetstation aanwezig van Gasunie. Deze installatie is onder anderen verbonden aan de al eerder genoemde aardgasleiding. Voor dit meetstation geldt een risicoafstand van 15 meter. De afstand van deze installatie tot aan het plangebied is circa 500 meter. Vastgesteld wordt, dat er ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand en daarom geen invloed heeft op de beoogde functiewijziging.

Tankstation

Ter plekke van het adres Zuiderpoort 12 te Echt is een tankstation met LPG-installatie van H.M. Geurts Beheer BV aanwezig. Dit LPG-tankstation heeft een vergunde jaarlijkse doorzet van 1.000 m³. Dit betekent dat rekening gehouden moet worden met een minimale richtafstand van 35 meter voor het realiseren van een kwetsbaar object en maximale afstand van 150 meter voor eventuele verantwoording van het groepsrisico. De afstand tot van het plangebied tot het tankstation bedraagt circa 220 meter en valt dus buiten het risicocontour.

Daarnaast dient aanvullend op de hierboven genoemd kaders rekeningen te worden gehouden met de circulaire 'effectafstand LPG-tankstations op het LPG-tankstation'. Dit is echter alleen van toepassing bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Bij onderhavige ontwikkeling is dit nu niet het geval en derhalve is deze circulaire niet aan de orde.

Vaarroute Maascorridor

Ten noordwesten van het plangebied, aan de westzijde van de Rijksweg A2, loopt de vaarroute Maascorridor waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De afstand van het plangebied tot aan de vaarroute is circa 500 meter. Deze vaarroute is geclassificeerd als CEMT-klasse 5 en voor deze klasse is een risicocontour en verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

Beheersbaarheid & zelfredzaamheid

In het kader van beheersbaarheid (inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten) en zelfredzaamheid (van personen) wordt tevens overwogen dat het personeel in het plangebied niet wijzigt en daarmee de beheersbaarheidsmaatregelen en mate van zelfredzaamheid in de directe omgeving gelijk blijft. Tevens is de locatie goed ontsloten.

Dientengevolge is een nieuwe verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag niet aan de orde.

Conclusie

Gelet op bovenstaande uiteenzetting omtrent 'externe veiligheid' wordt vastgesteld dat de beoogde functiewijziging niet zorgt voor een verhoogd groeps- of plaatsgebonden risico en sprake is van een veilige leefomgeving. Planologische gezien wordt derhalve een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

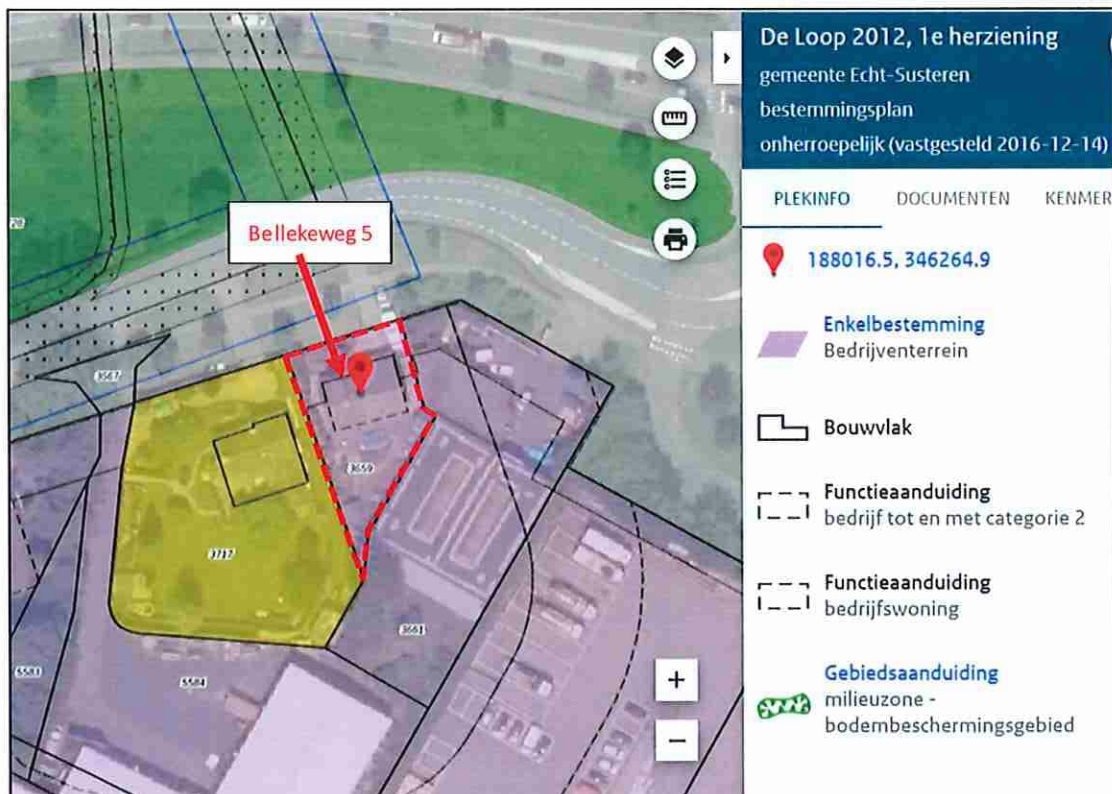
ing. [REDACTED]
Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

