



Wijzigingsplan Vlaskuilsesweg 36 Maria-Hoop

- onderdeel Toelichting -

Gemeente Echt-Susteren

Wijzigingsplan Vlaskuilseweg 36 Maria-Hoop

Gemeente Echt- Susteren

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1711.WP20180403-VG01
Rapportnummer:	M167602.009/FSC
Opdrachtgever:	J.M. Janssen Beheer BV, de heer J.M. Janssen
Opstellers:	ing. F.H.M. Schreurs/ing. H.N.J.M. Steins
Status:	vastgesteld
Datum:	4 september 2018

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

www.aelmans.com

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



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

Inhoud

1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding planwijziging	7
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	7
1.3	Bij het plan behorende stukken	10
1.4	Leeswijzer	10
2	Gebiedsbeschrijving	11
2.1	Bestaande situatie	11
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur.....	12
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsvisie POL 2014 (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014).....	15
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014 - beschermingsgebieden.....	16
3.2.3	Omgevingsverordening Limburg 2014 - Wonen	16
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	17
3.3.1	Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving.....	17
3.3.2	Conclusie regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.4.1	Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025	18
3.4.2	Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) / Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)	19
3.4.3	Vigerend bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'	20
3.4.4	Conclusie gemeentelijk beleid	21
4	Milieutechnische aspecten en overige aspecten	23
4.1	Bodem	23
4.2	Wet geluidhinder	23
4.3	Milieuzonering.....	24
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Archeologie.....	27

4.6.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	27
4.6.2	Gemeentelijk archeologiebeleid	27
4.7	Cultuurhistorie	28
4.8	Kabels en leidingen	28
4.9	Verkeer en parkeren	29
4.9.1	Verkeersstructuur	29
4.9.2	Parkeren	29
4.10	Waterhuishouding	29
4.10.1	Nationaal waterplan	29
4.10.2	Provinciaal beleid	29
4.10.3	Watertoets Waterschap Limburg	30
4.11	Natuur en landschap	32
4.12	Wet natuurbescherming	32
4.12.1	Gebiedsbescherming (Natura2000)	33
4.12.2	Soortenbescherming (Flora en Fauna)	33
4.12.3	Nationaal Natuur Netwerk	36
4.12.4	Houtopstanden	36
4.12.5	Conclusie Wet natuurbescherming	36
4.13	Duurzaamheid	36
5	Planbeschrijving	37
6	Juridische aspecten	39
6.1	Algemeen	39
6.2	Toelichting	39
6.3	Regels	39
6.4	Verbeelding	40
7	Uitvoerbaarheid	41
7.1	Grondexploitatie	41
7.1.1	Algemeen	41
7.1.2	Exploitatieplan	41
7.2	Planschade	42
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	43
8.1	Inleiding	43
8.2	Vooroverleg	43
8.3	Kennisgeving, zienswijzen en advies	43
8.4	Formele procedure	44

8.4.1	Algemeen.....	44
8.4.2	Zienswijzen	44
9	Bijlagen.....	45

1 Inleiding

1.1 Aanleiding planwijziging

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Vlaskuileweg 36 te (6105 CP) Maria Hoop. Kadastraal is deze locatie bekend als gemeente Echt, sectie X, nummer 428.

De oppervlakte van het totale perceel bedraagt 1.49.91 ha. Op deze locatie bevindt zich een oude en vervallen woning met bijgebouwen (voormalig agrarisch bedrijfje). De locatie heeft op dit moment een bestemming voor woondoeleinden; hetgeen is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'. De oppervlakte met de bestemming 'Wonen' (wonen met tuin) bedraagt circa 1.900 m². Het is daarmee een zeer ruime kavel.

De locatie kent een nadere gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 14'. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid is het college van burgemeester en wethouders bevoegd het plan onder voorwaarden te wijzigen ten behoeve van het bouwen van twee woningen met bijbehorende bouwwerken.

Initiatiefnemer wenst graag gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Derhalve is initiatiefnemer in overleg getreden met de gemeente Echt-Susteren over de exacte invulling van het planvoornemen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Echt-Susteren heeft bij brief van 12 juli 2017 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Vlaskuileweg 36 te Maria Hoop ten behoeve van de bouw van twee woningen.

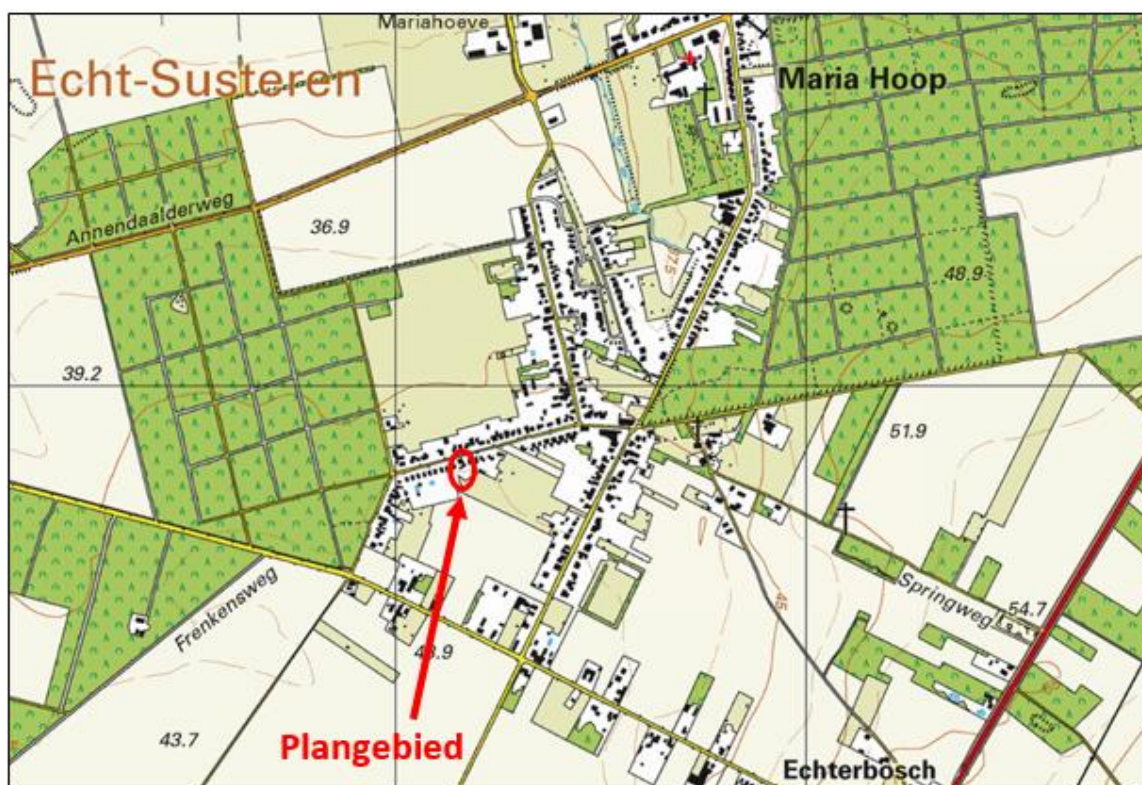
Ten behoeve van dit voornemen tot herontwikkeling is onderhavig wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

