



**Wijzigingsplan
Marktsingel ongenummerd te Slek
Gemeente Echt-Susteren**



**NL.IMRO.1711.WP20190910-VG01
April 2020**



Toelichting wijzigingsplan

Marktsingel ongenummerd te Sleik Gemeente Echt-Susteren

In opdracht van:

De heer Van Pol en mevrouw Van der Heijden

Auteur:

Mr. A.W.R.A. Verbruggen

a.verbruggen@verbruggenadvies.nl

IMRO-code:

NL.IMRO.1711.WP20190910-VG01

Kenmerk: WP.Marktsingel.04

Datum: April 2020

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
Hoofdstuk 3 Beleidsstoets	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Regionaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	14
4.1 Milieu	14
4.2 Ecologie	17
4.3 Archeologie en Cultuurhistorie	18
4.4 Water	19
4.5 Parkeren en verkeer	21
4.6 Duurzaamheid	21
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	22
5.1 Algemeen	22
5.2 Toelichting	22
5.3 Verbeelding	22
5.4 Regels	23
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	24
6.1 Economische uitvoerbaarheid	24
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.3 Procedure	25
Bijlagen:	
1. Bodemonderzoek	
2. Archeologische bureau- en booronderzoek	
3. Watertoets	
4. Samenvatting watertoets	
5. Ontwerpadvies fundering en infiltratievoorziening	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het doel van dit wijzigingsplan is de herontwikkeling van de locatie, plaatselijk bekend als Marktsingel ongenummerd te Sleik (Echt), kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie G, nummers 5914 en 5915. Het oppervlak van de beide kadastrale percelen samen is 1305 m². Op het perceel is geen bebouwing aanwezig en het wordt momenteel gebruikt als grasland.

De locatie kent een nadere gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1'. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid is het college van burgemeester en wethouders bevoegd het plan onder voorwaarden te wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal één nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken. Initiatiefnemer wenst graag gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid.

Voorliggend wijzigingsplan is het passend juridisch-planologisch kader om een perceel met een agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' om de bouw van één woning met bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken. Per brief van 28 oktober 2019 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Echt-Susteren onder voorwaarden een principeakkoord gegeven aan onderhavig initiatief.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Echt-Susteren, aan de zuidzijde van de kern Echt in het dorp Sleik. Het perceel staat plaatselijk bekend als Marktsingel ongenummerd te Sleik. Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied en omgeven door woningen. Zowel aan de west-, oost, als zuidzijde grenst het plangebied direct aan percelen met een woning. Aan de noordzijde ligt het plangebied aan de Marktsingel. Aan de overzijde van de Marktsingel staan ook woningen.



Luchtfoto plangebied in de omgeving. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het plangebied is gelegen in het gebied van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' van de gemeente Echt-Susteren, dat is vastgesteld op 26 mei 2016. Daarin is het plangebied bestemd als 'Agrarisch' en heeft het de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1'. Voorts ligt het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied-1'. De genoemde wetgevingszone maakt dat burgemeester en wethouders onder voorwaarden de bestemming van het plangebied kunnen wijzigen van 'agrarisch' naar 'wonen'.



Luchtfoto van het plangebied. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.3 Leeswijzer

De voorliggende toelichting maakt de planologische wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' mogelijk op het perceel plaatselijk bekend als Marktsingel ongenummerd te Sleik.

De toelichting wordt als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: Planbeschrijving

Hoofdstuk 3: Beleidstoets

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten

Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 6: Juridische verantwoording

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Onderhavig voornemen voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in 'Wonen' van een onbebouwd perceel, plaatselijk bekend als Marktsingel ongenummerd te Sleik. Het perceel is ingericht als grasland en in eigendom van initiatiefnemer. Initiatiefnemer is voornemens om na de wijziging op het perceel één levensloop bestendige woning met bijbehorende bouwwerken te realiseren.

Het plangebied betreft een grasveld aan de Marktsingel, een straat die zich kenmerkt door woonbebouwing en twee onbebouwde percelen, waar het plangebied er één van is. De breedte van het perceel is circa 25 meter en het perceel heeft een oppervlakte van ruim 1.300 m². De omvang van het perceel is voldoende om een ruime vrijstaande en levensloop bestendige en duurzame woning te realiseren.

