

Ruimtelijke onderbouwing

Ontwikkeling Jodenstraat 2 Echt

*Omgevingsvergunning
ex. art. 2.12 lid 1, sub a, onder 3, Wabo*



Afbeelding: Jodenstraat 2 Echt

*Realisatie van 6 appartementen
in een voormalige bakkerij*

*Steller: SRO – Specialisten Ruimtelijke Ordening
Versie: 1.4
Datum: 18 december 2024*

Inhoudsopgave

1. AANLEIDING	3
2. PROJECTOMSCHRIJVING	4
2.1 Bestaande situatie	4
2.2 Toekomstige situatie.....	6
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten.....	7
3. BELEIDSKADER.....	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	9
3.3 Provinciaal beleid.....	10
3.4 Gemeentelijk beleid	10
4. UITVOERINGSASPECTEN.....	12
4.1 Economische uitvoerbaarheid.....	12
4.2 Milieu-aspecten.....	12
4.2.1 Bodem	12
4.2.2 Geluid	13
4.2.3 Luchtkwaliteit.....	13
4.2.4 Externe veiligheid.....	14
4.2.5 Milieuzonering	15
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	15
4.3.1 Archeologie	15
4.3.2 Cultuurhistorie	16
4.4 Leidingen en infrastructuur.....	16
4.5 Water	16
4.6 Flora en fauna	17
4.7 Parkeren.....	17
4.8 M.e.r.-beoordeling	17
4.9 Omgevingsdialoog	17
5. AFWEGING BELANGEN.....	18
6. PROCEDURE.....	18

Bijlagen:

- Bouwhistorisch onderzoek, KernArchitecten, d.d. 11 december 2023
- Onderzoek stikstofdepositie, MBH, d.d. 11 december 2023
- Verslag omgevingsdialoog, SRO, d.d. 16 juni 2023

1. AANLEIDING

De aanleiding voor deze ruimtelijke motivering is de wens om te komen tot een herontwikkeling c.q. transformatie van de voormalige bakkerij en winkel met bovenwoning op de locatie Jodenstraat 2 (hoek Steeg) in het centrum van Echt. Het plan is opgevat om in het gebouw van de voormalige bakkerij 6 appartementen te realiseren.

Beoogd wordt appartementen (met toebehoren) te maken in het huursegment voor verschillende doelgroepen (sociaal- en middenhuur). Het is de bedoeling om verloedering tegen te gaan en betaalbare woningen te realiseren. Met daarbij behoud van de karakteristieke (statige) uitstraling van het reeds bestaande pand. Vanuit het perspectief van duurzaamheid en energiegebruik geldt dat gestreefd wordt naar energie zuinige woningen. Hiertoe wordt gekeken naar verbeterde isolatie en de mogelijkheden voor de installatie van zonnepanelen en warmtepompen. De basis zal in den beginne bestaan uit verwarming met de bestaande gasaansluiting.

Juridisch-planologisch is te zeggen dat ter plaatse op grond van het geldende bestemmingsplan “Centrum Echt” (vastgesteld op 28 september 2023) sprake is van de bestemming ‘Gemengd – Aanloopgebied’ waarbinnen wonen al is toegestaan. Zij het in de op het moment van vaststellen bestaande vorm.

De gewenste ontwikkeling van 6 appartementen past niet binnen dit geldende planologische kader. Op basis van het geldende bestemmingsplan is 1 woning toegestaan op de begane grond en 1 op de verdieping. Het is daarom noodzakelijke dat van gemeentewege voor de beoogde transformatie een afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend. De noodzakelijke afwijking is aan te merken als zogenaamd ‘buitenplanse afwijking’ en volgt uit artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. De bevoegdheid voor deze afwijking is gelegen bij het college van burgemeester en wethouders en kan gelijktijdig met een aanvraag ‘bouwen’ worden ingediend en verleend. Voorliggend document voorziet in de voor de toestemming noodzakelijke ruimtelijke motivering.

2. PROJECTOMSCHRIJVING

In deze paragraaf zal kort een vergelijk worden gemaakt tussen de bestaande situatie en de beoogde nieuwe situatie.

2.1 Bestaande situatie

De bestaande situatie op het adres Jodenstraat 2 (met achterliggend terrein) in Echt betreft een bakkerij en winkel met bovenwoning en bestaande verkeer- en parkeerruimte voor toelevering en parkeren van personeel.