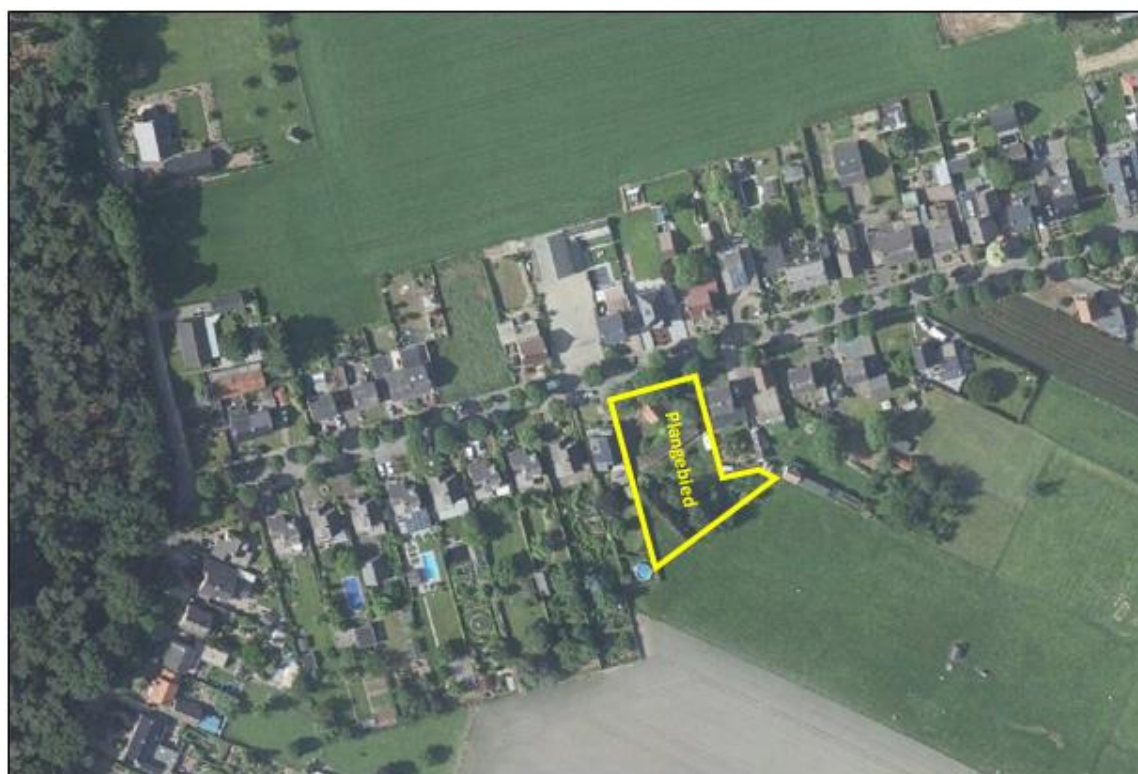
Maria Hoop is een kerkdorp in de gemeente Echt-Susteren.

De plaats omvat naast twee wijken het gehele landelijke gebied dat tussen Koningsbosch, de grens met Duitsland, de gemeentegrens met Roerdalen en het nabijgelegen dorp Pey is gelegen. Hierdoor is het wat oppervlakte betreft een van de grootste kernen van de gemeente. Evenals de buurtschappen Echterbosch en Putbroek ligt de kern erbij in de vorm van een lintdorp.

De locatie Vlaskuileweg 36 (plangebied) is gelegen in het naar het zuidwesten lopende lint. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door burgerwoningen welke gelegen zijn aan de noord- en zuidzijde van de Vlaskuileweg. Links en rechts wordt plangebied begrenst door woningen met hun tuinen. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan open agrarische buitengebied.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

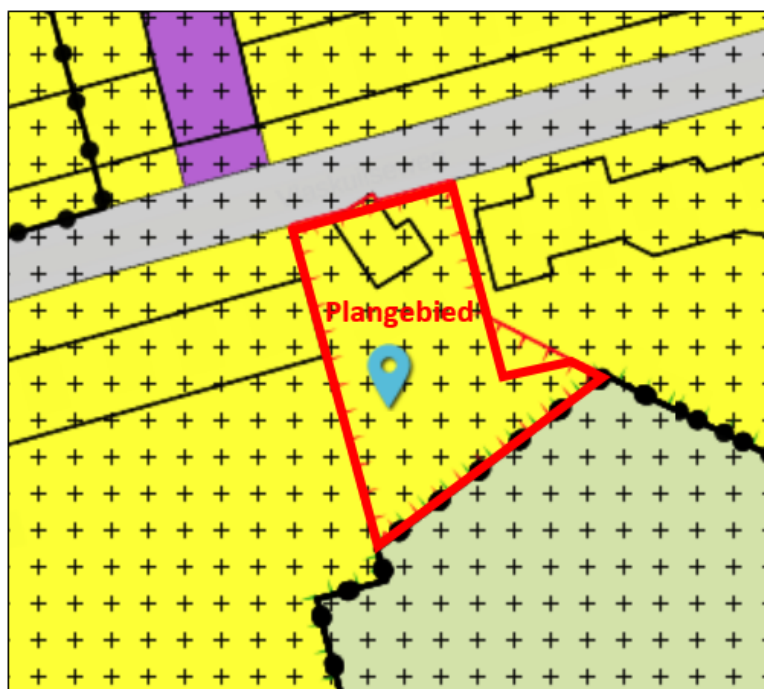


Luchtfoto met aanduiding plangebied



Luchtfoto plangebied met de contouren van de huidige bebouwing en beplanting.

Het plangebied is opgenomen binnen het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' van de gemeente Echt-Susteren, dat is vastgesteld op 26 mei 2016. Daarin is het plangebied bestemd als 'Wonen' met 'bouwvlak' ter plaatse van de huidige woning en met de wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied 14') om, onder voorwaarden, het bouwen van twee woningen met bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken.



Uitsnede verbeelding vigerend
bestemmingsplan met aanduiding
plangebied

1.3 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend document voorziet in een toelichting, regels en verbeelding als onderdeel van het wijzigingsplan. Verder zijn bij dit plan de benodigde bijlagen gevoegd, zoals deze verwerkt zijn in onderhavige toelichting.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het uitwerken van onderhavige toelichting en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Verder wordt een opsomming gegeven van de bij het plan behorende stukken en wordt het vigerende bestemmingsplan genoemd, waarvan met voorliggend wijzigingsplan wordt afgeweken.

Hoofdstuk 2 geeft de bestaande ruimtelijke en functionele structuur weer van het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid ten aanzien van de ruimtelijke en functionele structuur.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan de verschillende milieutechnische en overige ruimtelijke aspecten. Bekeken wordt of het onderhavige plan daar geen belemmeringen voor oplevert dan wel daarvan ondervindt.

In hoofdstuk 5 wordt het planvoornemen zelf behandeld.

Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische aspecten en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid.

Ten slotte volgt in hoofdstuk 8 de procedure.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van een bebouwde locatie. Er is een oude vervallen woning met bijgebouwen aanwezig. Ter plaatse van het plangebied zijn verder bomen, struiken en dergelijke aanwezig. De locatie grenst aan de 'korte' zijde aan de Vlaskuileseweg en aan de lange zijden aan de woningen en tuinen van de buurwoningen. Aan de achterzijde grenst de locatie aan open buitengebied. De oppervlakte met de bestemming 'Wonen' heeft een oppervlakte van ca. 1.900 m².

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



2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan de Vlaskuilsesweg 36 te Maria-Hoop. De locatie wordt via de Vlaskuilsesweg ontsloten naar de zuidelijk gelegen Waldfeuchterbaan of naar de oostelijke gelegen Diergaarderstraat Zuid en Kerkweg. Beide wegen vormen de verbinding naar: het westen (Echt); het oosten (Echterbosch (N274) en Duitsland); het noorden (Putbroek en via N274 naar Posterholt) en het zuiden (Koningsbosch). De N274 is de verbindingsweg tussen Posterholt (noorden) en Brunssum (zuiden).

Maria Hoop is een klein kerkdorp dat voornamelijk bestaat uit grondgebonden burgerwoningen, weinig dorpsvoorzieningen en enkele agrarische bedrijven.

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 (POL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan.

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, instandhouden 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 moeten vinden. Daarom wordt er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd 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.

