

Aanvraag
omgevingsvergunning
- onderdeel ruimtelijke onderbouwing -

Lanterdijk 6 te Roosteren

Aanvraag omgevingsvergunning

Lanterdijk 6 te Roosteren

Gemeente Echt-Susteren

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.1711.OV20150053-VG01
Rapportnummer:	M152479.004/MKO
Opdrachtgever:	de heer J. Rooswinkel
Opsteller:	mr. M.A. Koopman
Status:	vastgesteld
Datum:	15 december 2015

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.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.....	5
2	Besluitvlak en planontwikkeling	7
2.1	Ligging besluitvlak	7
2.2	Beoogde planontwikkeling	8
2.3	Ruimtelijke effecten	9
3	Beleid	10
3.1	Rijksbeleid.....	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2	Conclusie Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	12
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	13
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	15
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Geldend bestemmingsplan Grensmaas	16
3.3.2	Structuurvisie(s).....	16
4	Milieutechnische aspecten	18
4.1	Bodem	18
4.2	Geluid	18
4.2.1	Wet geluidhinder	18
4.3	Milieuzonering.....	19
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Externe veiligheid	21
5	Overige ruimtelijke aspecten	23
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	23
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	23
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	23
5.1.3	Cultuurhistorische waarden	24
5.2	Kabels en leidingen.....	25
5.3	Verkeer en parkeren.....	25

5.3.1	Verkeersstructuur	25
5.3.2	Parkeren	25
5.4	Waterhuishouding	27
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	27
5.4.2	Provinciaal beleid	27
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas / Peel en Maasvallei	27
5.5	Natuur en landschap	30
5.6	Flora en fauna	31
5.6.1	Algemeen	31
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg	32
5.6.3	Conclusie flora en fauna	32
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Grondexploitatie	33
6.1.1	Algemeen	33
6.1.2	Exploitatieplan	33
6.2	Planschade	33
7	Formele procedure	35
7.1	Formele procedure	35
7.1.1	Zienswijzen	35
8	Bijlagen	36

1 Inleiding

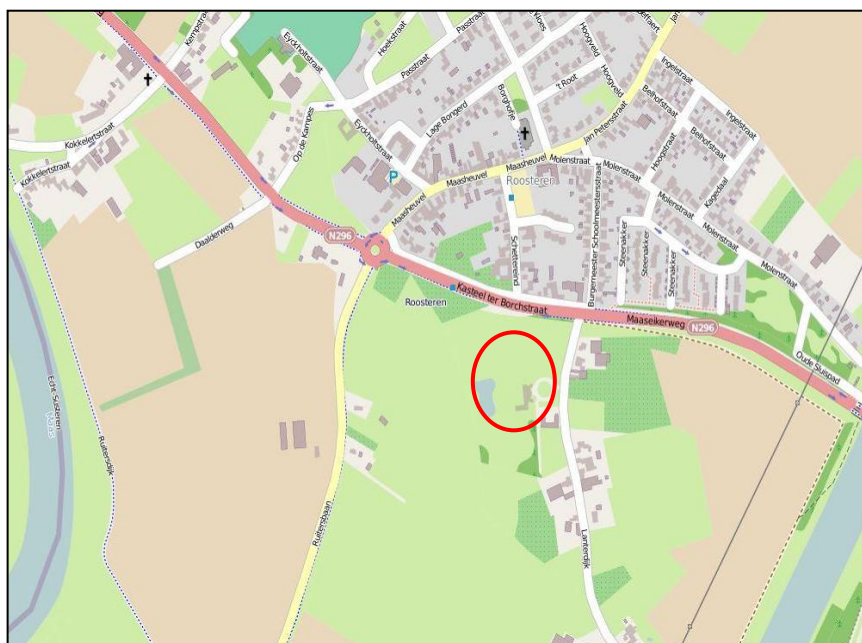
Voor kasteel Roosterborch, gelegen aan de Lanterdijk 6 te Roosteren, met de daar omheen gelegen gronden is een wijziging van het gebruik voorzien. Momenteel wordt het monumentale pand met bijbehorende gronden als woning met tuin gebruikt. De eigenaar van kasteel Roosterborch, alsmede de beoogd gebruiker van deze locatie, zijn voornemens het gebruik te wijzigen naar een Health & Beautyinstituut. Het beoogde gebruik is op basis van het geldend bestemmingsplan niet mogelijk.

Principebesluit burgemeester en wethouders Echt-Susteren

Op 3 maart 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren de principebereidheid uitgesproken om de beoogde wijziging van het gebruik van de locatie van Kasteel Roosterborch naar een Slimmer Health en Beautyinstituut mogelijk te maken. De beoogde ontwikkeling past binnen de geldende beleidslijnen en het streven van Echt-Susteren om een gemeente te worden met Cittaslow-keurmerk. Cittaslow staat voor het verbeteren van de kwaliteit van leven door het authentieke te koesteren en nieuwe technieken in te zetten. Dit is nu precies wat het Slimmer Health en Beautyinstituut in kasteel Roosterborch beoogd te doen. Met het principebesluit is 'groen licht' gegeven voor verdere voorbereidingen van de planologische procedure, waaronder het opstellen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger voor de aanvraag om een omgevingsvergunning, teneinde het voorgestane gebruik van een Health & Beautyinstituut mogelijk te maken. De aanleg van parkeerplaatsen maakt onderdeel uit van het voornemen en daarmee van deze ruimtelijke onderbouwing.