Datum 6 juli 2022
 Documentnummer M201807.026/HST
 Onderwerp Reguliere woonfunctie; toelichting bij aanvraag omgevingsvergunning afwijken gebruik t.b.v. woning met tuin; Bellekeweg 5 te Echt.
 Aanvrager: [REDACTED]

1) Inleiding

De heer [REDACTED] (hierna: cliënt) is eigenaar van de bedrijfswoning met tuin ter plekke van de locatie Bellekeweg 5 (6101 JZ) te Echt (hierna: plangebied), kadastraal bekend als gemeente Echt – sectie K – nummer 3659.

Het perceel is gelegen op het bedrijventerrein 'De loop' met ten westen aangrenzend een perceel bestemd als wonen. Op het perceel zelf bevindt zich uitsluitend een bedrijfswoning met omliggende tuin. In de woning is een kantoor gevestigd. Verdere bedrijfsbebouwing is niet aanwezig. In onderstaande figuur is de projectlocatie aangeduid.

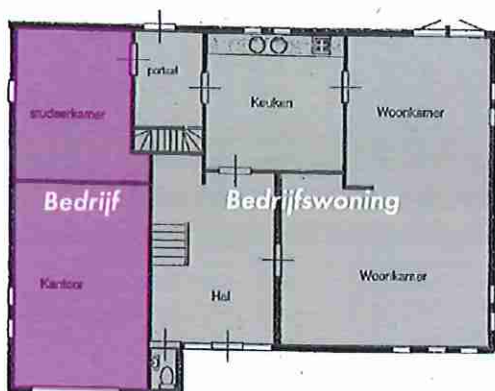


- Plangebied Bellekeweg 5 (binnen rode stippellijn) op bedrijventerrein De Loop 2012

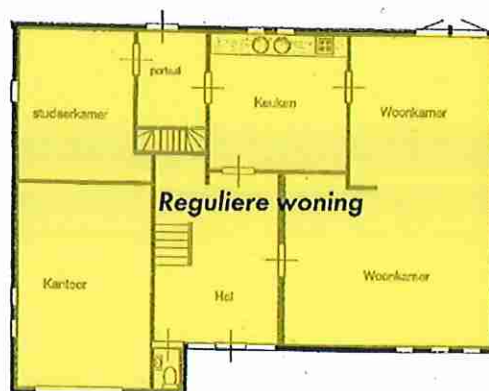
Voorheen was deze bedrijfswoning in het plangebied gedeeltelijk in gebruik als bedrijfsfunctie (kantoor). Cliënt heeft daar een administratiekantoor. Echter is er het voornemen om te stoppen met de bedrijfsmatige activiteiten en het pand te gebruiken als reguliere woning. In dit verband moet juridisch vastliggen dat de bebouwing met tuin voor reguliere bewoning mag worden gebruikt.

In onderstaande figuur is de huidige en toekomstige situatie van de bebouwing gevisualiseerd.