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 rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

3.1.2 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 wijzigingsplan of bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het wijzigingsplan of bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking 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 in de Omgevingsverordening bepaald, dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen 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'.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien tien of meer woningen worden gerealiseerd. Omdat in onderhavig planvoornemen sprake is van de realisatie van 2 woningen, waarvoor in het moederplan ook al een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, is er ook nu geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder. Het planvoornemen is dan ook niet in strijd met de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (thans Nationaal Natuurnetwerk), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

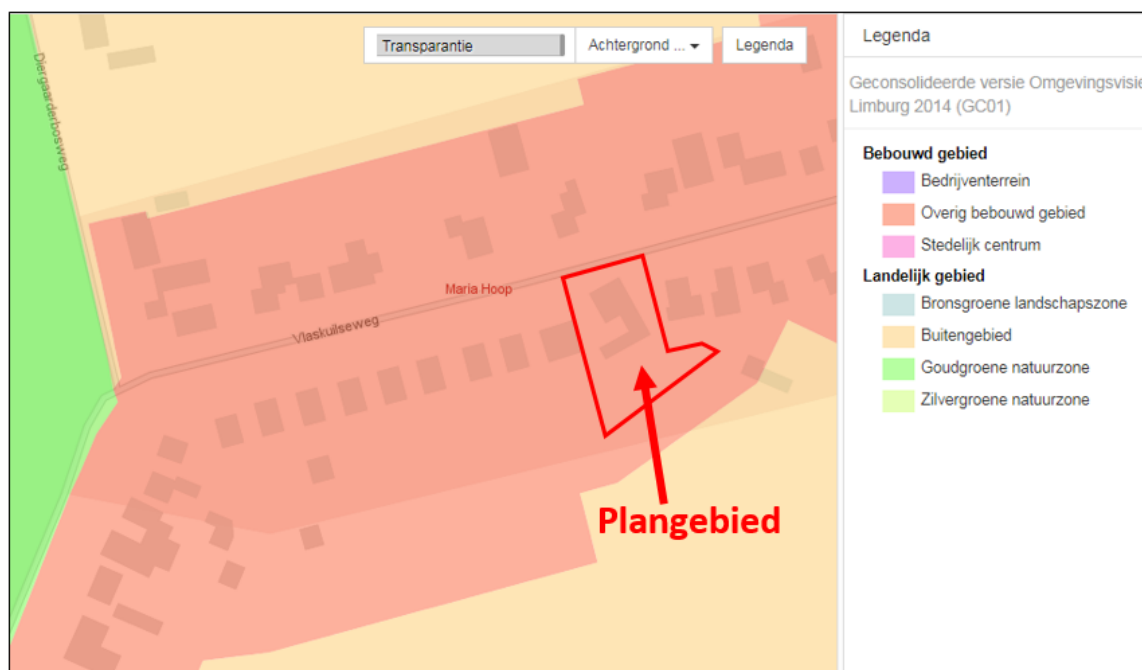
Op dit wijzigingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie POL 2014 (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014)

Provinciale Staten van Limburg hebben op 15 december 2017 de Omgevingsvisie POL 2014 vastgesteld. Deze omgevingsvisie is het nieuwe POL 2014. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. De Omgevingsvisie POL2014 is een vervanging van het voorheen geldende POL2014.

In het nieuwe POL2014 is een zonering opgenomen. Het plangebied Vlaskuileweg 36 is gelegen binnen de zone 'overig bebouwd gebied' (zie uitsnede hieronder).



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

In het nieuwe POL2014 is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen:

Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

In onderhavig geval is er op de locatie Vlaskuileweg 36 sprake van een aanwezige woonbestemming. Vanwege het type planvoornemen is de ontwikkeling, ook vanwege de ligging, aanvaardbaar en passend binnen het provinciale beleid.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 - beschermingsgebieden

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

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt, dat het plangebied is gelegen in de boringsvrije zone Roerdalslenk II.

Het is in het gebied Roerdalslenk verboden:

- a. een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of te hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
- b. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

Bij het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 20 meter beneden het maaiveld in zone I, 30 meter in zone II of 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei en ieder voornemen in zone IV, wordt vier weken tevoren schriftelijk gemeld aan Gedeputeerde Staten.

Bij het maken en sluiten van een boorput wordt de Beoordelingsrichtlijn Mechanisch boren BRL SIKB 2100, als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht genomen.

Aangezien bij het planvoornemen geen diepe grondboringen zijn voorzien, vormt de ligging in de Roerdalslenk geen belemmering. Vanuit het hoofdstuk Ruimte zijn er verder geen rechtstreeks doorwerkende regels die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014 - Wonen

De Omgevingsverordening Limburg is op onderdelen aangepast en deze aanpassingen zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 verwerkt. Hierin is opgenomen dat ruimtelijke plannen alleen mogen voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande woningvoorraad en de bestaande planvoorraad, zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (zie paragraaf 3.3).

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving

De gemeente Echt-Susteren heeft samen met de gemeenten in midden Limburg de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving opgesteld. Deze woonvisie besteedt onder andere aandacht aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in de regio. Bij het maken van dit beleid kijken de gemeenten in de regio onder andere naar de bestaande woningvoorraad, prognoses huishoudens en bevolkingsgroei.

De visie is een vervolg op de twee regionale woonvisies (Midden-Limburg Oost en Weerterkwartier) voor de periode 2010 tot 2014. De Structuurvisie is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen.

De planperiode van de Structuurvisie is 2014 tot en met 2017. De visie is tevens een basis voor afspraken op de middellange termijn (2018 tot en met 2023).

In de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving zijn per gemeente kwaliteitsenveloppen aangemaakt, waarin de kansrijke en minder kansrijke woningtypologieën zijn opgenomen alsmede de kwantitatieve opgave is opgegeven. In de gemeente Echt-Susteren zijn vrijstaande woningen als kansrijk betiteld. Het aantal woningen dat in deze Structuurvisie is vastgelegd is de basis geweest voor de uitwerking in een Uitvoeringsnotitie.

Voor onderhavig initiatief is één extra contingent noodzakelijk. De woningbouwopgave voor Maria Hoop in de periode tot en met 2023 biedt ruimte voor dit initiatief.

Uitvoeringsnotitie Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving

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

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

Onderhavig plan voor de bouw van 2 woningen aan de Vlaskuilsesweg 36 past meer in de categorie ‘herstructurering’ dan ‘rotte plek’. Het betreft een in verval geraakte voormalige agrarische bedrijfslocatie (boerderijwoning met enkele opstallen) gelegen in de dorpskern van Maria Hoop. Het pand verkeert in een dusdanig slechte staat dat renovatie geen optie is. Daarnaast is het pand gelegen ver voorbij de voorgevelrooilijnen van de naastgelegen woningen. Hierdoor ligt het pand als het ware ‘in het trottoir’. Deze ligging geeft niet alleen een rommelig straatbeeld, maar is akoestisch gezien, gelet op het wegverkeerslawaai, verre van optimaal.

Sanering van het pand in combinatie met nieuwbouw leidt tot een verbetering van de stedenbouwkundige en akoestische situatie ter plaatse. De nieuwe woningen worden verder naar

achteren op het perceel gesitueerd, waarbij de bepaling van de voorgevelrooilijn wordt afgestemd op die van de naastgelegen woningen. Dit planvoornemen levert dus niet alleen voordelen op voor de initiatiefnemer, maar ook voor de direct omwonenden.

3.3.2 Conclusie regionaal beleid

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet in strijd is met het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

Met deze (structuur)visie bepaalt de gemeente Echt-Susteren de koers en richting voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2025. De Structuurvisie Echt - Susteren 2012 - 2025, Ontwikkelen met kwaliteit, vastgesteld door de raad op 12 december 2012, vormt het afwegingskader op basis waarvan in de toekomst ruimtelijke keuzes te maken zijn en ontwikkelingen gestuurd kunnen worden. Daarbij wordt benoemd waar welke prioriteiten gelden en waarom. Daarvoor is een belangenafweging gemaakt tussen alle ruimtelijke functies en is ingezoomd op de draagkracht van de in onze gemeente aanwezige landschappen. Op basis daarvan is vervolgens benoemd waar welke ontwikkelingen acceptabel dan wel wenselijk zijn. Voor alle ruimtelijke functies wordt het beleid op hoofdlijnen benoemd. Ook is aangegeven hoe tot daadwerkelijke realisatie wordt gekomen.