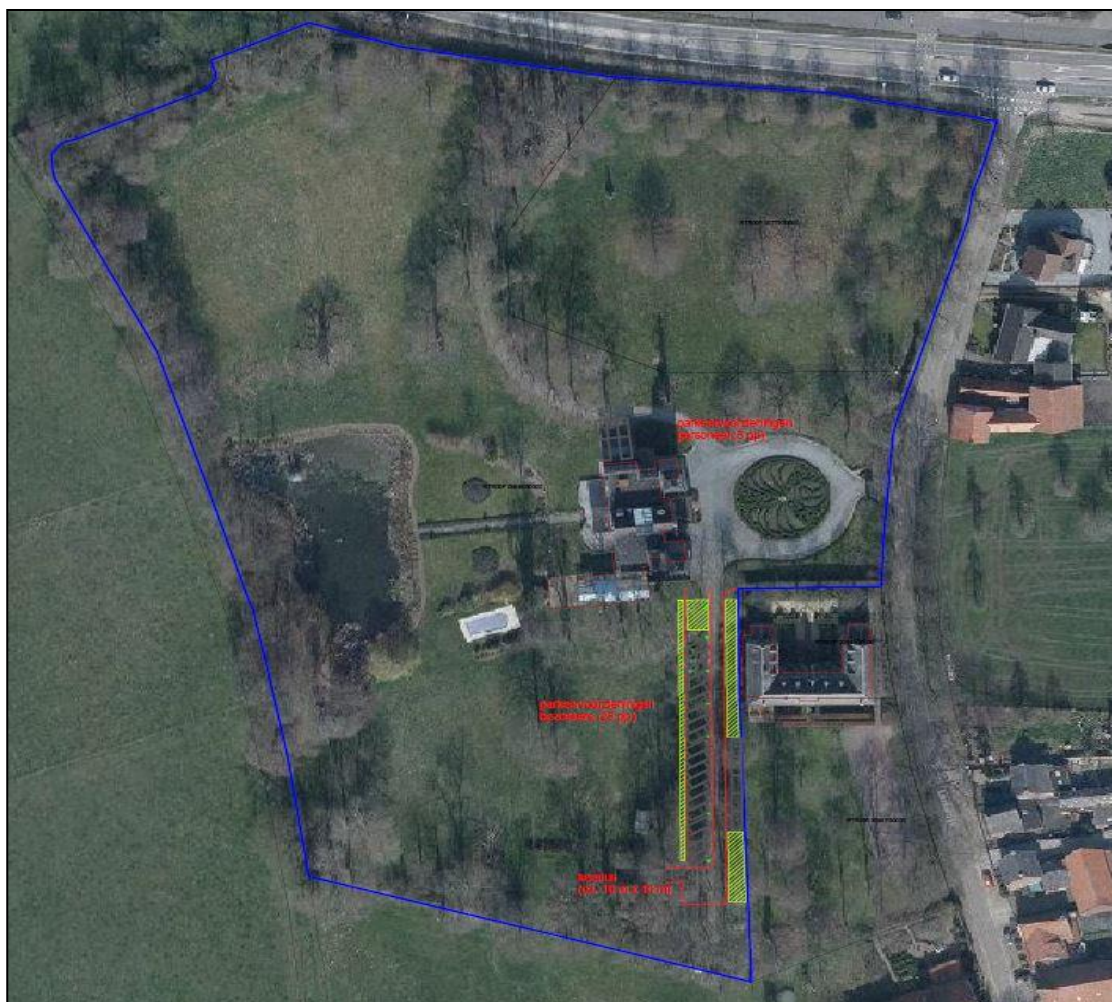
Uitsnede topografische kaart met globale aanduiding plangebied (bron: openstreetmap)

2 Besluitvlak en planontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt het besluitvlak nader geduid, de huidige situatie en de planontwikkeling beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van de planontwikkeling.

2.1 Ligging besluitvlak

Kasteel Roosterborch is gelegen in het gehucht Scheiereynde (onder de kern Roosteren) in het beekdallandschap. Het betreft het deel van het buitengebied van Echt –Susteren, dat ingeklemd wordt door de rivier de 'Maas' en het 'Julianakanaal' en welke bekend staat als de 'Maasvallei'.



Luchtfoto met aanduiding besluitvlak (blauwe lijn) en beoogde situering aan te leggen parkeerplaatsen

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op bovenaangehaald besluitvlak (blauwe lijn) waarin de locatie van kasteel Roosterborch alsmede de hierbij behorende gronden (tuin in

parkachtige setting) zijn opgenomen. Aan de noordzijde wordt het besluitvlak begrensd door de provinciale weg N296 (ofwel het Maaseikerp pad). Aan de oostzijde wordt het besluitvlak deels begrensd door de Lanterdijk en deels door het Koetshuis met bijbehorende gronden op het perceel Lanterdijk 8. Aan de westelijke en zuidelijke zijde wordt het besluitvlak begrensd door de watergang 'Rulbeek'.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto.



Foto bestaande situatie (waarop geprojecteerd het logo van Slimmer)

2.2 Beoogde planontwikkeling

In de zoektocht naar een mogelijke duurzame exploitatie van het kasteeldomein is recent een samenwerkingsverband ontstaan tussen de eigenaar en beoogd gebruiker van Roosterborch. Op deze A-locatie zal invulling worden gegeven aan een Slimmer Health & Beauty instituut, hetgeen zal gaan gelden als een voorbeeld voor de uitrol van meerdere Slimmer instituten op A-locaties.

De formule van Slimmer is uniek en staat voor afslanken, beauty en wellness en 'slimmer' leven dankzij een nieuwe leefstijl. Beoogd wordt om mensen gelukkig te maken, zodat zij een hoge leeftijd kunnen bereiken met een fit en gezond lichaam. Het betreft non chirurgische/non operatieve ingrepen. Voor uitgebreide informatie verwijs ik u naar het bijgevoegde 'Businessplan Slimmer versie 1.1.', waaronder de op pagina 10 en 11 beschreven producten en diensten, welke gefaseerd zullen worden aangeboden.

Voor de wijziging van het gebruik zijn geen ruimtelijke en/of bouwkundige ingrepen aan de orde. Het kasteel wordt enkel herbenut voor de beoogde functie en wordt op gepaste wijze weer beleefbaar gemaakt. De omliggende historische tuin krijgt in zijn huidige vorm een functie als verblijfgebied

voor de gasten (wandelen/ontspanning/rust/fitness). Uiteraard wordt voorzien in een passende oplossing voor parkeren van bezoekers en personeelsleden.

In de vele vertrekken die het kasteel kent worden ten behoeve van het Health en Beautyinstituut 11 behandelkamers ingericht. Behandelingen zullen gedurende de dag in grotendeels twee shifts plaatsvinden, waarbij maximaal 25 personen (gasten en personeel) tegelijkertijd aanwezig zijn. De openbare ruimten fungeren hierbij voor de gasten als wellness- ofwel ontspanningsruimten (sauna, baden, whirlpools e.d.). Ook wordt in deze openbare ruimten voorzien in ondersteunende horeca welke volledig inzet op gezonde voeding (lunchgerechten, maaltijdsalades etc.). Daarnaast wordt een sap-bar ingericht waar gasten gebruik kunnen maken van gezonde smoothies. In de openbare ruimten zal verder ruimte zijn voor visagie en hairstyling.

Een nadere toelichting op het aspect parkeren is vervat in paragraaf 5.3.

2.3 Ruimtelijke effecten

Voor de wijziging van het gebruik zijn geen ruimtelijke en/of bouwkundige ingrepen aan de orde. Het kasteel wordt enkel herbenut voor de beoogde functie en wordt op gepaste wijze weer beleefbaar gemaakt. De omliggende historische tuin krijgt in zijn huidige vorm een functie als verblijfgebied voor de gasten (wandelen/ontspanning/rust/fitness).

Uiteraard wordt voorzien in een passende oplossing voor parkeren van bezoekers en personeelsleden. Voor de beoogde parkeerplaatsen wordt in beginsel geen landschappelijke inpassing voorzien, nu de parkeerplaatsen kunnen worden ingepast in de bestaande groenstructuren. Zo worden de parkeerplaatsen (daar waar bomen aanwezig zijn) gesitueerd in de open ruimten tussen aanwezige bomen en beeldbepalend groen. Het verwijderen van beeldbepalend groen, zoals bomen is hierbij niet aan de orde.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) en bijbehorende omgevingsverordening. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het geldende bestemmingsplan Grensmaas en de structuurvisie Echt – Susteren.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een Rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een Rijksverantwoordelijkheid zijn. Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf

gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

3.1.2 Conclusie Rijksbeleid

Gelet op de vorenstaande uiteenzetting van het Rijksbeleid is er bij voorliggende planontwikkeling geen sprake van strijdigheden met dit rijksbeleid. Er wordt met dit initiatief op gepaste wijze invulling gegeven aan herbenutting van een rijksmonumentaal pand, welke de duurzame instandhouding bevordert.

Vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is hierbij geen sprake van een rechtstreekse Rijksverantwoordelijkheid. Wel hebben de Rijksdienst voor cultureel erfgoed en Rijkswaterstaat een belang vanwege de Rijksmonumentale status van het pand (geen werelderfgoed) en de ligging van de locatie binnen de Maasvallei.

In dit verband is van gemeentewege al in een vroegtijdig stadium afstemming gezocht. Rijkswaterstaat heeft in dit verband al kenbaar gemaakt dat zij geen problemen hebben met het initiatief. Wel is door Rijkswaterstaat verzocht hen te informeren over de verharding welke moet worden gerealiseerd ten behoeve van de te realiseren parkeerplaatsen.

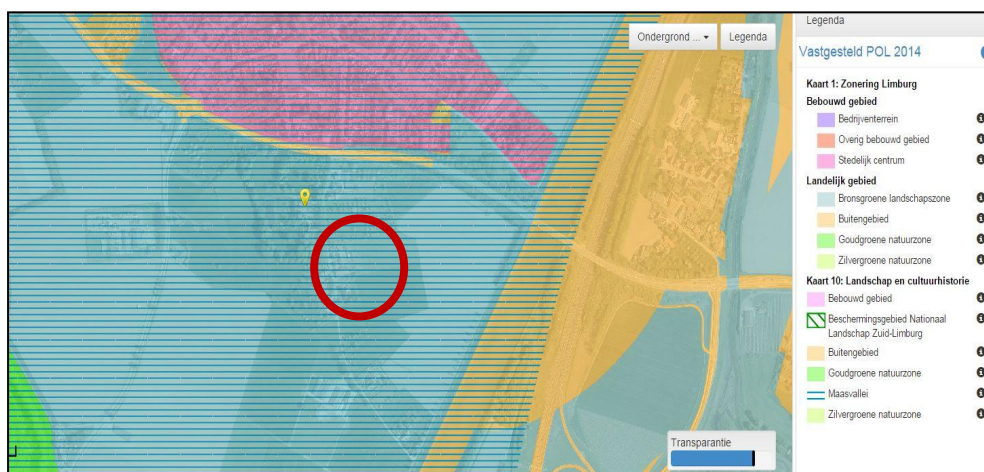
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006.

De locatie is gelegen binnen de regio Midden-Limburg. In het POL 2014 is voor deze regio een visie verwoord, welke het behouden en versterken van een voortreffelijk vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven centraal stelt. De focus in POL2014 is gericht op de fysiek-ruimtelijke opgaven en keuzen. Het verder versterken van de economische structuur met focus op voor de regio krachtige sectoren, waaronder voor zover relevant in dit kader zorg en leisure. Vastgesteld wordt dat het initiatief voorziet in een zorg en leisure component en als zodanig past binnen deze visie.

De locatie ligt verder, voorzover relevant in relatie tot dit initiatief, binnen de integrale gebiedszonering 'Bronsgroene. 'Maasvallei' en de landschapszone' (zie hiervoor onderstaande afbeelding).



Afbeelding; kaarten 1 en 10 uit POL 2014 met globale duiding plangebied

Maasvallei

Binnen de gronden aangeduid als 'Maasvallei' geldt als uitgangspunt een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied met een hoogwaterbescherming die voldoet aan de wettelijke eisen, ook op de lange termijn; rekening houdend met klimaatverandering en mogelijke herijking van normen voor hoogwaterveiligheid. Vastgesteld wordt dat met het initiatief geen ruimtelijke ingrepen worden voorzien die afbreuk doen aan dit uitgangspunt.

Bronsgroene landschapszone

De gronden aangeduid als 'Bronsgroene landschapszone' betreft overwegend de beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten in deze zone zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en

cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Duurzame bedrijfsontwikkelingen, welke rekening houden met de kernkwaliteiten, worden in deze Bronsgroene landschapszone gestimuleerd. Dit geldt met name voor bedrijven in monumentale bebouwing. Kernkwaliteiten zijn benoemd in het POL en bijbehorende omgevingsverordening. De kernkwaliteiten zijn onderverdeeld in groene karakter, visueel ruimtelijk karakter, cultuurhistorisch erfgoed en reliëf.

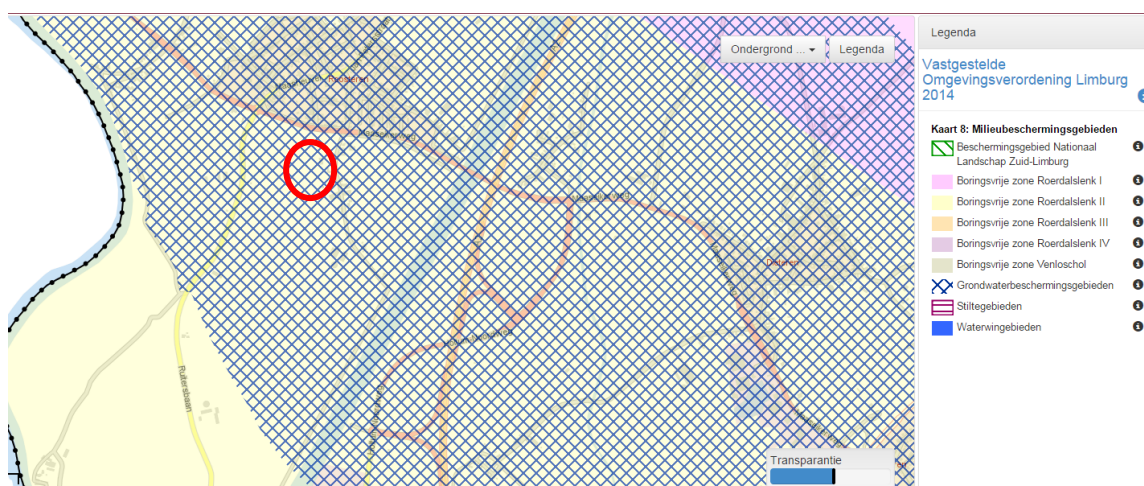
Vertaald naar onderhavige locatie gelden als belangrijke aspecten binnen de kernkwaliteit 'cultuurhistorisch erfgoed' de kastelen, historische bouwkunst en historisch geografische elementen (onderdelen parkstructuur bij het kasteel). Binnen de kernkwaliteit 'Reliëf' geldt het Maasdallandschap als belangrijk aspect. De kernkwaliteiten 'groene karakter' en 'visueel ruimtelijk karakter' zijn hierbij meer generiek van aard.