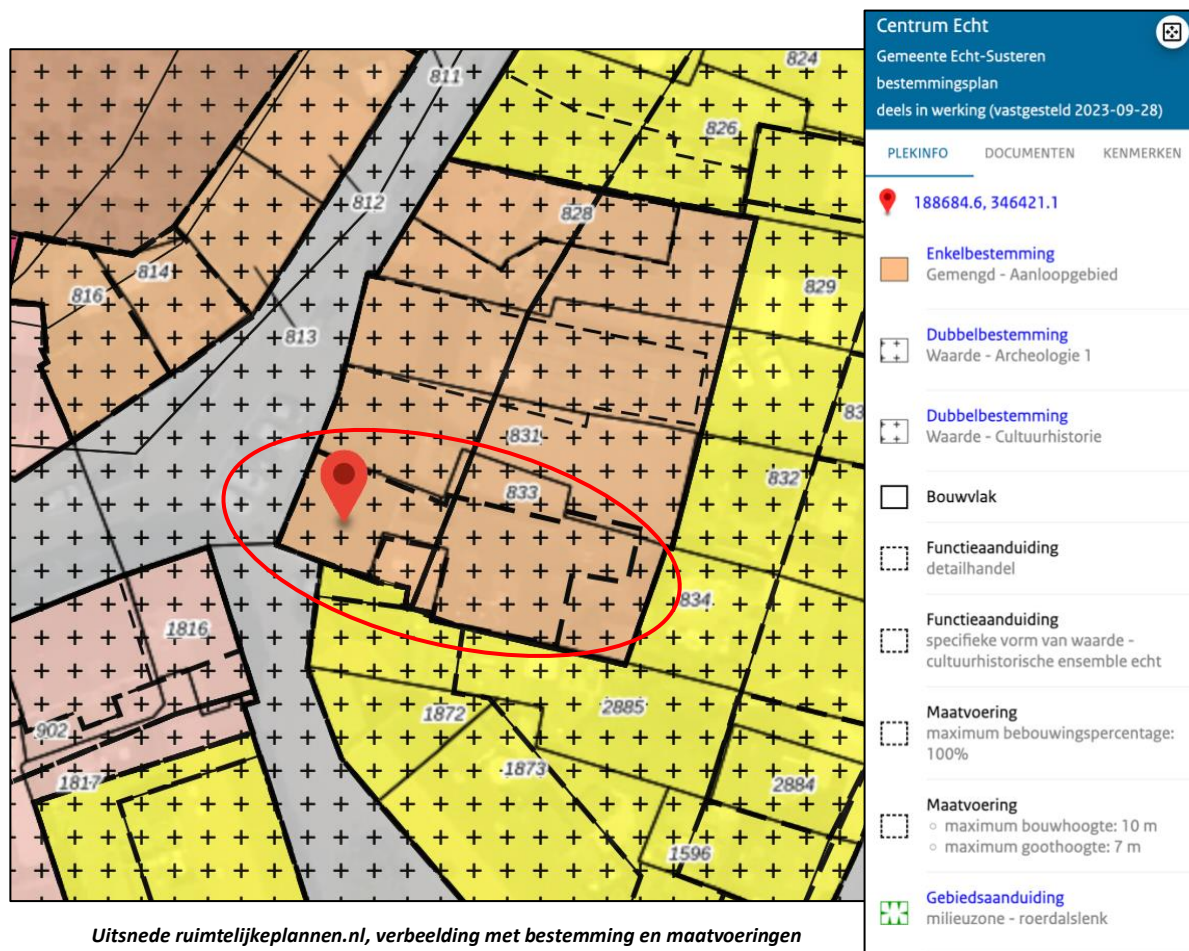
Afbeelding: de locatie

De hoofd entree is gelegen in de hoek Jodenstraat - Steeg.



Afbeelding: de bestaande entree

Ter plaatse van het adres Jodenstraat 2 in Echt geldt – voor zover relevant – het bestemmingsplan “Centrum Echt” (vastgesteld op 28 september 2023). Bij dit bestemmingsplan hoort een verbeelding met het bestaande gebruik (zie hieronder).



Op basis van het geldende bestemmingsplan gelden ter plaatse de enkelbestemmingen ‘Gemengd – Aanloopgebied’ (ter hoogte van zowel de bebouwing als de verkeer- en parkeerruimte). Daarnaast is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ van toepassing en de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie. Volgend uit de planregels behorend bij de bestemming ‘Gemengd – Aanloopgebied’ (artikel 8) is ter plaatse van de bebouwing toegestaan:

- a. bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten die als Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij deze regels is gevoegd, uitsluitend op de begane grond;
- b. cultuur en ontspanning, uitsluitend op de begane grond;
- c. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- d. kantoor, uitsluitend op de begane grond;
- e. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- f. **wonen, waarbij maximaal één woning op de begane grond is toegestaan en maximaal één woning op de verdieping(en). In geval het bestaand aantal woningen meer bedraagt dan één per verdieping, geldt het bestaande aantal als maximum aantal toegestane woningen;**