Op de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan is een bouwvlak opgenomen. In dit bouwvlak mag één vrijstaande woning worden gerealiseerd. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen, als buiten het bouwvlak worden gesitueerd.

Door het realiseren van de woning wordt een gat in de straatwand aan de zuidzijde van de Marktsingel ingevuld en verder vormgegeven. Een ruime vrijstaande en levensloopbestendige woning past in het straatbeeld en zal niet leiden tot grote ruimtelijke effecten. De nieuwe woning zal qua vorm en materiaalkeuze aansluiten bij de bestaande bebouwing.



Impressie te bouwen woning Marktsingel ongenummerd te Sleik.

Hoofdstuk 3 Beleidsstoets

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

1. De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
2. De bereikbaarheid verbeteren;
3. Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De SVIR schept geen directe kaders voor de beoogde ontwikkelingen binnen de planlocatie en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor de belangen zoals die zijn gesteld in de landelijke structuurvisie. Daarmee ligt er geen belemmering om de bestemming 'Agrarisch' op het perceel Marktsingel ongenummerd te Sleik te wijzingen in 'Wonen'.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening 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 provincie Limburg heeft de 'ladder' uitgewerkt in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2 en dit artikel luidt:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Om de ladder toe te passen moet er in de eerste plaats sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling als tien of meer woningen worden gerealiseerd. In casu is sprake van de bouw van één woning, er is dan ook geen sprake van

een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Nu er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling is het onderhavige initiatief niet in strijd met de ladder van duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

Om de dertien nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn onder andere de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren en bescherming en behoud van de Waddenzee. Op onderhavig wijzigingsplan zijn geen van de nationale belangen van toepassing.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Gezien het voorgaande staat het Rijksbeleid het onderhavig plan niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is zowel streekplan, als provinciaal waterhuishoudingsplan en provinciaal milieubeleidsplan. Tevens bevat het POL de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan en vormt het een beleidskader op hoofdlijnen voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het POL een welzijnsplan op hoofdlijnen voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

De Provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.

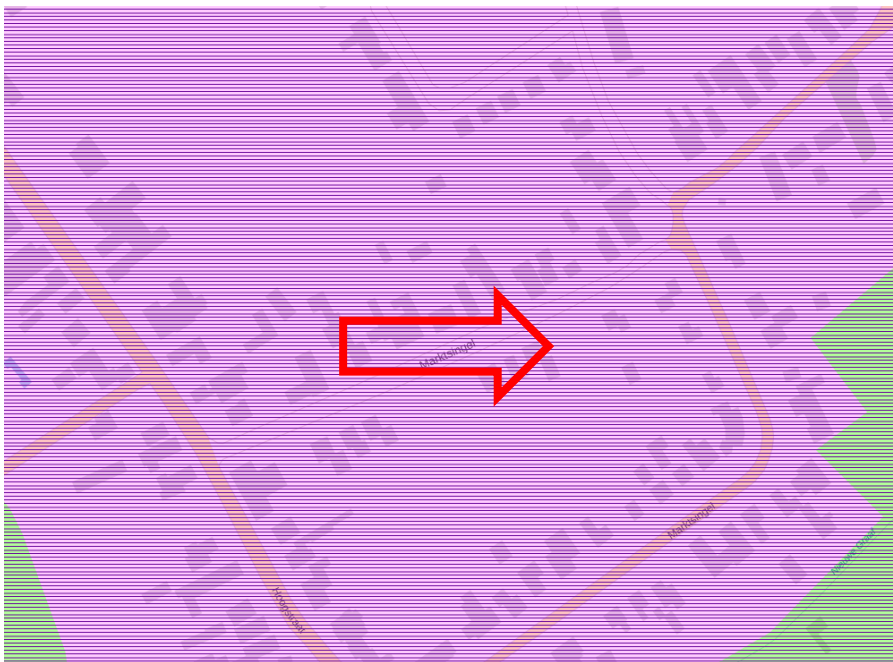
Het POL gaat uit van 2 Limburgse principes:

1. Kwaliteit centraal. Meer stad, meer land, van scheiden naar verweven functies, inspiratie door kwaliteitsbewustzijn, een grens die verbindt en zorgvuldig omgaan met onze voorraden.
2. Uitnodigen centraal. Uitnodigen en inspireren, een selectieve provincie, dynamisch voorraadbeheer, stimuleren van voorlopers, kwaliteitsbewust ontwikkelen, instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren.