Vastgesteld wordt dat met het initiatief een duurzame exploitatie van het Rijksmonumentale pand met omliggende historische tuin ontstaat, welke kan bijdragen aan de instandhouding van dit cultuurhistorisch erfgoed. Gelet op het feit dat geen ruimtelijke en/of bouwkundige aanpassingen aan de orde zijn en voorzieningen voor parkeren worden ingepast in de setting van de historische parkaanleg staat het behoud van de kernkwaliteiten vast.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in bovenaangehaalde zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

Onderhavig plangebied is – blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' – gelegen in het beschermingsgebied 'Grondwaterbeschermingsgebied' en 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II'.



Afbeelding: kaart 8 omgevingsverordening Limburg 2014 (Milieubeschermingsgebieden) met ligging plangebied

Betreffende beschermingsgebieden stellen eisen aan infiltratie, wateronttrekking en het uitsluiten

van het gebruik van IBC bouwstoffen (ofwel uitlogende materialen). Betreffende regels kennen in feite nauwelijks doorwerking naar onderhavig initiatief waarin sprake is van herbenutting van bestaande bebouwing. Uiteraard zullen de voor parkeren aan te brengen verhandingen niet voorzien zijn van IBC bouwstoffen.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins; en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie opgenomen dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen dient te worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Met het initiatief wordt een bestaand Rijksmonumentaal pand met omliggende tuin, welke nu in gebruik is ten behoeve van de woonfunctie, herbenut ten behoeve van een kleinschalig health & beautyinstituut in het topsegment. Deze herbenutting maakt een duurzame exploitatie van het Rijksmonumentale pand met de omliggende historische tuin mogelijk. Door de herbenutting wordt het waardevolle culturele ensemble tevens weer beleefbaar gemaakt. Een en ander draagt dan ook in positieve zin bij aan de instandhouding van dit cultuurhistorisch erfgoed.

In het kader van deze functiewijziging is er geen sprake van een toename van bouwmogelijkheden. Van een toename van het ruimtebeslag kan tevens niet worden gesproken, nu enkel binnen de bestaande ruimtelijke structuren wordt voorzien in een terreininrichting met parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel van de beoogde functie. Gelet op een en ander in combinatie met het feit dat het voorgestane gebruik (zoals beschreven in paragraaf 2.2.) beperkt in omvang blijft, betekent dat bij voorliggende planontwikkeling dan ook geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig initiatief is daarmee niet aan de orde.

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen waarbij bebouwing wordt toegevoegd in het buitengebied is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied. De ontwikkeling wordt echter niet gecombineerd met de toevoeging van bebouwing. Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is op dit initiatief dan ook niet van toepassing.

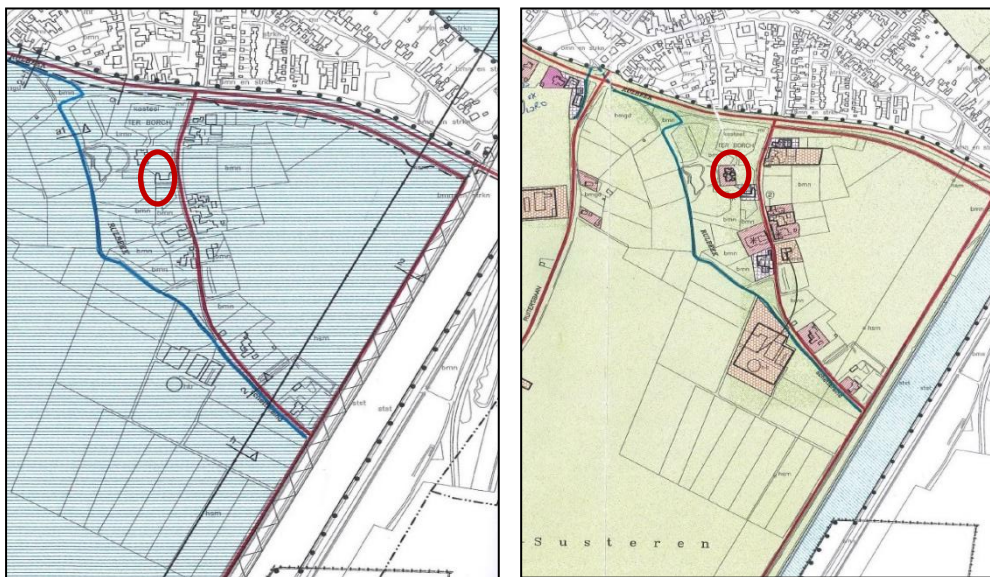
3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Voorliggende planontwikkeling voorziet in de herbenutting van een rijksmonumentaal pand in de vorm van een Health & Beautyinstituut uit het topsegment. Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het provinciale beleid, vormt dit beleid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Geldend bestemmingsplan Grensmaas

In het op 29 juni 2006 door de raad van Echt-Susteren vastgestelde bestemmingsplan 'Grensmaas' (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 19 december 2006) heeft de locatie de bestemming 'wonen' voor zover het betreft het kasteel. De gronden rondom het kasteel (het tuingedeelte) hebben hierbij de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden', welke aan de achterzijde wordt begrensd door de bestemming 'watergang' vanwege de 'Rulbeek'. Op de locatie is verder de dubbelbestemming 'waterbergend rivierbed buiten de contouren' van toepassing. In onderstaande afbeeldingen zijn relevante delen van de verbeelding opgenomen.

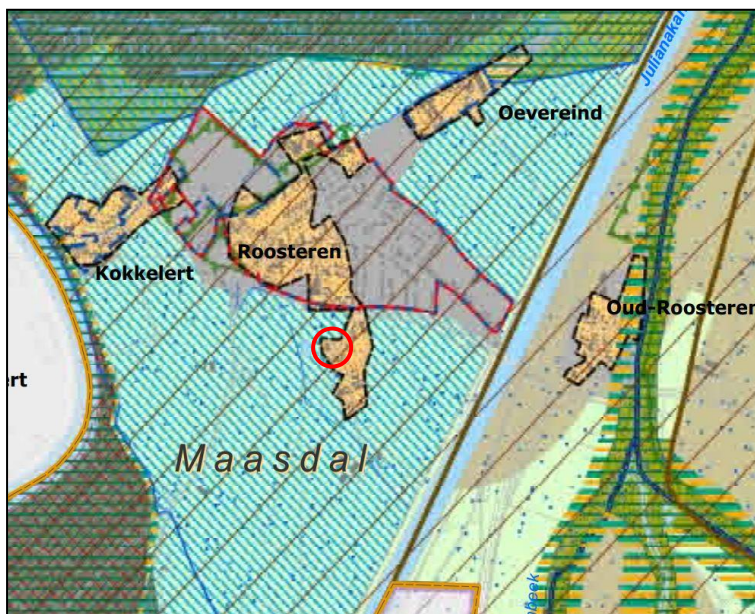


Afbeeldingen van geldende plankaarten bestemmingsplan Grensmaas met de locatie van het kasteel binnen de rode cirkel

Vastgesteld moet worden dat de wijziging van het gebruik niet kan worden gefaciliteerd met het bestemmingsplan Grensmaas. Mogelijkheden om planologische medewerking te verlenen zijn een partiële herziening van het bestemmingsplan Grensmaas of een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing. Ten behoeve van dit initiatief is voorzien in een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure, nu hiermee in de pas kan worden gebleven met vereiste voortgang en enkel sprake is van een wijziging in het gebruik van kasteel en omliggend parkachtige tuingedeelte gecombineerd met de aanleg van voor de exploitatie benodigde parkeerplaatsen.