De structuurvisie zal moeten worden vertaald in bestemmingsplannen, waarmee het beleid uit de structuurvisie, voor zover nodig, verder wordt uitgewerkt en vastgelegd. De structuurvisie heeft dus een dubbelfunctie: enerzijds onderbouwt de visie de bestemmingsplannen en anderzijds geeft ze de mogelijkheid om nieuwe initiatieven te wegen en via een wijziging of (partiële) herziening van het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Op basis van de structuurvisie kunnen: ruimtelijke initiatieven in het buitengebied en het stedelijk gebied worden afgewogen en indien gewenst via een projectplan, wijzigingsbevoegdheid of partiële herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt; financiële bijdragen worden gevraagd ten behoeve van kwaliteitsverbeterende maatregelen in het buitengebied en het stedelijk gebied; 'sterfhuisconstructies' in gang worden gezet ten behoeve van het intrekken van bestaande, niet benutte bouwtitels en het wijzigen van ongewenste bestemmingen; voorkeursrechten worden gevestigd op grond van Wet voorkeursrecht gemeenten.

De gemeente Echt-Susteren hanteert bij het maken van ruimtelijke (locatie)keuzes een zestal leidende principes:

1. Meer aandacht voor de onderste lagen.
2. Zorgvuldig ruimtegebruik (met oog voor beeldkwaliteit én economie).
3. Grensoverschrijdend denken en handelen.
4. Tegengaan van verdere verstening van het buitengebied.
5. Kwaliteit is belangrijker dan kwantiteit.
6. Bereikbaarheid is belangrijker dan aanwezigheid of nabijheid.

De beoogde locatie aan de Vlaskuileweg 36 in Maria-Hoop is gelegen in het stedelijk gebied. Voor het stedelijk gebied zijn in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025' zeven doelstellingen geformuleerd:

- realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
- gericht ruimtegebruik voor en door alle typen bedrijven;
- concentratie van verstedelijking gericht op behoud van een onderscheidend detailhandelsaanbod;
- concentratie en combinatie van maatschappelijke voorzieningen;
- behoud van (be)leefbare kernen;
- optimale bereikbaarheid van stedelijke functies;
- het zijn van een veilige en duurzame gemeente.

Onderhavig planvoornemen draagt bij aan twee doelstellingen, namelijk:

- de realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag en
- behoud van (be)leefbare kernen.

Ten aanzien van wonen is aangegeven dat dit bij voorkeur plaats dient te vinden in stedelijk gebied waarbij de nadruk ligt op inbreiden, herstructureren en temporiseren. Het is daarnaast van belang dat in elke kern kwalitatief en kwantitatief gebouwd wordt voor de behoefte. Een aanzienlijke behoefte ligt in het segment levensloopbestendige woningen. Ook in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg wordt deze behoefte bevestigd in de zogenaamde kwaliteitsenveloppe, waarin de woningbouwopgave voor de gemeente Echt-Susteren is verwoord.

3.4.2 Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) / Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

De gemeente Echt-Susteren heeft in haar Structuurvisie 2012-2025 het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) uitgewerkt tot een Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Het basisprincipe van dit GKM is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit. Dit verlies moet gecompenseerd worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/ of een financiële bijdrage. De ambitie is dat per saldo de kwaliteit toeneemt. Onderdelen van het GKM zijn ook van toepassing op het stedelijk gebied. Dit betreft met name het herstructureren van woongebieden waarbij per saldo het aantal woningen toeneemt.

Kwaliteitsbijdrage

Onderhavig planvoornemen valt op grond van de 'Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025, ontwikkelen met kwaliteit', binnen de 'Kwaliteitsbijdrage ruimtelijke ontwikkelingen stedelijk gebied'. In deze categorie zijn twee modules te onderscheiden. Voor dit plan is module 18 'Herstructurering woongebieden met per saldo toename aantal woningen en/of appartementen' van toepassing. De structuurvisie biedt de mogelijkheid om bij herstructureringsplannen, waarbij per saldo binnen de behoefte wordt gebleven en/of waarbij een oplossing wordt geboden voor een ruimtelijk of milieuhygiënisch probleem, maatwerk te leveren ten aanzien van de te eisen kwaliteitsbijdrage.

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is de gemeente akkoord gegaan met een gematigde en op maatwerk gerichte kwaliteitsbijdrage, omdat het planvoornemen leidt tot:

- de sanering van een vervallen pand;
- verbetering van de stedenbouwkundige situatie ter plaatse en
- verbetering van de milieuhygiënische situatie ter plaatse.

De gemeente heeft één contingent beschikbaar gesteld en met initiatiefnemer is een kwaliteitsbijdrage overeengekomen. Deze bijdrage zal worden gestort in de reserves van het Kwaliteitsfonds.

3.4.3 Vigerend bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'.

Het plangebied is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' bestemd als 'Wonen'. De regels van dit bestemmingsplan bieden het bouwvlak een direct bouwrecht voor de vervangende nieuwbouw van één woning. Daarnaast is aan dit plangebied een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld ('wetgevingszone – wijzigingsgebied 14'). Hiermee kan het college van burgemeester en wethouders het plan ter plekke wijzigen ten behoeve van de bouw van twee woningen met bijbehorende bouwwerken. Hierbij dient aan de volgende voorwaarden voldaan te worden:

- a. De ter plaatse bestaande woning wordt gesloopt.
Ter plaatse van het plangebied wordt de aanwezige bebouwing gesloopt en daartoe wordt een sloopvergunning aangevraagd. Ook alle woekerende groenopstand wordt daarbij verwijderd. De bestaande bebouwing wordt binnen maximaal 1 jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan gesaneerd.
- b. Het perceel wordt gesplitst in twee bouwpercelen.
Het perceel wordt opgesplitst in twee aparte percelen zoals opgenomen in de verbeelding bij dit wijzigingsplan en de splitsing wordt ook kadastraal vastgelegd, zie ook hoofdstuk 6 'Planvoornemen'.
- c. De breedte van een bouwperceel bedraagt minimaal 12,00 meter.
De totale breedte van de kavel aan de Vlaskuilsesweg 36 bedraagt circa 31 meter. Elke bouwperceel wordt circa 15,5 meter breed. Aan de vereiste maat van minimaal 12 meter wordt dan ook ruimschoots voldaan.
- d. Op elk bouwperceel wordt maximaal één woning gebouwd.
De bouw van maximaal één woning per bouwperceel wordt vastgelegd in de regels en de verbeelding van dit wijzigingsplan. Als aanvullende voorwaarde moet daarbij, binnen een termijn van 5 jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan, gebruik zijn gemaakt van het bouwrecht voor de bouw van twee vrijstaande woningen.
- e. De diepte van een bouwvlak bedraagt maximaal 15,00 meter.
Het bouwvlak is in de verbeelding van het wijzigingsplan maximaal 15 meter diep getekend.
- f. De woningen worden in of maximaal 3,00 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de aan weerszijden direct grenzende percelen gebouwd.
Dit is verwerkt in de regels van het wijzigingsplan.
- g. De goothoogte van een woning bedraagt maximaal 7,00 meter.
Dit is verwerkt in de verbeelding en de regels van het wijzigingsplan.
- h. De bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal 10,00 meter.
Dit is verwerkt in de verbeelding en de regels van het wijzigingsplan.
- i. Het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is.
Voor de milieuaspecten bodem en geluid worden de noodzakelijke onderzoeken verricht en voor de overige milieuaspecten wordt de motivering opgenomen in de toelichting van het wijzigingsplan. Aangezien de locatie al een woonbestemming heeft wordt het bodemonderzoek uitgevoerd na de sloop van de bebouwing en voordat een omgevingsvergunning-bouw voor de woningen wordt ingediend.
- j. Het gebruik als woning tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig

aan.

Met betrekking tot dit aspect wordt verwezen naar het gestelde onder punt i hiervoor. Door de overwegende woonbestemming in de omgeving worden de waarden van de omliggende bestemming bij een woonfunctie niet onevenredig aangetast.