Bedrijfswoning (bestaande situatie)



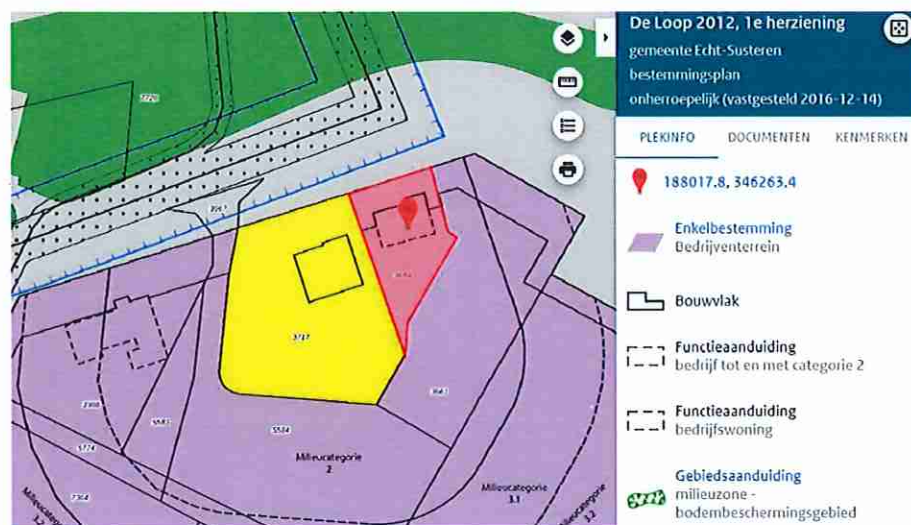
Reguliere woning (nieuwe situatie)



2) Bestemmingsplankader

Bestemmingsplan 'De Loop 2012, 1^e herziening'

Ter plekke van het plangebied is het bestemmingsplan 'De Loop 2012, 1^e herziening' van kracht. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het terrein op dit moment de bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' en gebiedsaanduiding 'Milieuzone – bodembeschermingsgebied'. Tot slot ligt er een bouwvlak met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.



- Uitsnede vigerende bestemmingsplan met aanduiding plangebied

Het gebruiken van een bedrijfswoning voor reguliere woondoeleinden is, gelet op de bestemmingsplanregels, niet rechtstreek toegestaan. Conform artikel 1.15 van de planregels van dit bestemmingsplan is een bedrijfswoning 'één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming'.

Om het gebruik van de woning als reguliere woning voor cliënt mogelijk te maken, wordt beoogd om ter plekke van onderhavig plangebied een gebruikswijziging door te voeren middels het omvormen van de bedrijfswoning met tuin naar een reguliere burgerwoning met tuin.

Omtrent dit voornemen heeft meermaals ambtelijk overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van het team Ruimtelijk Domein van de gemeente. Daarop is besloten in principe medewerking te verlenen aan het voornemen middels toepassing van artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Bor ('kruimelgevallenregeling').

Voorliggende onderbouwing geeft een nadere toelichting op de aanvraag omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik. Vooropgesteld wordt dat enkel een wijziging van de functie wordt beoogd en het bouwvolume niet wijzigt.

3) Buitenplanse afwijkingsbevoegdheid

Ten behoeve van onderhavig voornemen kan in beginsel worden gewezen op het feit dat in artikel 7.5.1, sub b van de planregels van het geldende bestemmingsplan 'De Loop 2012, 1^e herziening' is bepaald, dat wonen uitsluitend is toegestaan in een bedrijfswoning. Verder kent het plan geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid welke reguliere bewoning (door een burger) toestaat.

Derhalve verzoekt cliënt uw gemeente om het gebruik van de bestaande bedrijfswoning met tuin op de locatie Bellekeweg 5 te Echt te wijzigen naar een reguliere burgerwoning met tuin middels een planologisch kruimelgeval (artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2^o Wabo jo. artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)). Deze bepaling luidt als volgt:

'het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;'

Artikel 4, lid 9 bijlage II Bor geeft het College de mogelijkheid om het gebruik van bouwwerken binnen de bebouwde kom te wijzigen, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten.

Rekening houdend met deze voorwaarden is allereerst van belang dat onderhavige locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Echt. Daarnaast gaat onderhavig initiatief niet gepaard met het vergroten van de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume en verandert enkel het gebruik. In dit kader wordt overwogen dat;

- verhouding bebouwd en onbebouwd gelijk blijft;
- relatie met de aangrenzende openbare ruimte niet verandert;

- uitzicht van aangrenzende percelen niet wijzigt;
- de 'bezonning' in het gebied niet verandert;
- verrommeling niet plaats vindt.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden, dat er wordt voldaan aan de toepassingsvoorwaarden van de gestelde wettelijke bepaling in het Besluit omgevingsrecht.