- g. detailhandel, niet zijnde een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' uitsluitend op de begane grond;
- h. één supermarkt en overige detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1', waarbij de verkoopactiviteiten uitsluitend op de begane grond plaatsvinden;
- i. aan een supermarkt ondersteunende activiteiten zowel op de begane grond als op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1';
- j. horeca categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' uitsluitend op de begane grond;
- k. horeca categorie 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- l. ondersteunende detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - detailhandel ondersteunend', uitsluitend op de begane grond;
- m. een fitnesscentrum ter plaatse van de aanduiding 'fitnesscentrum';
- n. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- o. bed & breakfast;
- p. internetwinkels;

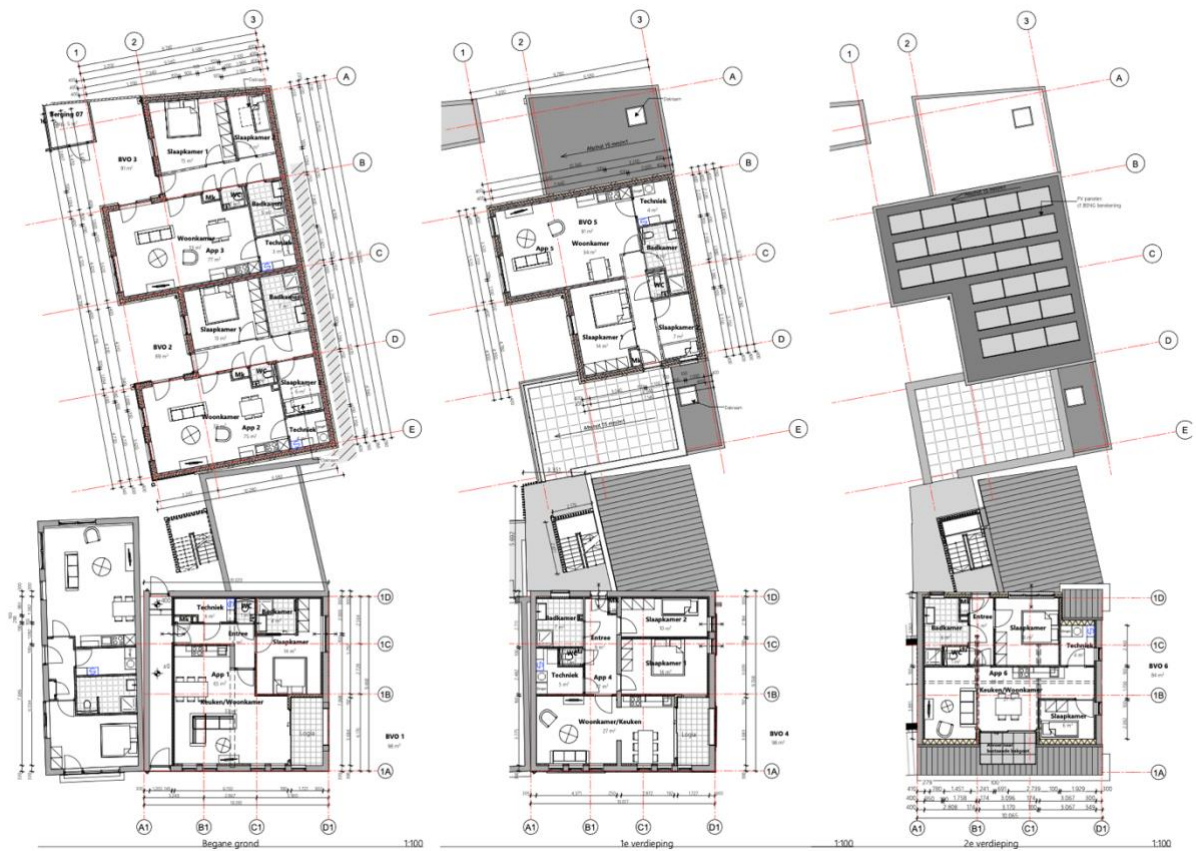
Het realiseren van 6 appartementen past daar niet binnen. Per verdieping is immers maar 1 woning rechtstreekt toegestaan en alleen op de 1^e verdieping is de woning bestaand. Dit betekent dat planologisch 4 extra woningen moeten worden vergund.

2.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie is het de bedoeling om in de bestaande bebouwing de nieuwe appartementen te realiseren en op het achter terrein de noodzakelijke parkeervoorzieningen (zie tekeningen bij de aanvraag en onderstaande uitsneden).