- k. Bij wijziging wordt de meest recent vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving in acht genomen.

Dit is nader toegelicht in paragraaf 3.3.1 van deze toelichting.

- l. De economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.

De voorliggende wijzigingsplanprocedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

Hiertoe wordt tussen initiatiefnemer en de gemeente Echt-Susteren een anterieure exploitatieovereenkomst getekend.

- m. Voor het overige worden de bouw- en gebruiksregels van artikel 25 in het vigerende bestemmingplan 'Stedelijk gebied' in acht genomen.

Aangezien dit de reguliere bouw- en gebruiksregels zijn voor de 'standaard' woonbestemming en deze bouw- en gebruiksregels in het wijzigingsplan worden opgenomen, wordt hieraan voldaan.

3.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Met onderhavig planvoornemen wordt voorzien in het toestaan van het oprichten van twee nieuwe woningen in de kern Maria Hoop. Aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan. Om deze reden wordt de wijzigingsplanprocedure doorlopen. Inhoudelijk past het planvoornemen binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

4 Milieutechnische aspecten en overige 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 het plangebied zijn in dit hoofdstuk de diverse milieuaspecten en overige aspecten onderzocht. Daarnaast wordt beschreven hoe wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals die voortvloeien uit wet- en regelgeving.

4.1 Bodem

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

Onderhavig plangebied voorziet niet in een wijziging van de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is reeds op het perceel aanwezig. Met onderhavig voornemen wordt enkel mogelijk gemaakt dat er op een perceel waar voorheen gewoond werd twee woningen gebouwd kunnen worden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning- bouwen dient wel middels een bodemonderzoek aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit bodemonderzoek wordt uitgevoerd, nadat de op de locatie aanwezige bebouwing is gesloopt.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Wet geluidhinder

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Ter plekke van onderhavige planlocatie is alleen sprake van wegverkeerslawaai. De locatie is niet gelegen in een zone van railverkeerslawaai, een geluidgezoneerd industrieterrein en niet binnen aanvlieg- of uitvliegroutes voor vliegverkeer.

Wegverkeerslawaai

In artikel 74 Wgh zijn de geluidszones van wegen gedefinieerd. De geluidszone van een weg is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (binnenstedelijk of buitenstedelijk). De geluidszones zijn te beschouwen als aandachtsgebieden of onderzoeksgebieden.

Een weg heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg. Hierop gelden twee uitzonderingen:

- wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Vlaskuilsesweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het plangebied is ook niet gelegen binnen een geluidzone van andere wegen. Voor de 30 km wegen wordt gesproken van een 'automatische zonevrijstelling'.

Geconcludeerd wordt dat de planlocatie niet gelegen is in een zone voor wegverkeerslawaaai.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goed woon- en leefklimaat voor beide woningen is een (beperkt) akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hiertoe zijn door de gemeente verkeersintensiteiten en wegdektype aangeleverd van de maatgevende Vlaskuilsesweg. Op basis van archiefgegevens is een standaard verdeling over de tijd en over licht-, middelzwaar- en zwaar verkeer bepaald. De lage verkeersintensiteit maakt, dat met een beperkt onderzoek middels 'Standaard rekenmethode 1' (SRM1) uit het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' (RMG 2012) volstaan kan worden. De berekening, waarin tevens de invoergegevens, de tussen- en de eindresultaten zijn opgenomen, is opgenomen in **bijlage 1** bij deze toelichting.

Uit de berekening blijkt dat ruim wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen (minimale geluidwering van 20 dB uit het bouwbesluit) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Bij onderhavig planvoornemen is geen sprake van bedrijfsactiviteiten en mogelijk bijbehorende hinder. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen grote bedrijven gelegen. Er ligt een bedrijfsbestemming schuin tegenover de locatie Vlaskuilsesweg 36. Hier mogen bedrijfsmatige activiteiten uitgeoefend worden die staan vermeld in de categorieën 1 en 2. Op grond van de Brochure Bedrijven en Milieuzonering geldt hiervoor een maximale richtafstand

van 30 meter voor de aspecten geur en/of geluid.

Gelet op de afstand tussen het bouwvlak van dit bedrijf en de nieuw te realiseren bouwvlakken in het plangebied waarbinnen gebouwd mag worden, wordt voldaan aan deze richtafstand. Bovendien wordt het betreffende bedrijf nu al in zijn exploitatie- en uitbreidingsmogelijkheden beperkt door de direct ernaast (op nul meter afstand) gelegen woningen van derden en zal het bedrijf daardoor het woonmilieu op de locatie Vlaskuileweg 36 niet negatief kunnen beïnvloeden.

Gezien het bovenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

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'.

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 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het toevoegen van één nieuwe woning. Derhalve kan worden gesteld dat het planvoornemen NIBM is.

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. Van een dergelijke vestiging is bij onderhavig planvoornemen geen sprake. Dit besluit is derhalve niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing.

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een inrichting die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) valt.

Risicovol transport over de weg, spoor of het water

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute over de weg, het spoor of het water die in het kader van externe veiligheid beoordeeld moet worden.

Risicovol transport per (buis)leiding

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen door buisleidingen die onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) vallen.

Conclusie externe veiligheid

Gezien de ligging buiten enig invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, spoor, het water of een buisleiding), vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

4.6 Archeologie

4.6.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

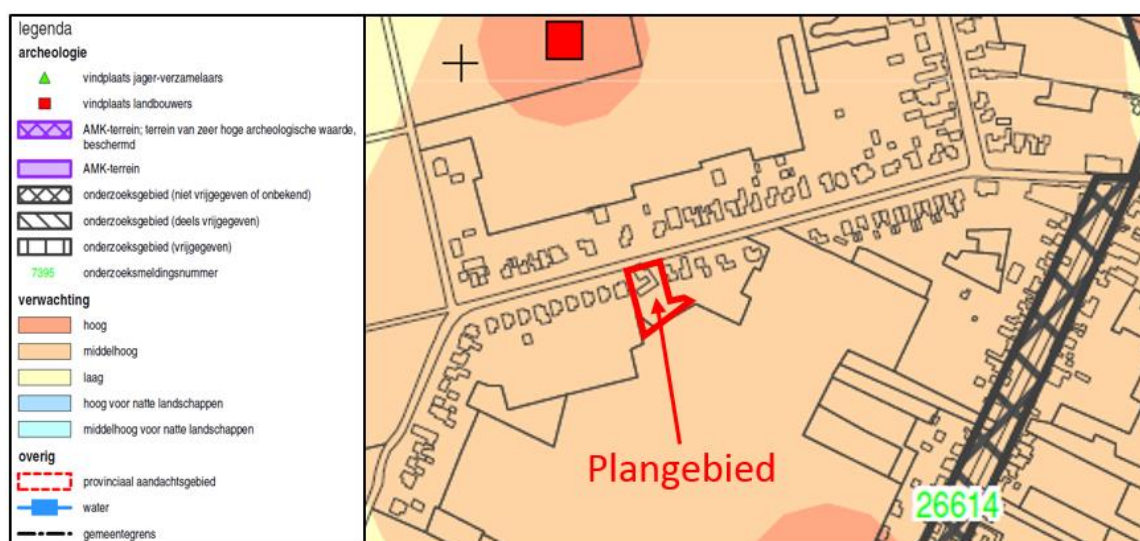
Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

4.6.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Echt-Susteren heeft haar archeologiebeleid vertaald in een gemeentelijke beleidskaart. Op deze kaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde toegekend gekregen (Waarde – Archeologie 3). Deze waarde is als dubbelbestemming opgenomen in het vigerende bestemmingsplan (Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3) en blijft ook gehandhaafd in dit wijzigingsplan. De vrijstelling bij deze verwachtingswaarde is 500m². Onderhavig planvoornemen voorziet niet in het oprichten van nieuwe bebouwing en/of het roeren in de bodem met een oppervlakte die groter is dan 500m².