4) Omgevingsaspecten

Aangezien onderhavige ontwikkeling met behulp van een planologisch kruimelgeval mogelijk kan worden gemaakt, dient een ruimtelijke afweging te worden gemaakt over de aanvaardbaarheid van onderhavige voornemen. De relevante omgevingsaspecten worden hieronder nader toegelicht.

a. Historisch bodemonderzoek

Vanwege de functiewijziging naar 'wonen' is er een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Vanuit de gemeente is aangegeven dat dit in eerste instantie dient te worden onderzocht middels uitvoering van een historisch bodemonderzoek. Dit historisch bodemonderzoek is uitgevoerd door bureau Aelmans ECO; rapportnummer E222516.004/TRE, d.d. 20 mei 2022). Het volledige rapport van dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage 2** bij deze vergunningaanvraag.

Conclusie:

Op grond van de historische gegevens luidt in eerste instantie de hypothese: diffuus verdacht. Echter uit de voorhanden zijnde uitgevoerde bodemonderzoeken in de directie omgeving zijn er geen duidelijke aanwijzingen aangetroffen, die duiden op de aanwezigheid van mogelijke (ernstige) bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie en daarbij verrichte proefboringen, geen aanwijzingen waargenomen welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

Omdat verder geen aanleidingen bestaan voor het aantreffen van bodemverontreinigingen en het huidige en voorgenomen gebruik als woning, is het niet doelmatig om een daadwerkelijk bodemonderzoek uit te voeren.

Naar aanleiding van het historisch onderzoek kan worden geconcludeerd, dat er vanuit milieu-hygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen en/of beperkingen verbonden zijn aan het voorgenomen toekomstig gebruik als woning met tuin.

b. Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï. Voor onderhavige locatie zijn de aspecten wegverkeerslawaaï en industrielawaai onderzocht. Spoorweglawaaï is op deze locatie niet van toepassing.

De onderzoeken zijn toegevoegd als **bijlage 3** – Akoestisch onderzoek weg (Kenmerk: M201807.001.001) en **bijlage 4** – Akoestisch onderzoek industrie (Kenmerk: M201807.001.002.R2) bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende bij deze toelichting.

Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat de toekomstige situatie ten aanzien van het aspect geluid past binnen de aangegeven voorwaarden van de Wet geluidhinder, Wet milieubeheer (en het Activiteitenbesluit milieubeheer) en de Wet ruimtelijke ordening waardoor sprake is van een akoestisch inpasbare situatie. De volledige (eind)conclusie is opgenomen in het al eerder genoemde rapport 'Akoestisch onderzoek industrie'.

Conclusie:

Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

c. Milieuzonering

Onderhavige ontwikkeling ziet op het omvormen van de bedrijfswoning met tuin naar een reguliere burgerwoning met tuin. In dat verband dient te worden bepaald of een goed woon- en leefklimaat in de beoogde burgerwoning aanwezig is.

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Vooraleerst wordt opgemerkt dat sprake is van bedrijvigheid in de directe nabijheid van het plangebied.

Gemengd gebied

In de directe omgeving is sprake van niet alleen bedrijvigheid maar ook enkele woonbestemmingen. Er is daarmee sprake van een gemengd gebied. Dit kan bij de beoordeling als uitgangspunt worden genomen.

Daarnaast wordt vastgesteld dat het gebruik als bedrijfswoning minimaal verschilt met een gebruik als reguliere woning. Gelet op het feitelijke gebruik als woning is de milieu-invloed vanuit die woning op omliggende woningen dermate beperkt dat bij woningen van derden met het gewijzigde gebruik geen onaanvaardbare hinder ontstaat. Nu met het wijzigen van het gebruik ook de kantoorfunctie vervalt zal die hinder naar omliggende woningen zelfs eerder minder worden vanwege afnemende verkeersbewegingen.

Verder is van belang dat enkel het gebruik van de bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een burgerwoning. Dit betekent dat omliggende bedrijven met betrekking tot de aspecten geur, stof en gevaar ook al in de bestaande situatie rekening moeten houden met de aanwezigheid van bestaande bedrijfswoningen en de burgerwoning op de locatie Bellekeweg 9. Rond die woning Bellekeweg 9 zijn contouren getrokken met toegestane bedrijfsactiviteiten in maximaal de milieuklassen 2 en 3.1. (zie de figuur op pagina 2 van onderhavige Memo). Die contouren beschermen ook grotendeels de woning Bellekeweg 5.