Afbeelding: plattegrond locatie (nieuwe situatie)



Afbeelding: indeling appartementen (begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping)

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten van de beoogde ontwikkeling zijn zeer beperkt en niet van invloed op het straatbeeld. De bestaande statige statuur wordt nieuw leven in geblazen en opgewaardeerd.



Afbeelding: aanzicht Jodenstraat (nieuwe situatie)



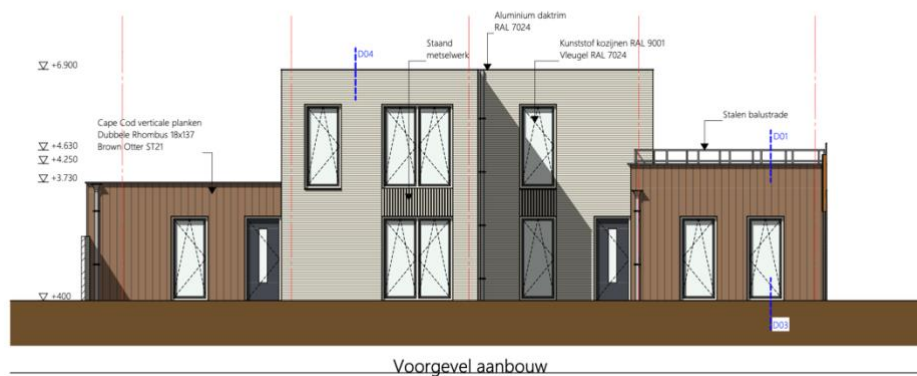
Afbeelding: aanzicht Steeg (nieuwe situatie)



Afbeelding: aanzicht eigen terrein linkerkzijde (nieuwe situatie)



Afbeelding: aanzicht eigen terrein achterzijde (nieuwe situatie)



Afbeelding: aanzicht eigen terrein linkerkzijde (voorgevel aanbouw nieuwe situatie)

Voor de exacte maatvoeringen en uitvoeringsaspecten wordt verwezen naar de bouwtekeningen behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning wat betreft de activiteit 'bouwen'.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat van gemeentewege het plan reeds beoordeeld is op welstandsaspecten en akkoord is bevonden. Hierbij is overleg geweest tussen de architect en de stadsbouwmeester van de gemeente.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Vanuit de Rijksoverheid zijn zeer veel bevoegdheden overgedragen aan de regionale en lokale overheden omdat zij beter in kunnen spelen op regionale en lokale wensen. Dit betekent dus dat gemeenten en provincies bij kleine initiatieven en ontwikkelingen, zelf invulling kunnen geven aan de bestemming en de inrichting van stedelijke en landelijke gebieden.

Opgemerkt wordt nog dat vanuit het landelijk beleid stevig ingezet wordt op het ten algemene realiseren van meer woningen.

Gelet op dit uitgangspunt zijn er geen belemmeringen tegen onderhavige ontwikkeling.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarbij is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering voor hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Op 1 juli 2017 is vervolgens het Bro gewijzigd waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening voor een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Overheden dienen bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals het realiseren van nieuwe woningen) te motiveren of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is het van belang dat een toelichting of motivering een beschrijving van de behoefte aan het plan bevat binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied. Conform het Bro dient de behoefte aan de ontwikkeling te worden beschreven en gemotiveerd indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is dit niet benodigd.

Een stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd in artikel 1.1.1, lid 1, Bro:

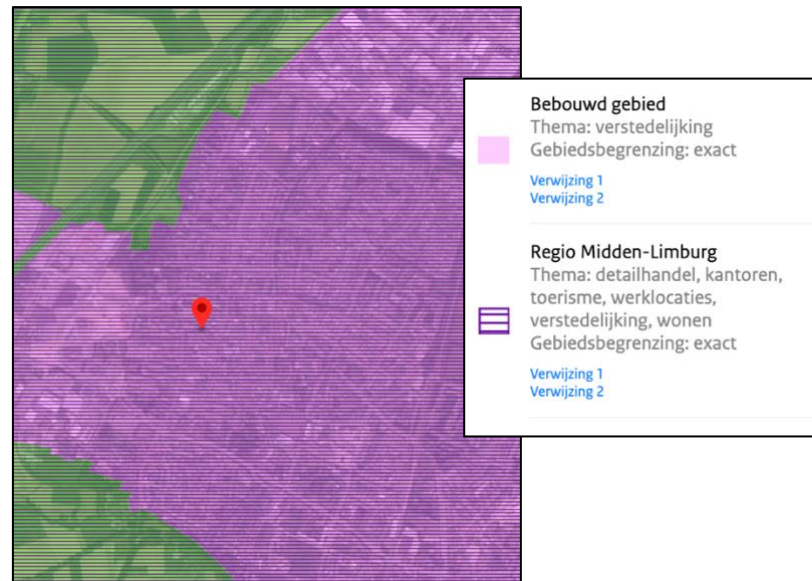
“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