3.3.2 Structuurvisie(s)

De locatie Lanterdijk 6 is op onderstaande kaart van de functionele zonering van de Structuurvisie Echt-Susteren gelegen binnen de een historische kern te midden van het Maasdal. Verder geeft de kaart aan dat de beleidslijn grote rivieren, waterbergend regime van toepassing is in het Maasdal. Kenmerkend voor het kasteel Roosterborch is de hogere ligging (oeverwal) gelijk aan belendende oude woongebieden.



Afbeelding: uitsnede kaart functionele
zonering Structuurvisie Echt-Susteren

Binnen het kader van de Structuurvisie is de voorgestane ontwikkeling passend en wenselijk. In de Structuurvisie wordt ruimte geboden aan een breed georiënteerde plattelandseconomie. Cultuurhistorisch erfgoed en aanpalend landschap wordt met de wijziging van het gebruik van het kasteel op passende wijze weer beleefbaar gemaakt, waarbij middels de duurzame exploitatie het behoud van aanwezige waarden veilig wordt gesteld.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient onder omstandigheden te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Nu al sprake is van een bestemde woonfunctie, mag worden verondersteld dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse voldoet. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat er geen gebouwen worden toegevoegd. Gelet hierop vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

4.2.1 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industriellawaai van inrichtingen gelegen op een gezonde industrieterrein. In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd.

De volgende objecten worden in Wet geluidhinder beschermd:

- woningen
- andere geluidsgevoelige gebouwen
- geluidsgevoelige terreinen

Deze bescherming geldt als het gebruik van de betreffende objecten is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening.

Woningen

Onder "woning" wordt verstaan (art. 1 Wgh): gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status (bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening).

Andere geluidsgevoelige gebouwen

Een "ander geluidsgevoelig gebouw" is conform art. 1 Wgh aangewezen in het Besluit geluidhinder

(Bgh). Als "ander geluidsgevoelig gebouw" zijn in art. 1.2 Bgh aangewezen:

- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen en verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

De aanwijzing als "ander geluidsgevoelig gebouw" geldt niet voor de delen van een gebouw die een andere bestemming hebben dan de verblijfsruimten zoals genoemd in art. 1.1 lid 1 onder d (Bgh).

Alle objecten die niet onder bovenstaande categorieën zijn te scharen, zijn op basis van de Wet geluidhinder niet beschermd tegen geluidhinder. In twijfelgevallen (valt een bepaalde bestemming onder een bepaalde categorie) is een goede motivering van belang.

Geluidsgevoelige terreinen

Een "geluidsgevoelig terrein" is conform art. 1 Wgh aangewezen in het Besluit geluidhinder. Als "geluidsgevoelig terrein" zijn in art. 1.2 Bgh aangewezen:

- woonwagenstandplaatsen
- ligplaatsen voor woonschepen.

Conclusie

De beoogde functie van een Health & Beautyinstituut welke op basis van deze ruimtelijke onderbouwing met een omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt, betreft geen geluidsgevoelig object of een geluidsgevoelig terrein. Gelet hierop vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Het geplande Health & beautyinstituut vormt in het kader van milieuzonering geen hindergevoelig object. Wanneer de voorgestane functie wordt gezien in relatie tot de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' dan dient te worden uitgegaan van de afstanden behorende bij de categorie 'Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten'. De grootste hinderafstand bedraagt hierbij 10 meter. In onderhavige setting levert dit geen problemen op voor omliggende functies, welke op een ruimere afstand zijn gelegen.

Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt niet tot belemmeringen voor deze planontwikkeling.

4.4 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: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

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;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de 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 1500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

In onderhavige situatie is sprake van een Health & Beautyinstituut met 11 behandelkamers. Voor de parkeerkencijfers en verkeersgeneratie dient uit te worden gegaan van de functie 'gezondheidscentrum'. Op basis van de maximale verkeersgeneratie van 22,6 per behandelkamer (welke hoger is dan het weekdaggemiddelde aan extra voertuigbewegingen per behandelkamer) is de hierna weergegeven berekening met de NIBM tool van Infomil uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van een worst-case benadering voor wat betreft het aandeel vrachtverkeer ter hoogte van 2%. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in niet betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			249
Aandeel vrachtverkeer			2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,28
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. In onderhavige situatie is geen sprake van een gevoelige bestemming.

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

4.5 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door 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. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico) en de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

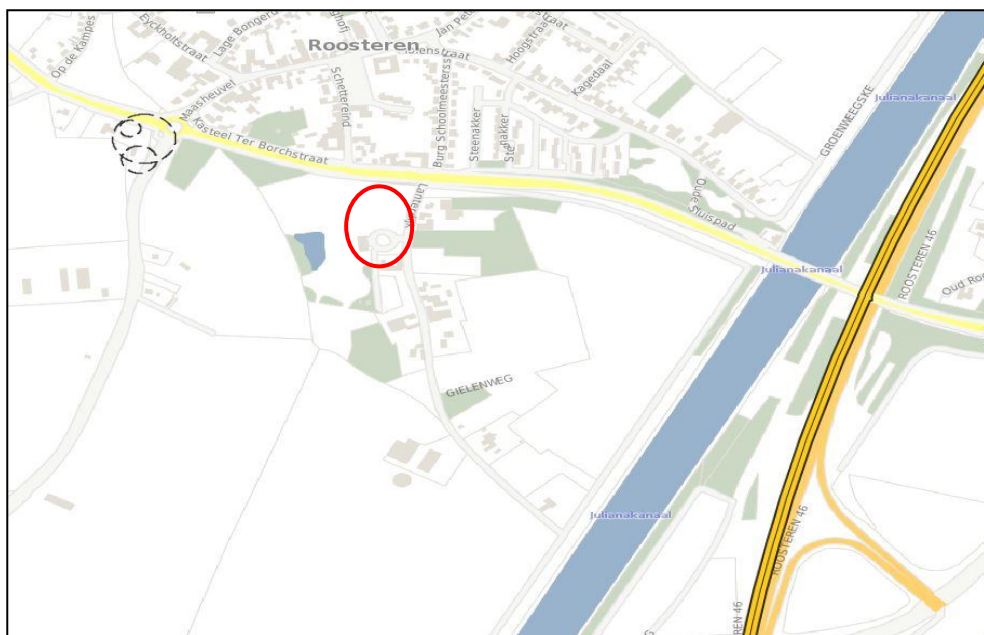
Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van 4 augustus 2004 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in

het Bevi.

Voor buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), die op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi.