Het woon- en leefklimaat van Midden-Limburg is van een hoog niveau. De woningmarkt biedt voldoende woningen, van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De steden en dorpen hebben zich ontwikkeld tot vitale gemeenschappen met een sterke sociale structuur en voldoende beschikbare voorzieningen. Zowel sociaal, cultuur als onderwijs, waarbij stad en platteland hand in hand gaan.

De focus in het POL is gericht op de fysieke en ruimtelijke opgaven en keuzen. Daarbij is er zowel een kwalitatieve als kwantitatieve opgave. Op woongebied vindt er de komende 10 tot 15 jaar een demografische transitie plaats waarbij de woningmarkt zal moeten meebewegen. Herstructurering is daarbij een belangrijk onderdeel.

Op kaart 2 'Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014' is het plangebied aangeduid als 'bebouwd gebied', gelegen in de kern Sleik. De zone 'bebouwd gebied' wordt gekenmerkt als woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De zone biedt ruimte voor duurzame ontwikkeling van woningen, in relatie tot de regionale woningvoorraad. Woningen vormen daarbij het hart voor de leefomgeving.



Uitsnede POL kaart 2 met aanduiding plangebied

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de transitie van een perceel grasland in de kern Sleik naar één levensloopbestendige woning. Met de bouw van de woning wordt een gat in de straatwand gevuld. Het toevoegen van een levensloop bestendige woning binnen 'bebouwd gebied' past binnen de kaders van het POL.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een

samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document.

De Omgevingsverordening stelt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient rekening te houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening. Toetsing aan dit artikel vindt plaats in paragraaf 3.1.2 van deze toelichting.

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021

De gemeente Echt-Susteren heeft samen met de gemeenten in midden Limburg een structuurvisie wonen opgesteld. Daartoe is een woningmarktonderzoek uitgevoerd (2018) met ondersteuning van de Provincie Limburg. Deze structuurvisie is een actualisatie van de structuurvisie 'Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg'. In de structuurvisie zijn concrete afspraken gemaakt op het gebied van wonen voor de periode 2018 tot en met 2021. De voorliggende Structuurvisie Wonen 2018 is uitvoeringsgericht en in de praktijk toepasbaar, inclusief toetsingskaders.

De regio heeft ervoor gekozen de Structuurvisie Wonen 2018 vorm te geven via een praktische en concrete aanpak. De Structuurvisie Wonen 2018 is in eigen beheer opgesteld. Op basis van analyse-uitkomsten en de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg is een regionale visie opgesteld. Met de ervaring van de afgelopen vier jaar zijn beleidsmatige uitgangspunten opnieuw uitgewerkt in afwegingskaders. Daarnaast zijn er separaat aan deze Structuurvisie Wonen 2018 lokale afwegingen mogelijk die richting geven voor de opgaven op het gebied van wonen. De gemeenteraden van de zeven verschillende gemeenten stellen allen de Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 vast. Na het vaststellen van de visie gaan de gemeenten aan de slag om deze geactualiseerde visie te implementeren.

Het staat de gemeenten vrij om deze geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 nader uit te werken of te verdiepen op lokale schaal. Dit kan bijvoorbeeld door het opstellen van een gemeentelijke structuur- of woonvisie, het verdiepen of actualiseren van de kwaliteitsenveloppen of het maken van afspraken met uitvoerende partners.

De structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 verzet zich niet tegen de bouw van één levensloopbestendige woning in de gemeente Echt-Susteren.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2025

Op 31 mei 2018 heeft de gemeente Echt-Susteren de Structuurvisie Echt-Susteren 2025 vastgesteld. Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van de gemeente. Voor het stedelijk gebied zijn een aantal ambities geformuleerd. Het betreft de volgende ambities:

1. Realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
2. Gericht ruimtegebruik voor en door alle typen bedrijven;
3. Concentratie van verstedelijking gericht op behoud van een onderscheidend detailhandelsaanbod;
4. Concentratie en combinatie van maatschappelijke voorzieningen;
5. Behoud van (be)leefbare kernen;
6. Optimale bereikbaarheid van stedelijke functies;
7. Het zijn van een veilige en duurzame gemeente.