De Raad van State heeft in diverse uitspraken inmiddels aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking (zie bijvoorbeeld AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 en AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). Onderhavig plan voorziet in de realisering van 6 appartementen, waarvan 4 woningen planologisch nieuw zijn en 1 reeds bestaand is. Op basis van de voornoemde jurisprudentie (waarin de grens grosso modo op 11 nieuwe woningen is gesteld) is derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is een nadere motivering op grond van dat kader niet aan de orde.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsverordening Limburg

De Provincie Limburg heeft een Omgevingsverordening Limburg. Volgend uit dit beleidskader is de locatie gesitueerd in (bestaand) 'bebouwd gebied' en heeft als thema 'verstedelijking' gekregen. Deze gebieden zijn bedoeld voor wonen en centrumfuncties zoals kleinschalige bedrijvigheid met detailhandel. De centrale opgave die verder benoemd wordt is het investeren in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit.



Afbeelding: uitsnede verbeelding omgevingsverordening

In onderhavige situatie vindt er zeer beperkt uitbreiding van bebouwing plaats en een omvorming met een opwaardering en kwaliteitsimpuls aan de bestaande bebouwde omgeving. Daarmee wordt een kwalitatieve verbetering gerealiseerd van de leefomgeving. Nog sterker, de beoogde ontwikkeling voorkomt ongewenste leegstand ter plaatse met verloedering tot gevolg. Bovendien wordt voorzien in een functie wonen die ter plaatse wenselijk is en passend is binnen de geldende actieve woonbeleid.

Op basis daarvan past de voorgenomen ontwikkeling binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Echt-Susteren

Het beleid op gemeentelijk niveau wordt voor deze ontwikkeling gevormd door de gemeentelijke structuurvisie en de vastgestelde regionale structuurvisie Wonen Midden-Limburg. Voor wat betreft de gemeentelijke structuurvisie is te zeggen dat sprake is van een inbreiding in bestaand verstedelijkt gebied. De leegstaande bebouwing (die voorheen in gebruik was als bakkerij) wordt getransformeerd naar passende woningbouw. Daarmee is dus ook sprake van hergebruik van bestaand vastgoed. Een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Waarbij bovendien verschillende doelgroepen worden bediend. De woonkwaliteit en leefbaarheid in de omgeving wordt met dit plan aanzienlijk verbeterd. Het plan is dan ook als passend binnen de gemeentelijke structuurvisie te kwalificeren.

Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022 tot en met 2025

Vanuit het perspectief van de regionale structuurvisie Wonen Midden-Limburg is het van belang dat gekeken wordt naar de kwaliteit en kwantiteit van de toe te voegen woningen.

Kwalitatieve onderbouwing

Ten aanzien van het onderhavige plan geldt dat in de structuurvisie expliciet is benoemd (in de lokale uitwerking) dat ingezet wordt aan de transitie van het centrum van de kern Echt. Samen met woningcorporatie en projectontwikkelaars worden plannen ontwikkeld en gerealiseerd voor specifieke doelgroepen zoals jongeren, starters en senioren. Gelet op de ligging van het voorliggende initiatief, in het centrum van Echt, sluit dit naadloos aan op de opgave die geschetst wordt in deze visie.

Kijkend naar de speerpunten uit de structuurvisie dan sluit het voorliggende plan ook daar naadloos op aan. Met het beoogde plan wordt immers invulling gegeven aan het omvormen van bestaand vastgoed binnen bestaand bebouwd gebied. Daarnaast wordt er een bijdrage geleverd aan het toevoegen van huurwoningen aan de woningvoorraad.

Kwantitatieve onderbouwing

In de regionale structuurvisie zijn ook afgesproken gemaakt over het aantal woningen dat toegevoegd mag worden. Voor de gemeente Echt-Susteren is bepaald dat er circa 295 woningen toegevoegd kunnen worden in de periode 2021 tot en met 2025. Daarboven realiseert Echt-Susteren nog circa 100 tot 125 woningen. Om te komen tot deze toevoegingen wordt er gekeken naar de in de visie opgenomen planvoorraadlijst. Herontwikkelingen in het centrum van Echt staan al genoemd op deze lijst (90 woningen). Daarmee is deze ontwikkeling passend binnen de afspraken uit de regionale structuurvisie en kan de gemeente met deze ontwikkeling voldoen aan de opgave om de genoemde aantallen uit de visie te realiseren.