Daar waar gebouwen/bouwwerken gesloopt worden is de bodem al geroerd tijdens het oprichten van die gebouwen/bouwwerken.

Er kan derhalve op basis van bovenstaande worden geconstateerd dat er geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd behoeft te worden.



Uitsnede archeologische kaart met aanduiding plangebied

Mocht bij het realiseren van de nieuw te bouwen woningen en eventuele bijgebouwen echter blijken dat de bodem dieper dan 40 cm onder maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 500 m² verstoord gaat worden, dan zal voor de aanvraag van de omgevingsvergunning–bouwen een rapport opgesteld moeten worden waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
- b. de archeologische waarden door de beoogde bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

4.7 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan of wijzigingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Ter plaatse van het plangebied is er geen sprake van cultuurhistorische waarden. De aanwezige oude en vervallen gebouwen hebben geen monumentale status. Daarnaast voorziet het planvoornemen niet in de aantasting van cultuurhistorische waarden die aanwezig zijn buiten het plangebied.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.8 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. Bij het nader aansluiten van de kabels en leidingen zal er afstemming plaatsvinden met de betrokken netbeheerders.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident.

4.9 Verkeer en parkeren

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

4.9.1 Verkeersstructuur

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een wijziging ten opzichte van de bestaande situatie gezien de beperkte hoeveelheid extra verkeer als gevolg van de twee woningen (één extra) en gezien de gesteldheid van de Vlaskuilseweg waar de woningen op ontsluiten. Het planvoornemen heeft daarmee geen invloed op de plaatselijke verkeersstructuur.

4.9.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren kan worden gesteld dat een parkeernorm geldt van 2 parkeerplaatsen per woning (norm reguliere vrijstaande woning). Bij elke woning wordt voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Kortom, het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.10 Waterhuishouding

4.10.1 Nationaal waterplan

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

4.10.2 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 het Nationaal Waterplan 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.

4.10.3 Watertoets Waterschap Limburg

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 papieren rompslomp. 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 per gemeente 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 Limburg.

Volgens het Waterschap Limburg hoeven kleine ruimtelijke plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket. Hiervoor is een bovengrens ingesteld van 1.000 m² nieuw bebouwd oppervlak, mits het plangebied niet binnen een (door het Waterschap aangegeven) speciaal aandachtsgebied valt. Wat betreft onderhavig plangebied bedraagt de toename van nieuw bebouwde oppervlak, minder dan 1.000 m². Het plangebied is volgens de wateratlas gelegen in een gebied waar kans is op wateroverlast bij een bui van T= 100. Het nieuwe bouwpeil van beide woningen moet het gemiddelde zijn van het bouwpeil van huisnummer 34 en 38, zodat een afdoende hoogteverschil wordt gerealiseerd en de kans op het eventueel blank komen staan van de woningen wordt beperkt.

Een wateradvies van het waterschap is verder niet noodzakelijk.

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

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Echt-Susteren. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie. Gezien het

gebruik van de nieuwe woningen (woondoeleinden), zal de hoeveelheid afvalwater beperkt zijn.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Binnen het plangebied is onverhard of semi-verhard terrein aanwezig (het plangebied wordt niet in zijn geheel voorzien van het dakoppervlak of verharding). Dit hemelwater zal, zoals ook in de huidige situatie het geval is, rechtstreeks in de bodem infiltreren.

Hemelwater dakverhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en worden afgevoerd naar een hemelwatervoorziening (infiltratiekoffers) op eigen grond en die gerealiseerd zal worden op een nog nader te bepalen plaats binnen het perceel. De infiltratievoorziening wordt voorzien van een noodoverloopvoorziening op maaiveld. Mocht bij extreme omstandigheden de infiltratievoorziening overlopen, dan kan het overtollige water wegstromen in de tuin en naar het achterliggende open terrein dat ook in eigendom is van initiatiefnemer. Aangezien dit gebied iets lager ligt dan het peil van de woningen is de kans op het onderlopen van de woningen minimaal.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw dient minimaal 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Bij het dimensioneren van een infiltratievoorziening dient uit te worden gegaan van een 25-jaars bui (T=25) van 35 mm in 45 minuten (leeglooptijd 24 uur), met een doorkijk naar een 100-jaars bui (T=100) van 45 mm in 30 minuten.

De oppervlakte aan (dak)verharding van beide nieuw te realiseren woningen is nog niet bekend. Derhalve kan nu nog niet berekend worden welke inhoud de infiltratievoorzieningen moeten krijgen. De inhoud zal minimaal het aantal m² verhard oppervlak x 35 mm/m² moeten bedragen. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning – bouwen wordt aangegeven hoe groot de inhoud van de infiltratievoorziening wordt en waar deze precies komt te liggen.

De hoogste grondwaterspiegel (GHG) bevindt zich op ca. 2,50 m. onder het maaiveld. Kortom, er is voldoende ruimte om het hemelwater te infiltreren. Tevens is de bodemdoorlatendheid voldoende vanwege de zanderige eigenschappen. Tevens heeft initiatiefnemer de ervaring dat het hemelwater ter plaatse van het plangebied altijd snel infiltreert in de bodem. Ook in de direct omgeving zijn er geen problemen met vrijkomend hemelwater.

Door afdoende capaciteit van de infiltratievoorziening te installeren, behoeft voor wateroverlast op de bouwkaavel en de aangrenzende percelen van derden niet te worden gevreesd.

Door het hemelwater van de nieuwe bebouwing en bijbehorende verharding niet te lozen op de riolering, wordt voldaan aan de norm dat bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld.

In de infiltratievoorziening zal alleen schoon hemelwater worden opgevangen, waaraan uiteraard geen verontreinigde stoffen zijn toegevoegd.

Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. De infiltratievoorziening doet in dat opzicht tevens dienst als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

Onderhavig project levert geen belemmering voor mogelijke waterschapsbelangen op.

4.11 Natuur en landschap

Volgens de kaart 'Natuur' van het nieuwe POL2014 komen in het plangebied en de directe omgeving geen bijzondere natuurlijke en/ of landschappelijke waarden voor.

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

Ter plaatse aanwezig bomen.

Links voor de huidige (te slopen) woning, net buiten het plangebied, staat in openbaar gebied en op gemeentegrond een haagbeuk. Deze beuk verkeert in een matige conditie. De gemeente heeft aangegeven dat zij die boom gaan kappen en dat er een nieuwe boom wordt terug geplant op een plaats waar deze boom de beide nieuwe inritten van de woningen in ieder geval niet zal belemmeren.

In het plangebied zelf staat een in slechte conditie verkerende walnoot. Deze boom staat opgenomen in de bomenlijst van de gemeente Echt-Susteren. In verband met het planvoornemen wordt deze boom gekapt. Hiervoor wordt een omgevingsvergunning – kappen aangevraagd. Op eigen terrein zal vervolgens een nieuwe walnoot worden aangeplant.

4.12 Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De regels die toezien op bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen Nbwet) zijn opgenomen in 'Hoofdstuk 2 Natura 2000-gebieden' van de Wet natuurbescherming.

De verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten (voorheen Flora- en faunawet) zijn in de Wet natuurbescherming opgenomen in 'Hoofdstuk 3 Soorten' en beschreven per beschermingsregime.

Gelet op de huidige terreingesteldheid in relatie tot de geplande werkzaamheden is het verrichten van een toets binnen het plangebied op de Wet Natuurbescherming noodzakelijk om na te gaan of beschermde flora en fauna wordt verstoord.

Verricht onderzoek

Door de heer M. Bonder van Ecoplaning uit Maastricht is een literatuuronderzoek en begin februari 2018 een veldinventarisatie uitgevoerd binnen het plangebied. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder weergegeven. Het volledige rapport is opgenomen als **bijlage 2** van deze toelichting.