Het realiseren van deze ambities draagt bij aan het halen van de algemene doelstelling om ook in 2025 en lang daarna de leefbaarheid van de kernen op peil te houden, zodat Echt-Susteren een aantrekkelijke gemeente blijft waar het prettig wonen, werken en recreëren is.

Om het voorgaande te bewerkstelligen heeft de gemeente de volgende zes leidende principes opgesteld:

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 belangrijker dan kwantiteit;
6. Bereikbaarheid belangrijker dan aanwezigheid of nabijheid.

Onderhavig initiatief betreft een levensloopbestendige woning die zowel kwantitatief als kwalitatief aansluit op de vraag. Voorts draagt het dichten van een gat in het straatbeeld en het huisvesten van een gezin bij aan het behoud van de (be)leefbaarheid van de kern.

Het initiatief betreft inbreiding waarbij zorgvuldig wordt omgegaan met de eventueel aanwezige archeologische waarden (hiervoor is een onderzoek opgesteld) en de omgang met (regen)water ook hiervoor is een onderzoek opgesteld). Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, het plangebied betreft immers een inbreidinglocatie. Van verstening van het buitengebied is geen sprake. De gemeente Echt-Susteren heeft in haar brief van 28 oktober 2019 onderschreven dat de locatie in principe voldoet aan de eisen door aan de initiatiefnemers een principeakkoord te geven voor de bouw van één woning in het plangebied.

Gezien het voorgaande staat de structuurvisie Echt-Susteren niet aan onderhavig initiatief in de weg.

3.4.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

Het initiatief vereist toekenning van één woningbouwcontingent (bouwrecht). Dit heeft gevolgen voor de gemeentelijke planvoorraad. Conform gemeentelijk beleid dient er dan ook sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hier zal ter compensatie voor het verlies aan omgevingskwaliteit een bijdrage in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu voldaan moeten worden. De bijdrage bedraagt € 20.000 per woning en € 20 per m² perceeloppervlak. De woning zal binnen twee jaar gerealiseerd moeten zijn anders vervalt het bouwrecht. De bijdrage aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu zal worden opgenomen in een met initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst.

3.4.3 Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het gebied van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Echt - Susteren op 26 mei 2016. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 1'.

Het geldende bestemmingsplan maakt de bouw van één woning niet rechtstreeks mogelijk. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder de volgende voorwaarden:.

- a. *De gronden zijn aangeduid als 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1'.*
Op de verbeelding behorende bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan is de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied 1" opgenomen.
- b. *De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd.*
Er is geen sprake meer van agrarische bedrijfsactiviteiten. Het perceel is omgeven door woningen en is in gebruik als grasland zonder bebouwing.
- c. *Het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij wordt getoetst aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit.*
Het gebruik ten dienst van wonen is uit het oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar, hetgeen in hoofdstuk 4 nader zal worden onderbouwd.
- d. *Het gebruik als wonen tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.*
In de nabijheid van het plangebied zijn met name andere woningen gesitueerd. Door het toevoegen van één woning in een stedelijke omgeving worden de waarde van de bestemmingen in de omgeving niet (en dus ook niet onevenredig) aangetast.
- e. *Het aantal woningen bedraagt na wijziging maximaal 1.*
Na de wijziging wordt er één vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken gerealiseerd.
- f. *Bij wijziging wordt de meest recent vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving in acht genomen.*

Dit punt is nader onderbouwd in paragraaf 3.3.1 van deze toelichting.

g. De economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.

Het voorliggende wijzigingsplan 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 .

h. Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt Artikel 25 Wonen in acht genomen.

De bouw- en gebruiksregels uit artikel 25 van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' worden in het wijzigingsplan opgenomen.

i. De gevolgen voor de waterhuishouding worden in beeld gebracht en de principes van duurzaam waterbeheer worden toegepast.