Woondeal Midden Limburg

In maart 2023 hebben alle Midden Limburgse gemeenten de Woondeal Midden Limburg ondertekend. In deze woondeal zijn aanvullende afspraken gemaakt om te kunnen voldoen aan de huisvestingsopgave van het Rijk. Afgesproken is dat gemeenten in de periode tot 2025 en vervolgens tot 2030 respectievelijk 3.450 en 6.900 woningen toevoegen. Daarmee leveren ze een bijdrage aan het versnellen van de woningbouwopgave. Voorliggend planvoornemen draagt daar op een positieve manier aan bij.

Gelet op voorgaande past de voorgenomen transformatie binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

4. UITVOERINGSASPECTEN

Bij de omvorming naar 6 appartementen dient rekening te worden gehouden met een aantal samenhangende trajecten zoals de sloopmelding en de beoordeling van de invloed van het project op Natura2000 gebieden (stikstofdepositie). De sloopmelding van de bebouwing op het achter terrein loopt een eigen separaat traject.

Voor de beoordeling van de uitvoerbaarheid is vanuit het licht van de eventuele noodzaak van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke stikstofdepositie, zowel voor de bouw- als de gebruiksfase. Dit onderzoek (en onderliggende berekeningen) zijn als bijlage bij gevoegd. De conclusie luidt dat geen sprake is van een belemmering, niet in de bouwfase en niet in de gebruiksfase. Een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is dus niet aan de orde.

Verder dient voor de ontwikkeling rekening gehouden te worden met (milieu)invloeden vanuit de omgeving op de locatie zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. De milieuaspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en milieuzonering voor het besluitgebied worden in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

In het voorliggende geval is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit maakt dat wettelijk kostenverhaal aan de orde is. Met de gemeente is hiertoe een anterieure overeenkomst afgesloten. Voor het overige wordt de legesverordening toegepast.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Bodem

Voor het onderwerp bodem is de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit van kracht. De wet is bedoeld ter voorkoming van bodemverontreiniging. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6. verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de functiewijziging in het kader van bestemmingsplannen dient het risico op bodemverontreiniging te worden betrokken.

Uitgangspunt van het Besluit bodemkwaliteit is dat de kwaliteit van de bodem moet aansluiten bij de functie. Om hier invulling aan te geven heeft het RIVM voor zeven bodemfuncties referentiewaarden ontwikkeld voor een goede bodemkwaliteit. Deze functies worden gebruikt in het gebied-specifiek beleid. Voor toepassing in het generieke kader zijn deze zeven functies samengevoegd tot twee bodemfunctieklassen: 'wonen' en 'industrie'. De bodemfunctieklassen beschrijven op hoofdlijnen het gebruik van de bodem in een bepaald gebied.

De huidige (Wro) bestemming van het perceel is “Gemengd - Aanloopgebied”. Binnen deze bestemming is “Wonen” reeds toegestaan. De geldende bestemming is daarbij te vervatten binnen de bodemfunctie “Wonen”.

In de nieuwe situatie wijzigt de bestemming niet (enkel worden planologisch 4 appartementen in aantal toegevoegd). Derhalve is in onderhavige situatie geen sprake van een functiewijziging op de basis van de bodemfunctieklassenkaart. Verder bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De bestemming wijzigt zagezegd vanuit het perspectief van bodembeheer niet.

De conclusie luidt dan ook dat gesteld kan worden dat vanuit milieu-hygiënisch oogpunt geen belemmering bestaan voor het voorgenomen gebruik. Verder is er geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek. De bodemgesteldheid staat derhalve niet in de weg aan de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie of uitbreiding van geluidgevoelige objecten of functies waarbij een uitstraling van geluid kan plaatsvinden op geluidgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Met voorliggende aanvraag worden woningen gerealiseerd en dus (nieuwe) geluidsgevoelige objecten gecreëerd. Directe geluidsbron die van invloed kan zijn, zijn naastgelegen wegen. Deze wegen zijn uitgevoerd en ingericht als 30 kilometer wegen.

Verder wordt in aanmerking genomen dat vanuit het plan en de parkeergelegenheid een uitstraling met geluid kan plaatsvinden. Echter, de functie en het gebruik wijzigt op dit punt niet. De parkeergelegenheid in het plangebied (op eigen terrein) is reeds in de bestaande situatie een parkeergelegenheid, alsmede de gelegenheid van de bakkerij om te laden en te lossen. Milieutechnische gevolgen op akoestisch gebied zijn er derhalve niet als gevolg van voorliggend ruimtelijk besluit (zijnde het planologisch toevoegen van 4 woningbouwtitels).