Besluitvlakgebied

Om de risico's ter plaatse van het besluitvlak te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het besluitvlakgebied, met behulp van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart met globale duiding planlocatie(rode cirkel)

Uit deze kaart blijkt dat in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren over het plangebied liggen.

Uit de risicokaart blijkt dat in de wijde omgeving van het plangebied een tankstation met LPG installatie aanwezig is. De betreffende risicocontouren liggen op circa 320 meter van kasteel Roosterborch af.

Tevens bevinden zich in of nabij het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. De Rijksweg A2 ligt op ongeveer 700 meter van het plangebied. Daarnaast bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen. Buisleidingen zijn aan de oostelijke zijde van de Rijksweg A2 gelegen (derhalve op een grotere afstand dan 700 meter).

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

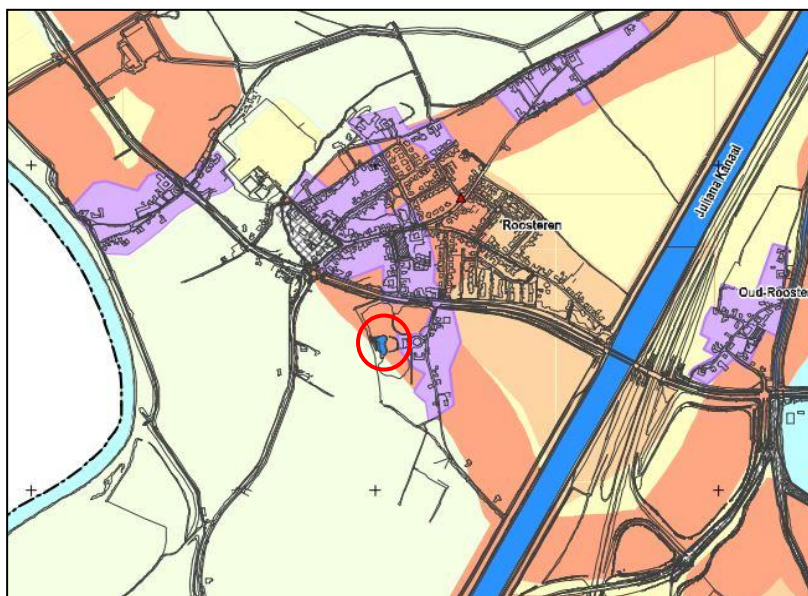
5.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarmee zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de archeologiebeleidskaart van de gemeente Echt –Susteren geraadpleegd.



Uitsnede Archeologiebeleidskaart
Limburg met aanduiding
planlocatie

Uit bovenstaande uitsnede van de archeologiebeleidskaart blijkt, dat zowel hoge archeologie verwachtingswaarden aan de orde zijn als AMK-terreinen. Dit leidt voor onderhavige ontwikkeling niet tot een nadere onderzoeksverplichting. Met deze ontwikkeling wordt enkel voorzien in een functiewijziging binnen een bestaand gebouw met inbegrip van de aanleg van parkeerplaatsen. Betreffende parkeerplaatsen worden aangelegd zonder daarbij dieper dan 40 cm de grond te roeren. Op basis hiervan vormt het aspect archeologie geen beletsel voor de voorgestane ontwikkeling.

5.1.3 Cultuurhistorische waarden

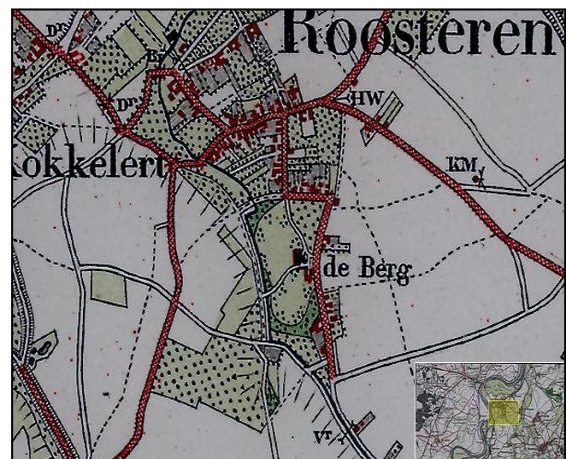
Beschrijving kasteeldomein als cultuurhistorisch complex

Kasteel Roosterborch ofwel Kasteel Terborch betreft een rijksmonument welke is opgenomen in het monumentenregister van Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap onder nummer 34952 - Ter Borgh.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geeft de volgende korte omschrijving van het cultuurhistorisch complex: “Kasteel ter Borch; Gebouw, XVIII met twee door knobbelspitsen bekroonde hoektorens en door trapgevels bekroonde hoekpaviljoens en middenrisalieten; de huidige gedaante is grotendeels het resultaat van verbouwing uit het midden der 19de eeuw”. Het gebouw is van algemeen belang wegens oudheidkundige en kunsthistorische waarde.

De Stichting Limburgse Kastelen geeft over het kasteeldomein de volgende uitgebreidere beschrijving weer:

‘Op de plaats van het huidige kasteel stond een 15e eeuws kasteel (red. in 1473 was sprake van “die Hoff ter Borgh”), dat in 1632 werd verwoest (red. door de troepen van Frederik Hendrik). Het kasteel was van 1764 tot 1860 in bezit van de familie De Plevits; de laatste vrouwelijke telg was getrouwd met Joannes Baptiste Petrus Barbou (1766-1854), lid van de raad van Roermond. Het huidige gebouw stamt uit 1880 en bevat mogelijk nog muurresten van het oude kasteel; opdrachtgever was J.A.O. Barbou. Het kasteel omvat een centraal gebouw met trapgevel, dat geflankeerd wordt door twee vierkante torens welke bekroond worden door knobbelspitsen. In 1971 woedde er een brand, maar in 1990 werd het kasteel gerestaureerd’.



Topografische militaire kaarten

Links: 1830-1850 Rechts: 1910 (bron: watwaswaar.nl)

Effecten ontwikkeling op cultuurhistorie

Voor de wijziging van het gebruik zijn geen ruimtelijke bouwkundige ingrepen aan de orde. Het kasteel wordt enkel herbenut voor de beoogde functie en wordt op gepaste wijze weer beleefbaar gemaakt. De omliggende historische tuin krijgt in zijn huidige vorm een functie als verblijfgebied voor de gasten (wandelen/ontspanning/rust/fitness).

Uiteraard wordt voorzien in een passende oplossing voor parkeren van bezoekers en personeelsleden. Voor de beoogde parkeerplaatsen wordt in beginsel geen landschappelijke inpassing voorzien, nu de parkeerplaatsen kunnen worden ingepast in de bestaande groenstructuren. Het verwijderen van beeldbepalend groen, zoals bomen is hierbij niet aan de orde.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

De bestaande verkeersstructuur blijft ongewijzigd. Met een maximale verkeersgeneratie volgens CROW normering van 249 voertuigbewegingen (uitgangspunt: gezondheidscentrum gelegen in het buitengebied met een maximale verkeersgeneratie van $22,6 \times 11$ behandelkamers = 249) is geen aanpassing van de verkeersstructuur noodzakelijk.