Voor dit punt wordt verwezen naar de waterparagraaf zoals die in hoofdstuk vier van deze toelichting is opgenomen.

Deze wijzigingsbevoegdheid wordt met dit wijzigingsplan toegepast en uitgewerkt. Van twee woningen zal geen sprake zijn.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodemkwaliteit

Een bestemmingsplan moet rekening houden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen van een bestemmingsplan.

Voor het perceel Marktsingel ongenummerd te Sleik is ten behoeve van onderhavige ontwikkeling een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Geonius. Het rapport met kenmerk MA190726.R01.V1.0 is als bijlage 1 bij deze onderbouwing gevoegd.

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik. Kortheidshalve verwijzen wij hier naar het als bijlage 1 bij de toelichting gevoegde verkennend bodemrapport.

4.1.2 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder (Wgh), onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven ten opzichte van geluidgevoelige objecten. De onderhavige ontwikkeling maakt een nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk, de Wgh is van toepassing op de te realiseren woning. Ook moet worden bekeken of de nieuwe woning hinder op kan leveren voor (uitbreiding van) naastgelegen bedrijven.

Voor wat betreft verkeer is er geen sprake van geluidhinder. De Marktsingel is een straat waar de maximum snelheid 30 km/u is. Hierdoor is géén verplichte toetsing vanuit de Wet geluidhinder (Wgh), maar wel in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk. De Marktsingel is ook niet gelegen in de geluidzone van een andere weg. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet is gelegen in een zone voor wegverkeerslawaai.

Gezien de omgeving met slechts woningen en de maximum snelheid van 30 kilometer per uur op de Marktsingel, is het niet aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Bij de toepassing van standaard bouwmaterialen (minimale geluidwering van 20 dB uit het bouwbesluit) is een binnen niveau 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.

4.1.3 Luchtkwaliteit /het besluit NIBM

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan 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

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

Het Besluit NIBM legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project 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 fijn stof en NO₂.

Het plan voorziet in het omzetten van een perceel grasland met een agrarische bestemming naar de bestemming wonen om de bouw van één vrijstaande woning mogelijk te maken. Met de bouw van één woning wordt de grenswaarde van 1.500 woningen bij lange na niet benaderd waarmee het plan geacht wordt niet in beperkende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect ‘goede ruimtelijke ordening’ dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ als maatgevend beschouwd.

Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar

is voor hinder. Woningen zijn aan te merken als een hindergevoelige functie. Woningen veroorzaken zelf geen hinder voor omwonenden. In de nabijheid (max 200 meter) van de planlocatie zijn 5 bedrijven /functies gesitueerd, anders dan wonen. Het betreft de volgende functies:

1. Antonius Kapel Slek (Slekkestraat 53)
2. Café 't Slekkerhoes (Hoogstraat 22)
3. Voetbalvelden v.v. Slekker Boys (Hoogstraat 25)
4. Snackpoint Slek /Restaurant Slekkerhoof (Hoogstraat 27)
5. Tuincentrum en Hoveniersbedrijf Erica (Hoogstraat 58)

De VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' deelt de bedrijven als volgt in.

Huisnummer	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	SBI Code	Afstand tot plangebied
Slekkestraat 53	0	0	30	0	30	9131	Circa 70 meter
Hoogstraat 22	0	0	10	10	10	554	Circa 200 meter
Hoogstraat 25	0	0	50	0	50	9261.2	Circa 120 meter
Hoogstraat 27	10	0	10	10	10	553	Circa 180 meter
Hoogstraat 58	30	10	30	10	30	014	Circa 200 meter

In alle gevallen betreft de grootste richtafstand die van geluid. Bij 't Slekkerhoes is de richtafstand voor geluid en gevaar beide 10 meter terwijl bij Slekkerhoof de richtafstand voor geluid, gevaar en geur 10 meter is. Voor het tuincentrum zijn de richtafstanden van geur en geluid (beide 30 meter) maatgevend. Omdat de grootste richtafstand 50 meter is en de dichtstbijzijnde inrichting op circa 70 meter is gelegen levert het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering op voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van één woning.

4.1.5 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het algemene Rijksbeleid 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.