Gelet hierop kan gesteld worden dat geen sprake is van een invloed op een goed woon- en leefklimaat.

4.2.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a) Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d) Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De voorgenomen ontwikkeling zal geen extra werking in de luchtkwaliteit met zich meebrengen. Van een risico van overschrijding van de grenswaarde of per saldo een verslechtering van de luchtkwaliteit is geen sprake. Het project draagt verder ook niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging. Daarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder a, b en c. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10-6 contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, waterwegen en spoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. De beoogde ontwikkeling creëert weliswaar nieuwe kwetsbare objecten echter deze liggen niet binnen een invloedsgebied.

Een verdere toetsing aan de externe veiligheid is derhalve niet van toepassing.

4.2.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van hinder en gevaar. 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. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn over het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

In de (directe) omgeving (een straal van 100 meter) zijn uitsluitende vergelijkbare bestemmingen gelegen. Dit zijn de bestemmingen 'wonen', 'centrum' en 'gemengd'. Deze bestemmingen beschikken allemaal over de planologisch mogelijkheid van wonen. Een milieubelastende werking gaat daarvan richting het nieuwe gebruik niet uit. En het nieuwe gebruik (van extra aantal woningen) heeft geen belastende werking op de omgeving.

De beoogde uitbreiding levert geen nieuwe belemmeringen op.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Het initiatief is gelegen binnen een zone met verwachtingswaarden. De mogelijk bodemversturende werkzaamheden zijn echter zeer beperkt c.q. nihil. Beperkt in oppervlakte en beperkt in de verticale diepte. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een groot deel van de bestaande opstallen behouden blijven c.q. hergebruikt worden. De bodem wordt alleen geroerd ter plaatse van de nieuwe binnenplaats. En dan niet dieper dan een onderlaag voor de bestaande fundering. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3.2 Cultuurhistorie

De te om te vormen locatie betreft geen monumentaal of anderszins cultuurhistorisch waardevol pand. Wel is het pand gelegen in een gebied dat is aangeduid met een functie aanduiding cultuurhistorie en gekenmerkt wordt als 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Echt'. Dat betekent dat gebouwd mag worden overeenkomstig onderliggende bestemmingen mits rekening wordt gehouden met de waarden zoals genoemd in de bijlage.

Een beschouwing van de waarden en de relatie met de beoogde bebouwing is opgenomen in de bijlage bij deze onderbouwing. Korthedshalve wordt daar hier naar verwezen. Er kan derhalve worden aangenomen dat er geen negatieve invloed uitgeoefend wordt op het beeldbepalend dorpsgezicht of andere eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden. Sterker de bestaande situatie wordt opgewaardeerd en krijg nieuw allure.

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er hierdoor geen belemmeringen.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Er liggen in het besluitgebied en de omgeving geen planologisch beschermde leidingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen functiewijziging.

4.5 Water

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het wettelijk verplicht een watertoets uit te voeren. Hierbij worden de effecten van de ontwikkeling op de waterhuishouding zichtbaar. Ter plaatse ligt verder voorsnog geen gescheiden rioolstelsel.

Hemelwaterafvoer

Bij nieuwbouwontwikkelingen is het uitgangspunt honderd procent van het verharde oppervlak af te koppelen en het schone hemelwater te infiltreren in de bodem. Een eventuele volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn kan gekozen worden voor afvoer via het rioolstelsel.

Bij herontwikkeling van bestaand vastgoed zoals bij voorliggend plan is het alleen noodzakelijk te kijken naar nieuw verhard oppervlak (bebouwing en bestrating). Voor deze nieuwe verhardingen moet vervolgens rekening worden gehouden met het bergen van 45mm neerslag per vierkant meter.

In de bestaande situatie is het hele plangebied reeds bebouwd en/of verhard. De ontwikkeling kent derhalve geen toename van het bestaande verharde / bebouwde oppervlak.

Vuilwaterafvoer

Het vuilwater van de te realiseren woningen zal afgevoerd worden via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het stelsel ter plaatse voorziet in voldoende capaciteit.

4.6 Flora en fauna

Bij de beoogde transformatie vindt er (beperkt) sloop plaats van gebouwen die steeds in gebruik zijn geweest en niet of beperkt hebben leeggestaan. In beginsel lijkt daarmee de conclusie gerede dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling c.q. wijziging van de functie. Daarnaast zal voor een sloop nog een melding moeten worden ingediend waarbij de belangen moeten worden gewogen. Tot slot geldt bovendien tijdens de sloop een zorgplicht ten aanzien van flora en fauna.