Het onderzoek beschrijft welke effecten te verwachten zijn op de beschermde natuurwaarden binnen het plangebied. Deze natuurwaarden zijn in Nederland beschermd vanuit twee invalshoeken, te weten:

- A. De soortbescherming: Een belangrijk onderdeel van deze wet is het voorzorgsbeginsel (of zorgplicht) dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- B. De gebiedsbescherming: Het gaat daarbij om de bescherming van Natura 2000-gebieden zoals het Natura 2000 gebied “voormalig Klooster Mariahoop en Abdij Lilbosch” en het Natura 2000 gebied ‘Roerdal’, via het Nationaal Natuur Netwerk (heette tot voor kort EHS) in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en regelgeving met betrekking tot houtopstanden.

4.12.1 Gebiedsbescherming (Natura2000)

Het meest nabijgelegen Nederlandse Natura 2000-gebied is het op ruim 700 meter noord-noordoostelijk gelegen Habitat richtlijngebied (HR) voormalig Klooster Mariahoop (met Abdij Lilbosch). Dit gebied is alleen beschermd vanwege de aanwezigheid van de ingekorven vleermuis. Op ca. 5,5 km afstand, in noordoostelijke richting, ligt het Natura 2000 gebied ‘Roerdal’ Een globale effectbeschrijving is gemaakt aan de hand van het instrument Effectenindicator van de website van het ministerie van EZ. Met de effectenindicator kan per soort of habitatype in beeld worden gebracht in hoeverre deze gevoelig zijn voor verschillende typen storingsfactoren. Door hieraan te toetsen kan worden bepaald in hoeverre voorliggend project invloed heeft op genoemd Natura 2000-gebied. Uit de beschrijving van de storingsfactoren, zoals beschreven in **bijlage 2** bij deze toelichting blijkt dat, voor zover de storingsfactoren mogelijk van toepassing kunnen zijn, het planvoornemen geen invloed heeft op de genoemde Natura 2000 gebieden. Tussen deze Natura 2000 gebieden en het plangebied liggen bovendien wegen, woningen en enkele bedrijven die een bufferende werking hebben.

Gelet op vorenstaande en vanwege de grote afstanden tot de Natura 2000 gebieden kan gesteld worden dat de daar aanwezige habitatsoorten niet verstoord zullen worden door dit planvoornemen.

4.12.2 Soortenbescherming (Flora en Fauna)

In de huidige situatie staan er binnen het plangebied meerdere gebouwen die gesloopt zullen worden. Daarnaast is er opgaande begroeiing in de tuin aanwezig. Onderzocht is of er ter plaatse van het plangebied maatregelen getroffen moeten worden ten behoeve van mogelijk aanwezige beschermde soorten.

GRONDGEBONDEN ZOOGDIEREN

Uit de beschikbare literatuur blijkt dat in het plangebied geen waarnemingen zijn verricht van grondgebonden zoogdieren. Wel zijn waarnemingen bekend uit Maria-Hoop zoals steenmarter en das. Het aantal waarnemingen is echter beperkt; zelfs de steenmarter is betrekkelijk schaars in Maria-Hoop.

Tijdens het veldbezoek zijn in de woning en in de tuin geen sporen van aanwezigheid (prenten, uitwerpselen, zichtwaarnemingen e.d.) van genoemde soorten aangetroffen. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat deze soorten een rust- of voortplantingsplaats hebben in het plangebied, omdat dan tijdens het veldbezoek tekenen hiervan aangetroffen hadden moeten worden.

VLEERMUIZEN

Uit de beschikbare literatuur blijkt dat in het plangebied geen waarnemingen zijn verricht van leden

van deze soortgroep. Wel zijn elders langs de Vlaskuileweg waarnemingen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger bekend. Op 700 meter afstand bevindt zich het voormalig Klooster Mariahoop waarin zich een kolonie ingekorven vleermuis bevindt. Deze soort foerageert voornamelijk in de directe omgeving alsmede in de bossen en bomenlanen tussen Maria-Hoop en het Duitse Haaren.

De gewone dwergvleermuis en laatvlieger maken jaarrond gebruik van gebouwen waarbij de verblijfplaatsen zich bevinden in spouwmuren, achter gevelbetimmering, daklijsten en vensterluiken, onder dakpannen, spleten en nissen in muren, et cetera. Tijdens koude periodes van het jaar heeft een spouwmuur van een verwarmd gebouw de voorkeur. Dergelijke spouwmuren zijn niet aanwezig in de gebouwen van het plangebied.

Er zijn twee boeiboorden ter plaatse aan de achterzijde van de woning. Echter, deze zijn ongeschikt om te dienen als rust- of voortplantingslocatie voor vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger, omdat zich achter deze boeiboorden geen ruimtes bevinden, zoals een muur, waarachter een vleermuis zich kan verschuilen.

In de woning bevindt zich een zolder waarbij het dak wordt gestut met balken. Echter, vanwege het gebrek aan onderhoud en weersinvloeden zijn dakpannen verschoven waardoor gaten in het dak zijn ontstaan. Als rust- of voortplantingslocatie voor vleermuizen is de zolder ongeschikt.

De stal heeft een dak zonder isolatie en de deuren zijn vervallen met daarin gaten en kieren. In de stal staat al minimaal 10 jaar geen vee, waarmee de stal ongeschikt is geworden voor ingekorven vleermuizen die, toen er nog vee in de stal stond, in theorie de stal zou kunnen aandoen om te foerageren op insecten. Maar, omdat het een gesloten stal betreft, zal de soort in het verleden waarschijnlijk sporadisch van de stal gebruikt hebben gemaakt. Als rust- of voortplantingslocatie voor vleermuizen is de stal in de huidige situatie ongeschikt.

Tijdens de inspectie zijn met een Pulsar Helion XQ19F warmtebeeldkijker ook geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van vleermuizen in de gebouwen. Ook zijn geen uitwerpselen aangetroffen.

Ook de bomen zijn geïnspecteerd. De walnotenboom heeft alleen ondiepe holtes die bovendien niet naar boven toe zijn ingerot en niet geschikt zijn als rust- of voortplantingslocatie. Desondanks is de boom met de warmtebeeldkijker gecheckt op aanwezigheid van vleermuizen. Zo ook de boom die is begroeid met klimop. In geen van deze bomen zijn warmtebronnen aangetroffen en dus ook geen vleermuizen. Een nader vleermuizenonderzoek is niet nodig ter plaatse van deze bomen en de gebouwen.

De haagbeuk aan de voorzijde van de woning, welke op grondgebied van de gemeente Echt-Susteren staat, heeft meerdere holtes. Tijdens de inspectie met de warmtebeeldcamera toonde één holte een warmtebron. Dat is een aanwijzing dat zich vleermuizen in deze holte kunnen bevinden. Indien deze haagbeuk wordt geveld, is een nader vleermuizenonderzoek nodig, doch de kap van die boom is een verantwoordelijkheid zijn van de gemeente Echt-Susteren.

BROEDVOGELS

Vanuit de beschikbare literatuur zijn binnen het plangebied geen waarnemingen bekend van

beschermde vogelsoorten. Wel zijn elders langs de Vlaskuileweg waarnemingen van gierzwaluw, huismus, kerkuil, ransuil en steenuil bekend.

De stal wordt veelvuldig gebruikt door muizen. Vanwege de afwezigheid van invliegopeningen is het gebouw niet geschikt voor uilen om te jagen op muizen. Desondanks is de stal onderzocht op de aanwezigheid van braakballen. Ook zijn de coniferen in de tuin hierop onderzocht. Er zijn geen uilenballen aangetroffen.

Tijdens het veldbezoek zijn ook geen huismussen waargenomen in het plangebied. Deze zijn wel op het dak bij de burens (Vlaskuileweg 34 en 38) waargenomen. Mogelijke reden hiervoor is dat deze woningen geschikter lijken, omdat:

- De onderste rij dakpannen zich dubbel zo hoog bevinden als die van de gebouwen in het plangebied.
- Er sprake is van holle dakpannen, terwijl in het plangebied het dak bestaat uit vlakke pannen.
- Deze woningen worden bewoond door mensen die zorgen voor warmte en etensresten, terwijl de gebouwen in het plangebied al zeker 10 jaar niet meer worden gebruikt voor bewoning.