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

Het plangebied ligt niet binnen de invloedsfeer van een transportroute over de weg of het water die in het kader van externe veiligheid beoordeeld moet worden. Wel ligt op circa 800 meter van het plangebied de spoorlijn Roermond-Sittard. Hiermee ligt de locatie binnen het

invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn. Naar aanleiding van de ligging van het plangebied is advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Het advies luidt:

1. Communiceer actief over de risico's van gevaarlijke stoffen met de personen of bedrijfshulpverleningsorganisaties van het plangebied. Daarbij geldt als handelingsperspectief: schuil in een bouwwerk of vlucht indien de overheid dit aangeeft (o.a. via NL-alert of WAS procedure) van het risico vandaan en hou rekening met de wind. Bij afwezigheid van een schuilmogelijkheid in een bouwwerk is vluchten van het risico vandaan rekening houdend met de wind uw beste handelingsperspectief. Dit bevordert de zelfredzaamheid van personen in de nabijheid van risicobronnen.
2. Indien mechanische ventilatie wordt toegepast dan dient de ventilatie door de aanwezige personen snel te kunnen worden uitgezet, door een schakelaar op een gemakkelijk te bereiken plaats (een logische plaats is de meterkast of de brandmeldinstallatie). Aanzuigopeningen bevinden zich bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron.

Initiatiefnemers zijn zich bewust van de risico's en hebben kennisgenomen van de handelingsperspectieven zoals die hiervoor onder punt 1 zijn opgenomen. In de woning wordt mechanische ventilatie toegepast. De ventilatie kan snel worden uitgeschakeld door een schakelaar in de meterkast om te zetten. Voorts zijn de aanzuigopeningen zo gesitueerd dat zij afgekeerd zijn van de risicobron (i.c. de spoorlijn Roermond-Sittard).

Het plangebied ligt niet binnen de invloedsfeer 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.

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

4.1.6 Kabels en leidingen

Bij nieuwe ontwikkelingen dient er te worden onderzocht of er kabels en /of leidingen onder het perceel doorlopen, om te voorkomen dat de leiding bij werkzaamheden wordt beschadigd. Daarnaast kan er een omgevingsvergunning /instemmingsbesluit benodigd zijn om bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied.

4.2 Ecologie

Flora en Fauna

De bescherming van natuur is in Nederland vastgelegd in nationale wetgeving. Per 1 januari 2017 zijn de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en

gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient tevens onderzocht te worden of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Onderhavig initiatief betreft de wijziging van het gebruik van een perceel grasland naar wonen ten behoeve van de beoogde bouw van één levensloopbestendige woning.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn:

- 'Grensmaas' op circa 4 kilometer van het plangebied;
- 'Abdij Lilbosch & Klooster Mariahoop' circa 2,2 respectievelijk 5,5 km van het plangebied, en;
- 'Roerdal' op circa 10 kilometer van het plangebied.

Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid op alle drie de Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Het Natura 2000-gebied 'Abdij Lilbosch & Klooster Mariahoop' betreft een gebied waar de aanwezige soorten niet gevoelig zijn voor stikstof. Voor dit gebied geldt derhalve dat van significant negatieve effecten geen sprake zal zijn.

Nu de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van één enkele woning betreft binnen bestaand stedelijk gebied, is een significante toename aan stikstofdepositie op de Natura2000-gebieden Grensmaas en Roerdal redelijkerwijs uitgesloten. De afstand tot het plangebied van 4 kilometer respectievelijk 10 kilometer is dermate groot dat het niet aannemelijk is dat de stikstof die vrijkomt bij de bouw van de woning (met name de aanvoer van bouwmaterialen) een significant negatief effect op de beide gebieden zal hebben. Na realisatie staat er een moderne woning met warmtepomp die geen stikstof zal uitstoten. De woning wordt gasloos gerealiseerd. De enige stikstofuitstoot die zal plaatsvinden is die van de verkeersbewegingen van en naar de gerealiseerde woning. Eén vrijstaande woning zal gemiddeld 4 tot 6 verkeersbewegingen per dag genereren. Het is niet aannemelijk dat een dermate beperkte bron van stikstof significant negatieve effecten zal hebben op natura2000-gebieden op 4 respectievelijk 10 kilometer afstand.