In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat er geen knelpunten zijn in relatie tot het overtreden van verbodsbepalingen. Nader soortgericht onderzoek op locatie achten wij dan ook niet noodzakelijk, evenals het doorlopen van een procedure tot ontheffing Wet natuurbescherming.

4.7 Parkeren

Bij onderhavige plan is gelet op de realisatie van 6 appartementen c.q. woningen in praktische zin sprake van een parkeerbehoefte. Weliswaar is in de huidige situatie, voor het bestaande gebruik, reeds voorzien in de parkeerbehoefte (op eigen terrein). Dit parkeren op eigen terrein bestaat uit parkeren op het achterterrein.

Wanneer desondanks naar de geldende parkeernorm wordt gekeken, dient voor de te realiseren appartementen 1,5 parkeerplaats per appartement te worden gerealiseerd. Voor 6 appartementen betekent dit 9 parkeerplaatsen. Zoals op de tekening hierboven (pg. 6) is weergegeven zijn 9 plaatsen beschikbaar. Dit is ruimschoots voldoende.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect parkeren niet in de weg staat aan de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 M.e.r.-beoordeling

Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of deze nadelige milieugevolgen hebben. In het besluit m.e.r. geldt voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit onderdeel C een m.e.r. plicht. Voor activiteiten genoemd in onderdeel D geldt een m.e.r. beoordelingsplicht waarbij gekeken moet worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Onderhavig plan voorziet in de realisering van maximaal 6 appartementen / woningen. De beoogde ontwikkeling komt daarmee niet voor in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. Derhalve is een (vormvrije) m.e.r. beoordeling niet aan de orde.

4.9 Omgevingsdialoog

In het kader van het overleg met de omgeving en de zogenaamde omgevingsdialoog hebben diverse gesprekken en een informatieavond plaatsgevonden in de omgeving.

Een vrijkomende locatie krijgt invulling en dat wordt ten algemene als positief ervaren. Daarnaast wordt voorzien in woningen die aansluiten bij de lokale behoefte. Een aantal praktische en persoonlijke bezwaren blijven ook na bijstellingen van het plan bestaan. Een verslag van de omgevingsdialoog wordt als bijlage aan deze onderbouwing gevoegd.

5. AFWEGING BELANGEN

Ter plaatse van de beoogde 6 appartementen aan de Jodenstraat 2 in Echt is het bestemmingsplan “Centrum Echt” van kracht. Volgend uit dit planologische kader geldt ter plaatse van de beoogde ontwikkeling de bestemming “Gemengd – Aanloopgebied” waarbinnen wonen reeds is toegestaan. Het realiseren van 6 appartementen (waarvan 3 planologisch nieuw) is echter niet rechtstreeks mogelijk. Voor de noodzakelijke parkeerfaciliteiten is een voldoende gelegenheid aanwezig.

In de nieuwe situatie is het de bedoeling om in de bestaande bebouwing 6 appartementen te realiseren (waarvan 4 planologisch nieuw). Het bestaande pand wordt opgewaardeerd en de omgeving krijgt een kwaliteitsimpuls.

De beoogde uitbreiding kan juridisch-planologisch worden geregeld met een omgevingsvergunning volgens artikel 2.1, lid 1 onder c. en artikel 2.12, eerste lid onder a. onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op basis van het vigerend beleid en regelgeving van Rijk, provincie en gemeente bestaan er geen belemmeringen. Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren. Ruimtelijk en functioneel gezien past de aangevraagde uitbreiding goed op de locatie.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieu-aspecten of doordat hinder veroorzaakt wordt op de omgeving. Omliggende functies ervaren eveneens geen overlast van de ontwikkeling. De locatie is ontsloten en er is in de directe omgeving van het besluitgebied c.q. op eigen terrein voldoende parkeercapaciteit beschikbaar.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen functiewijziging vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

6. PROCEDURE

Het toestaan van de functiewijziging c.q. het realiseren van 6 appartementen kan worden geregeld middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 van de Wabo. Op grond van deze regels kan middels de uitgebreide procedure (afdeling 3.4 van de Awb) van het bestemmingsplan worden afgeweken. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven door gemeenteraad is op grond van artikel 2.27 Wabo in beginsel aan de orde. Binnen de gemeente Echt-Susteren geldt echter een lijst met gevallen waarvoor deze verklaring reeds geacht wordt te zijn gegeven. Voorliggend initiatief betreft een geval op deze lijst. Een separaat raadsbesluit is derhalve niet noodzakelijk.