Het dak fungeert naar verwachting ook niet als broedlocatie voor de gierzwaluw. De twee bomen links en rechts vooraan belemmeren een vrije aanvliegroute richting het dak.

Een nader vogelonderzoek is derhalve niet nodig.

HERPETOFAUNA

Uit de beschikbare literatuur blijkt dat in het plangebied geen waarnemingen zijn verricht van herpetofauna. Waarnemingen hiervan zijn schaars in Maria-Hoop en omgeving. Alleen van de hazelworm en levendbarende hagedis zijn spaarzame waarnemingen bekend in het bosgebied ten oosten van Maria-Hoop.

Tijdens het veldbezoek zijn geen aanwijzingen aangetroffen van rust- en/of voortplantingslocaties van genoemde soorten in het plangebied. Het plangebied bestaat uit gebouwen met een verwilderde tuin zonder waterpartijen. Deze situatie biedt geen leefgebied aan de levendbarende hagedis (te ruig begroeid). Voor de hazelworm biedt het in theorie wel leefgebied, maar vanwege het zeldzaam voorkomen in de omgeving en dat zich onder de opgetilde dakpannen (stormschaad) geen hazelwormen bevonden, is het niet te verwachten dat genoemde soort voorkomt in het plangebied. Een nader onderzoek naar het voorkomen van amfibieën of reptielen is niet nodig.

VISSEN

In het plangebied bevinden zich geen waterpartijen, het is uitgesloten dat beschermde vissoorten voorkomen in het plangebied.

ONGEWERVELDEN

Vanwege de afwezigheid van bloedende zomereiken (vliegend hert), waterpartijen (libellen), sleedoorn (sleedoornpage), zeggenmoeras (zeggekorfslak), iepen (iepenpage) en kalkgraslanden (bruin dikkopje, veldparelmoervlinder en andere dagvlindersoorten) is de aanwezigheid van beschermde ongewervelden in het plangebied niet te verwachten.

PLANTEN

Uit de beschikbare literatuur blijkt dat in het plangebied geen waarnemingen bekend zijn van beschermde planten. Afgaand op het biotoop van gebouwen in een voedselrijk ruderaal terrein is het niet te verwachten dat beschermde plantensoorten voorkomen in het plangebied. Een nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde planten is niet nodig.

4.12.3 Nationaal Natuur Netwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' behorende bij het POL2014 bevindt het plangebied zich niet in het Nationaal Natuur Netwerk.

4.12.4 Houtopstanden

Binnen het plangebied wordt een walnoot gekapt als gevolg van het project. Hiervoor wordt een kapvergunning aangevraagd. De rest betreft jonge boomopslag, struiken en coniferen die niet zijn beschermd binnen de Wet Natuurbescherming dan wel binnen de gemeentelijke APV.

4.12.5 Conclusie Wet natuurbescherming

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op de Natura 2000 gebieden, de flora en fauna en andere (niet beschermde) bos- en natuurgebieden.

Een vervolgonderzoek of de aanvraag van een ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming is niet nodig.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Nationaal Natuur Netwerk. Dat betekent dat de hierbij behorende wet- en regelgeving niet van toepassing is. Voor de velling van een boom langs de weg wordt door de gemeente een kapvergunning aangevraagd.

4.13 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Bij de realisering en ontwikkeling van beide woningen zal voldoende aandacht worden besteed aan het duurzaamheidsaspect. Er zal de nodige aandacht worden besteed aan energiezuinig bouwen, waarbij realisatie met zonnepanelen en/of een warmtepomp tot de mogelijkheid behoren. De woningen zullen verder voldoen aan de aan de door de gemeente en het Bouwbesluit vastgestelde eisen. De locatie is verder goed bereikbaar en gelegen in bestaand bebouwd gebied. Het betreft een herontwikkeling, waardoor de ruimte duurzaam wordt ingericht.

5 Planbeschrijving

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in het splitsen van een perceel in 2 bouwpercelen met elk een eigen bouwvlak waarbinnen één woning (per bouwvlak) gerealiseerd mag worden. Binnen het bouwperceel mogen verder nog, conform de regels, bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Het perceel is in eigendom van initiatiefnemer.

Aanleiding is de slechte staat van de huidige bebouwing en de ligging van het hoofdgebouw pal aan de weg en voor een klein deel zelfs in het trottoir. Initiatiefnemer wenst de bestaande bebouwing af te breken en ter plaatse 2 woningbouw kavels te realiseren.

De breedte van het perceel aan de weg bedraagt circa 31 meter. Door de kavel te splitsen ontstaan er twee bouwpercelen met een breedte van ruim 15 meter en een oppervlakte van elk circa 950 m². Binnen elk bouwperceel wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen een ruime vrijstaande woning kan worden gerealiseerd. Bijbehorende bouwwerken mogen conform de regels ook buiten het bouwvlak, maar wel binnen het bouwperceel worden gerealiseerd.

In onderstaande afbeeldingen worden de huidige situatie en een illustratie van de nieuwe situatie met de twee te projecteren bouw kavels met bouwvlak weergegeven.

Daarbij wordt de kleine driehoek eigendomsgrond (circa 5 m²) welke nu in het trottoir ligt, om niet aan de gemeente overgedragen (grenscorrectie), zodat ook aan de voorzijde een rechte eigendomsgrans ontstaat.



Het onderhavige voornemen zal leiden tot geringe ruimtelijke effecten. Een concreet bouwplan voor beide bouw kavels is nog niet uitgewerkt. De woningen zullen in ieder geval voldoen aan de gestelde eisen en qua vorm en materiaalgebruik aansluiten bij de bestaande bebouwing. Beide bouwplannen

zullen ter beoordeling worden voorgelegd aan de welstandscommissie zodra de plannen zover zijn uitgewerkt.

Het planvoornemen past binnen de woningbouwopgave zoals opgenomen in de Structuurvisie wonen, Zorg en Woonomgeving en leidt tot de sanering van een oud en vervallen pand met eveneens vervallen bijgebouwen. Dit draagt bij tot een verbetering van de stedenbouwkundige en akoestische situatie bij de woningen.

6 Juridische aspecten

Het wijzigingsplan 'Vlaskuilsseweg 36 te Maria-Hoop' van de gemeente Echt-Susteren bestaat onder andere uit voorliggende toelichting, regels en verbeelding.

6.1 Algemeen

Een bestemmingsplan alsook een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het wijzigingsplan is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting

6.2 Toelichting

De toelichting van het wijzigingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het wijzigingsplan.

6.3 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan alsook een wijzigingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan of wijzigingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen

- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingssregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan.

6.4 Verbeelding

Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend wijzigingsplan is ingetekend op schaal 1:1000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend wijzigingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

7 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.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.4 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 de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.4 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 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.

Hoofregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De voorliggende planwijzigingsprocedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

De kosten voor de planontwikkeling komen in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Aangezien er een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Echt-Susteren, behoeft geen exploitatieplan behorende bij onderhavig wijzigingsplan te worden opgesteld.

7.2 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 een 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.

Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade er niet voor zullen zorgen dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding komt.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Echt-Susteren is een overeenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade en alle overige kosten samenhangende met deze planontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer komen, waardoor onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp wijzigingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. De vervolgens ingekomen reacties c.q. adviezen zijn opgenomen onder **bijlage [...]**.

[ingaan op eventueel gemaakte opmerkingen en de wijze van verwerking daarvan]

8.3 Kennisgeving, zienswijzen en advies

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het wijzigingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Echt –Susteren heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) wijzigingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp wijzigingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp wijzigingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het wijzigingsplan door het college van burgemeester en wethouders binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het wijzigingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het wijzigingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft vanaf 6 juli 2018 gedurende 6 weken voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

9 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek ('Standaard rekenmethode 1');
2. Quicksan Wet Natuurbescherming Ecoplanning d.d. 8 februari 2018.