Gezien de ligging in gemengd gebied kunnen die contouren ook nog verlaagd worden met 1 klasse, waardoor de overlast op het vlak van geur, stof en gevaar aanvaardbaar kan worden geacht; zeker nu de omliggende bedrijven vanuit de Wet milieubeheer bij de huidige bedrijfswoning Bellekeweg 5 ook aan de in die wet opgenomen normen voor geur, stof en gevaar moeten voldoen.

Met betrekking tot het aspect geluid kan bij de woning Bellekeweg 5 sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze geluidsaspecten zijn onderzocht in de geluidsonderzoeken die zijn toegevoegd als **bijlage 3** – Akoestisch onderzoek weg (Kenmerk: M201807.001.001) en **bijlage 4** – Akoestisch onderzoek industrie (Kenmerk: M201807.001.002.R2) bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende bij deze toelichting.

Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat de toekomstige situatie ten aanzien van het aspect geluid:

- past binnen het gestelde in de Wet geluidhinder; de cumulatieve geluidbelasting leidt niet tot een onaanvaardbare situatie en er kan worden voldaan aan een binnenniveau van 38 dB (saneringsniveau). Voor het aspect industrielawaaï dient wel een hogere waarde te worden verleend van tenminste 55 dB(A).
- past binnen het gestelde in de Wet milieubeheer (en Activiteitenbesluit milieubeheer). Bedrijven worden niet ingeperkt door het plan en tevens blijven geluidbelasting binnen de vergunbare waarden. Wel is een maatwerkvoorschrift nodig voor het naastgelegen bedrijf aan Bellekeweg 3. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 54 dB(A).
- past binnen het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening; er is sprake van een akoestisch inpasbare situatie. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat hoewel niet aan de gestelde richtafstanden op het vlak van geur, stof en gevaar wordt voldaan, mede gelet op functiemenging in het gebied, en het feit dat omliggende bedrijven reeds rekening moeten houden met de bestaande bedrijfswoningen en de bestaande burgerwoning op de locatie Bellekeweg 5 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Verder blijkt uit het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï en industrielawaaï dat zowel vanuit milieuoogpunt alsook planologisch oogpunt in de woning Bellekeweg 5 sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect milieuzonering vormt daarmee geen belemmeringen voor onderhavig project.

d. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- en project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

- Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Met inachtneming van de kleinschalige aard van onderhavige ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat onderhavig voornemen geen invloed heeft op het aspect luchtkwaliteit. Het planvoornemen leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.504 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

e. Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid wordt nader toegelicht aan de hand van de Memo (Kenmerk: M201807.27) toegevoegd als **bijlage 5** bij deze vergunningaanvraag.

Hieruit volgt dat het aspect externe veiligheid niet leidt tot belemmeringen voor het gewijzigde gebruik.

- Resumerend

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'De Loop 2012, 1^e herziening' is op onderhavige locatie geen reguliere burgerwoning met tuin, maar een bedrijfswoning met tuin toegestaan. Het planologisch-juridisch kader sluit niet aan op de gewenste gebruiksmogelijkheden. Vooropgesteld wordt dat cliënt het pand op de locatie Bellekeweg 5 te Echt in 2009 heeft gekocht en sindsdien gebruikt ten behoeve van een kantoor en reguliere woondoeleinden met tuin. Het gebruik van het plangebied als reguliere bewoning sluit aan op het perceel gelegen ten westen van het plangebied; hetwelk reeds een bestemming voor wonen heeft.

Om de woning te gebruiken voor reguliere woondoeleinden voor de cliënt, wordt beoogd om op de locatie Bellekeweg 5 te Echt een gebruikswijziging door te voeren middels het omvormen van de bestaande bedrijfswoning met tuin naar een reguliere burgerwoning met tuin. Daartoe kan gebruik worden gemaakt van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2^o Wabo jo. artikel 4, negende lid van bijlage II Bor.

De reguliere woonfunctie ter plaatse van het plangebied wordt nauwelijks beperkt door de toegestane (lichte) bedrijfsmatige functies in de directe omgeving en wordt met in achtneming van het gestelde in voorliggend toelichting op de milieuaspecten aanvaardbaar geacht.

Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu BV

ing. 