5.3.2 Parkeren

Voor het initiatief zal moeten worden voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

Daartoe is gekeken naar de parkeerbehoefte op basis van de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie uit het CROW. Hierin valt het initiatief van het Health & Beautycentre binnen de hoofdgroep gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen.

Als functie kan hierbij het 'gezondheidscentrum' worden aangehouden. Het initiatief gaat primair uit van 11 behandelkamers waarin vanuit diverse gezondheidsdisciplines behandelingen worden uitgevoerd. De bijbehorende wellness voorzieningen vervullen hierbij in het kader van het Slimmer concept een ondersteunende functie voor degenen die een behandeling krijgen. Op basis van een niet-stedelijke omgeving in het buitengebied geldt een minimale norm van 2,2 parkeerplaatsen en een maximale norm van 2,7 parkeerplaatsen per behandelkamer (voor bezoekers en personeel gezamenlijk). Uitgaande van 11 behandelkamers vermenigvuldigd met de maximale norm van 2,7 zijn maximaal 29,7 ofwel 30 parkeerplaatsen benodigd voor bezoekers en personeel.

In de praktijk zal dit ruim afdoende zijn nu per shift op een dag niet meer dan 25 personen tegelijk aanwezig zullen zijn. Voor het initiatief wordt voorzien in 30 parkeerplaatsen op de wijze als nader geduid in bijgevoegde tekeningen (waarvan in onderstaande een kleine figuur is opgenomen). De parkeerplaatsen worden ingepast in de structuur van het aanwezige park en worden gerealiseerd op basis van een gesloten grondbalans. Het initiatief heeft dan ook vanuit dit aspect gezien geen gevolgen voor het waterbergend vermogen.

Rijkswaterstaat heeft inmiddels aan de gemeente Echt-Susteren per mail d.d. 27 januari 2015 laten weten dat afhankelijk van de voorgestelde aanleg van de parkeerplaatsen beoordeeld wordt of er

compensatie dient te worden gepleegd. Tegen de functiewijziging van de bebouwing heeft Rijkswaterstaat geen bezwaar aangezien het hier het hergebruik van bestaande bebouwing betreft.

Aangezien er gewerkt wordt met een gesloten grondbalans en de parkeervoorzieningen niet leiden tot verhoging/verlaging van het huidige maaiveld, mag worden verwacht dat er van compensatie geen sprake zal zijn. Voor de realisatie van het initiatief worden dan ook geen belemmeringen voorzien vanuit het oogpunt van het waterbergend vermogen. Rijkswaterstaat wordt nader geïnformeerd op het moment dat concrete aanleg van de parkeerplaatsen aan de orde is. Zie hiervoor ook bijgevoegde verklaring.



Uitsnede situering voorziene parkeerplaatsen (in de bijlagen is een grotere versie op schaal bijgevoegd)

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

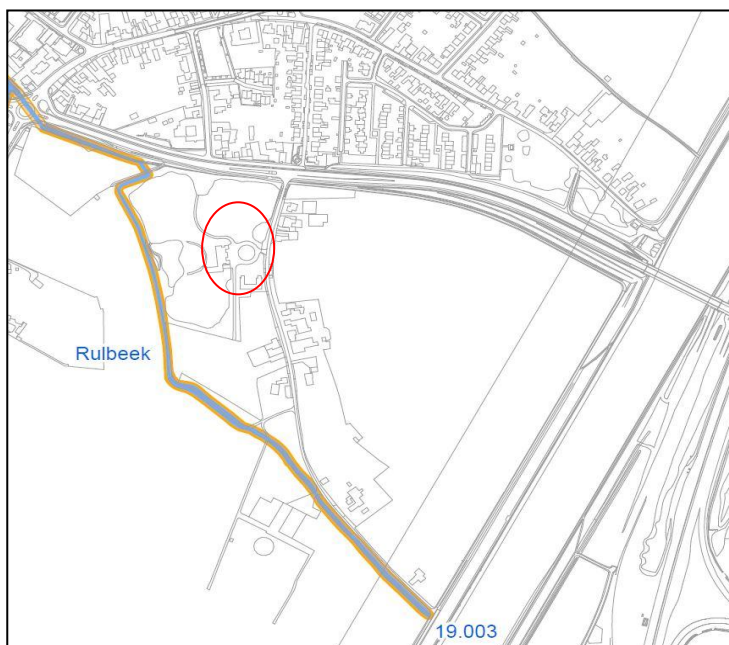
5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en veel bijbehorende administratieve handelingen. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas.

Uit de leggerkaart van het Waterschap Roer en Overmaas blijkt, dat het besluitvlakgebied deels aansluit op de watergang 'Rulbeek' en bijbehorend 'profiel van vrije ruimte'. Een en ander vormt geen beletsel voor de voorgestane ontwikkeling. De landschappelijke tuin welke onderdeel uitmaakt van het kasteeldomein en grenst aan de Rulbeek blijft ter plaatse onveranderd.



Uitsnede zoneringskaart Legger Roer en Overmaas met aanduiding plangebied

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

In onderhavige situatie is sprake van een wijziging van het gebruik, zonder toevoeging van nieuwe gebouwen. De verwerking van afvalwater en de afvoer van hemelwater afkomstig van dakverhardingen blijft daarmee ongewijzigd.

Voor de beperkte toename van verhardingen voor parkeren wordt opgemerkt dat het aanbrengen van verhardingen op grond van onderliggende bestemmingen onder voorwaarden reeds mogelijk is. Compensatie vanuit het oogpunt van infiltratie voor een beperkte toename van verhardingen is derhalve niet aan de orde.

Een belangrijke relevante voorwaarde voor de aanleg van parkeerplaatsen is echter wel het voorkomen van aantasting van het waterbergend vermogen. Vanwege de ligging van de locatie binnen een waterbergend riviergebied buiten de contouren.

De parkeerplaatsen, zoals nader geduid in paragraaf 5.3, worden ingepast in de structuur van het aanwezige park en worden gerealiseerd op basis van een gesloten grondbalans. Rijkswaterstaat heeft inmiddels aan de gemeente Echt-Susteren per mail d.d. 27 januari 2015 laten weten dat

afhankelijk van de voorgestelde aanleg van de parkeerplaatsen beoordeeld wordt of er compensatie dient te worden gepleegd.

Aangezien er gewerkt wordt met een gesloten grondbalans en de parkeervoorzieningen niet leiden tot verhoging/verlaging van het huidige maaiveld, mag worden verwacht dat er van compensatie geen sprake zal zijn. Voor de realisatie van het initiatief worden dan ook geen belemmeringen voorzien vanuit het oogpunt van het waterbergend vermogen. Rijkswaterstaat wordt nader geïnformeerd op het moment dat concrete aanleg van de parkeerplaatsen aan de orde is. Zie hiervoor ook bijgevoegde verklaring.