Het plangebied is ook niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone of de voormalige ecologische hoofdstructuur. Het betreft een perceel grasland omsloten door woonpercelen

in stedelijk gebied. Gezien de aard van het voorgenomen plan zullen de omgevingscondities vanuit het bestaande bebouwingslint ten opzichte van de omgeving redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het omliggende gebied niet worden aangetast.

Het plangebied zelf betreft een perceel grasland dat de afgelopen jaren goed onderhouden is. Er is regelmatig gemaaid en ook hebben de schapen van een bevriend hobbyboer regelmatig op het perceel gegraasd. Het is dan ook niet aannemelijk dat zich in het plangebied beschermde soorten bevinden.

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op Natura 2000 gebieden, de flora en fauna en andere (niet beschermde) bos- en natuurgebieden. Een ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming is niet nodig.

Gezien het voorgaande staat het aspect ecologie /flora & fauna niet aan onderhavig initiatief in de weg.

4.3 Archeologie en Cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Het grootste deel van het plangebied heeft op de plankaart van het ter plaatste geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. In artikel 30 van de regels behorende bij voornoemd bestemmingsplan is opgenomen hoe om te gaan met deze archeologische waarden. Ingevolge artikel 30.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Het initiatief voorziet in het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en beoogt de bouw van één woning met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken.

Artikel 30.2.2. van de planregels luidt:

Voor het bouwen binnen de andere daar voorkomende bestemmingen zijn de desbetreffende regels behorende bij die bestemmingen van toepassing, met dien verstande, dat indien de bodemverstoring als gevolg van het bouwen dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 100 m² de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

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

Voor het perceel Marktsingel ongenummerd te Sleik is ten behoeve van onderhavige ontwikkeling een Archeologische bureau- en booronderzoek uitgevoerd door Geonius. Het rapport met kenmerk AA190054.R01.v0.1 is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Het onderzoek heeft uitgewezen dat het plangebied in een restgeul ligt. De kans op het voorkomen van archeologische waarden wordt laag ingeschat ondanks de ligging van het plangebied binnen de begrenzing van een AMK terrein. Het IVO-O heeft deze ligging van het plangebied in een restgeul bevestigd. Er wordt derhalve geen aanbeveling gedaan voor een archeologisch vervolgonderzoek.

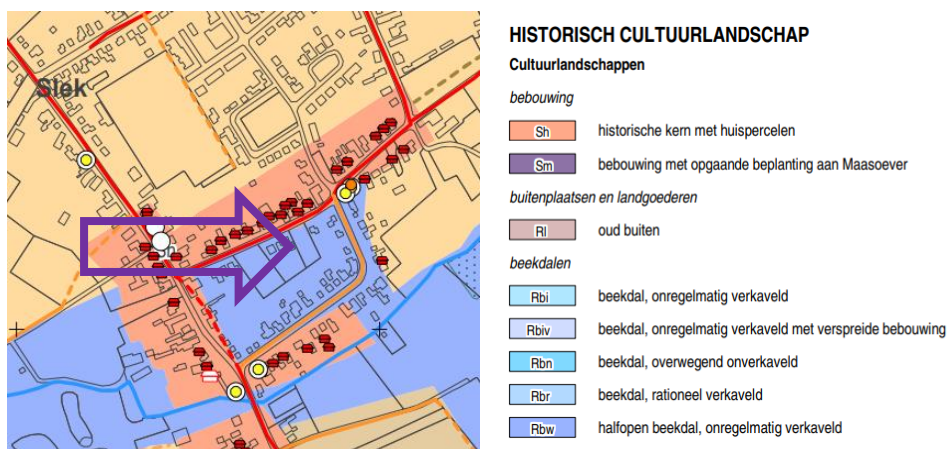
Ten alle tijden geldt dat mochten er tijdens de voorgenomen graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen hiervan direct melding dient te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de erfgoedwet.

Gezien het voorgaande staat het aspect archeologie niet aan onderhavig initiatief in de weg.

4.3.2 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. 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.