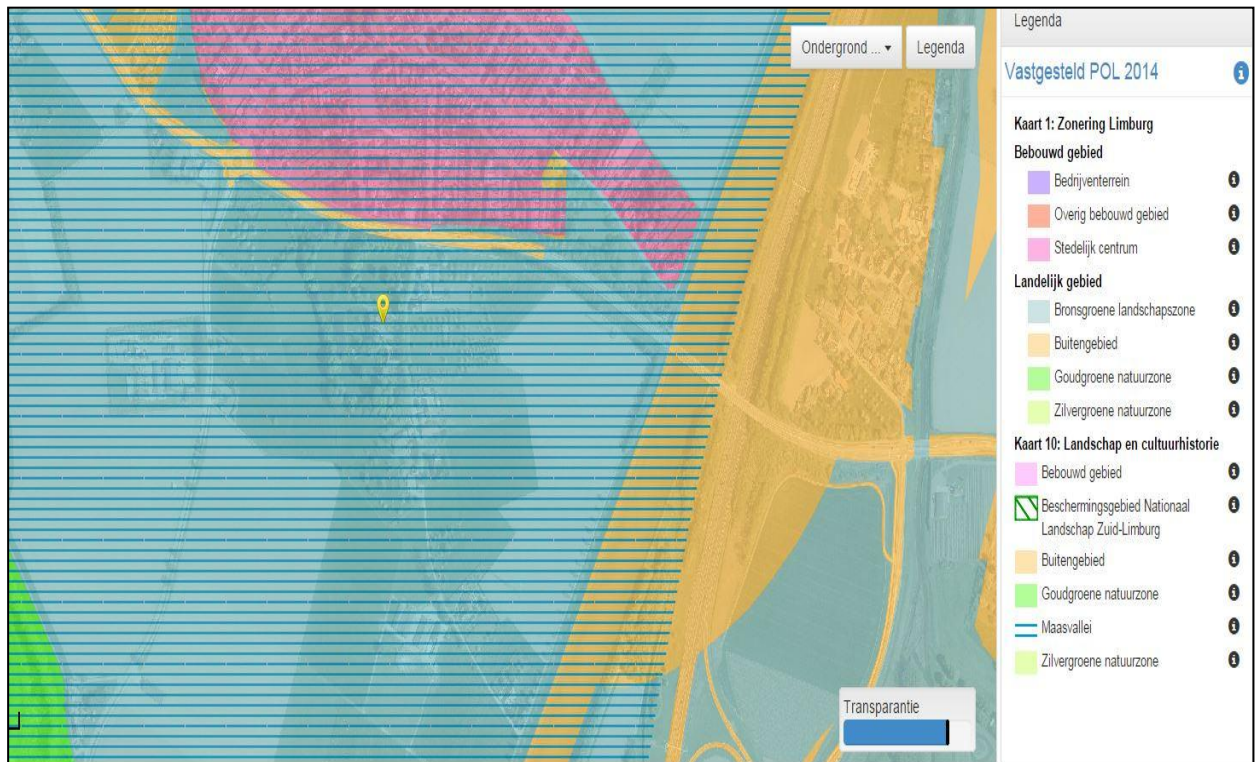
Verder zal bij de aanleg van de verhardingen geen gebruik mogen worden gemaakt van IBC bouwstoffen, vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied, zoals nader geduid in paragraaf 3.2.2.

Conclusie

Rekening houdend met de eisen welke voortvloeien uit de ligging van de locatie binnen het waterbergend riviergebied buiten de contouren alsmede de ligging binnen een grondwaterbeschermingsgebied vormt het aspect water geen beletsel voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

Gelet op de kaart Zonering Limburg blijkt dat het kasteeldomein is gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone' en buiten de in het POL gehanteerde natuurzoneringen.



Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Duurzame bedrijfsontwikkelingen, welke rekening houden met de kernkwaliteiten, worden in deze Bronsgroene landschapszone gestimuleerd. Dit geldt met name voor bedrijven in monumentale bebouwing. Kernkwaliteiten zijn benoemd in het POL en bijbehorende omgevingsverordening. De kernkwaliteiten zijn onderverdeeld in groene karakter, visueel ruimtelijk karakter, cultuurhistorisch erfgoed, reliëf.

Vertaald naar onderhavige locatie gelden als belangrijk aspecten binnen de kernkwaliteit 'cultuurhistorisch erfgoed' de kastelen, historische bouwkunst en historisch geografische elementen (onderdelen parkstructuur bij het kasteel). Binnen de kernkwaliteit 'Reliëf' geldt het Maasdallandschap als belangrijk aspect. De kernkwaliteiten 'groene karakter' en 'visueel ruimtelijk karakter' zijn hierbij meer generiek van aard.

Vastgesteld wordt dat met het initiatief een duurzame exploitatie van het Rijksmonumentale pand met omliggende historische tuin ontstaat, welke kan bijdragen aan de instandhouding van dit cultuurhistorisch erfgoed. Gelet op het feit dat geen ruimtelijke bouwkundige aanpassingen aan de orde zijn en voorzieningen voor parkeren worden ingepast in de setting van de historische

parkaanleg staat het behoud van de kernkwaliteiten vast.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora- en Faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.

Relevant voor onderhavige ontwikkeling zijn de gegevens met betrekking tot broedvogels. In onderstaande afbeelding zijn de plaatsen geduid waar vogelsoorten zijn aangetroffen welke voorkomen op de 'rode lijst' (rode punten) en schaarse vogelsoorten (gele punten). Voorkomende 'rode lijst' vogelsoorten zijn de 'grote bonte specht' en de 'groene specht'. Schaarse vogelsoorten in het gebied zijn onder andere de 'grote bonte specht' en de 'grote lijster'.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een functiewijziging binnen bestaande bebouwing en de realisatie van parkeerplaatsen, zonder daarbij een aantasting van groenelementen te bewerkstelligen die mogelijk als verblijf- of broedplaatsen kunnen gelden. Gelet hierop is geen effect op eventuele flora en fauna te verwachten. Te allen tijde blijft gelden dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie Limburg: kaart 2^e kartering vogels

5.6.3 Conclusie flora en fauna

Het aspect flora en fauna staat niet aan de voorgestane ontwikkeling in de weg. Te allen tijde blijft gelden dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

In onderhavige situatie is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke

planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling zal door de gemeente met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten. Hiermee is de uitvoerbaarheid van de onderhavige ontwikkeling gewaarborgd.

7 Formele procedure

7.1 Formele procedure

7.1.1 Zienswijzen

De aanvraag om een omgevingsvergunning, waarvan deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt zal als ontwerp voor een termijn van 6 weken voor zienswijzen ter visie worden gelegd.

Het ontwerp van voorliggende omgevingsvergunning heeft vanaf 11 september 2015 gedurende 6 weken voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

8 Bijlagen

1. Business-plan d.d. 27-10-2014 Health & Beauty Instituut Slimmer;
2. Tweetal kadastrale tekeningen op schaal met parkeerplaatsen ingetekend (met en zonder luchtfoto);
3. Kadastrale overzichtstekening met begrenzing besluitgebied op luchtfoto;
4. Verklaring Rijkswaterstaat.