Op 22 september 2016 heeft de gemeenteraad van Echt-Susteren het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Op de kaart behorende bij het bestemmingsplan is het plangebied aangeduid als 'halfopen beekdal, onregelmatig verkaveld'.



Uitsnede kaart bij bestemmingsplan Cultuurhistorie Echt – Susteren en legenda.

Ter plaatse van het plangebied is er geen sprake van cultuurhistorische waarden. De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' wordt op de verbeelding opgenomen. De relevante regels worden in de regels meegenomen. Op deze wijze wordt het aspect cultuurhistorie verankerd in het bestemmingsplan.

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

4.4 Water

4.4.1 Algemeen

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

4.4.2 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.

4.4.3 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.

4.4.4 Watertoets

Het plangebied is gelegen in het gebied van het voormalige waterschap Roer en Overmaas. Binnen het werkgebied van dit voormalige waterschap kan gebruikt gemaakt worden van het digitale watertoetsloket op www.watertoets.nl. Uit de watertoets zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- a. het plan, heeft een relatief kleine omvang en is gelegen buiten de invloedszones en zal daarom geen of weinig invloed op de waterhuishouding hebben;
- b. op dit plan is daarom de korte watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het Watertoetsloket Roer en Overmaas niet betrokken hoeft te worden bij de voorbereiding van het plan;
- c. wij spreken u aan op uw eigen verantwoordelijkheid met betrekking tot het waterbeheer en vertrouwen erop dat u voor dit plan een korte waterparagraaf opneemt.

De watertoets en de samenvatting watertoets zijn als bijlagen 3 en 4 bij deze toelichting gevoegd.

Naar aanleiding van de uitkomst van de watertoets is door Geonius een Ontwerpadvies fundering en infiltratievoorziening opgesteld. De conclusies en adviezen uit het rapport met nummer GA190948.R01.V1.0 zullen bij de bouw van de woning worden betrokken om zo tot een goede waterhuishouding binnen het plangebied te komen. Het rapport is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Gezien het voorgaande staat het aspect water niet aan onderhavig initiatief in de weg.

4.5 Parkeren en verkeer

Voor de bouw van één vrijstaande woning geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen op eigen terrein (de norm voor een reguliere vrijstaande woning). In het plangebied wordt voorzien in de aanleg van twee parkeerplaatsen.

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 te realiseren woning en gezien de gesteldheid van de Marktsingel waarop de woning wordt ontsloten. Het planvoornemen heeft daarmee geen invloed op de plaatselijke verkeersstructuur.

Gezien het voorgaande vormen de aspecten parkeren en verkeer geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 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 de woning 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 woning zal 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.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het voorliggende wijzigingsplan 'Marktsingel ongenummerd te Sleik' van de gemeente Echt-Susteren bestaat uit een toelichting, planregels, verbeelding en enkele onderzoeken. Een wijzigingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien, gezamenlijk vormen zij het juridisch kader. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie.

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

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht.

5.2 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.

5.3 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.

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.

5.4 Regels

De systematiek van de regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een wijzigingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld. De opbouw kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen;
- In hoofdstuk 2 van de regels 'Bestemmingsregels' wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend;
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels etc.);
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij 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.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan is economisch uitvoerbaar. De grond is eigendom van initiatiefnemer. De voorgestane ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Echt-Susteren. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. In deze overeenkomst zullen onder andere bepalingen worden opgenomen over de wijze van uitvoering van het initiatief, bepalingen met betrekking tot planschade en bepalingen met betrekking tot taakverdeling, plankosten en grondexploitatie. Omdat er een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer hoeft er geen exploitatieplan, behorende bij het onderhavige wijzigingsplan, te worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. 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. In casu zijn geen andere belangen in het geding en is vooroverleg met de provincie dan wel het rijk niet noodzakelijk.

Op 21 november 2019 heeft Waterschap Limburg een reactie gegeven. Het waterschap heeft tien toetspunten genoemd waaraan het plan moet voldoen. Daar waar nodig is het wijzigingsplan aangepast aan de toetspunten van het waterschap.

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wijzigingsplan heeft in dit kader gedurende een periode van zes weken, vanaf 6 maart 2020 tot en met 16 april 2020 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het plan is daarom ongewijzigd vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

6.3 Procedure

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.