

Gemeente Echt-Susteren

Wijzigingsplan Hoek Gildelaan - Bovenste Eind Echt

*artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening
perceel Echt, sectie K nummer 6311*



Opdrachtgever:

De heer J. H.R. Smeets
Bellekeweg 9
6101 JZ ECHT

Status:

Vastgesteld
NL.IMRO.1711.WP20200158-VG01

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding planherziening	1
1.2.	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	1
1.3.	Bij het plan behorende stukken	2
1.4.	Leeswijzer	3
HOOFDSTUK 2	GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	4
2.1.	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	4
2.2.	Planbeschrijving huidige situatie	5
2.3.	Planbeschrijving nieuwe situatie	6
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Regionaal beleid	11
3.4.	Gemeentelijk beleid	11
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN	14
4.1.	Milieuwetgeving	14
4.1.1.	Bodem	14
4.1.2.	Geluid	15
4.1.3.	Luchtkwaliteit	17
4.1.4.	Bedrijven en milieuzonering/geur	17
4.2.	Externe veiligheid	19
4.3.	Waterhuishouding	20
4.4.	Archeologie	22
4.5.	Cultuurhistorie	24
4.6.	Flora en fauna	24
4.7.	Landschapswaarden	26
4.8.	Verkeer en parkeren	26
4.9.	Kabels en leidingen	28
4.10.	Gemeentelijk KwaliteitsMenu	28
HOOFDSTUK 5	PLANBESCHRIJVING	29
5.1.	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	29
5.2.	Ruimtelijke hoofdopzet	29
HOOFDSTUK 6	PLANOPZET	31
6.1.	Toelichting bij regels	31
6.2.	Toelichting bij verbeelding	31
HOOFDSTUK 7	UITVOERBAARHEID	32
7.1.	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	32
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7.2.1.	Terinzagelegging	32
7.2.2.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	32
7.2.3.	Zienswijzenprocedure	33
HOOFDSTUK 8	BIJLAGEN	34

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Aanleiding planherziening

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op de realisering van twee woningen op de hoek van de Gildelaan - Bovenste Eind te Echt op het perceel kadastraal bekend: gemeente Echt, sectie K, perceelsnummer 6311 (circa 717 m²).

Voor het perceel geldt het vigerende bestemmingsplan “Stedelijk gebied”, met de bestemming “Wonen”, zonder specifieke bouwaanduiding volgens artikel 25 van dat plan. Voor de locatie is een wijzigingsbevoegdheid onder artikel 25.9.3 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 11' opgenomen, waardoor de bouw van maximaal twee woningen mogelijk is. Tevens geldt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1” volgens artikel 30.

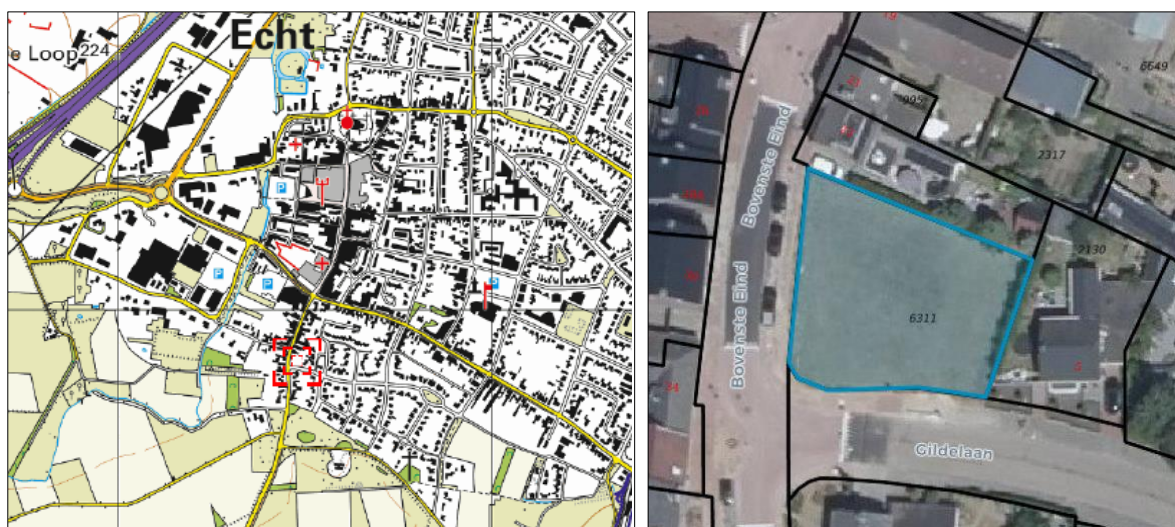
Voor de gewenste ontwikkeling dient de planologische procedure van een wijzigingsplan ex artikel 3.6. Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen te worden, waarbij voldaan dient te worden aan de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan (bestemmingsplan “Stedelijk gebied”). Aangezien gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid onder de Wro, dient het wijzigingsplan te voldoen aan de standaardregels SVBP 2012 en digitaliserings-eisen conform IMRO 2012.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Echt-Susteren heeft zich per brief van 29 oktober 2019 aan de initiatiefnemer bereid verklaard onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het wijzigingsplan op basis van een ingediend principeverzoek d.d. 30 januari 2019.

1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Ligging

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Gildelaan - Bovenste Eind in de kern Echt van de gemeente Echt-Susteren. Het plangebied is gelegen aan de rand van het centrum van Echt, ten zuiden van de Peyerstraat. Vanuit het zuiden vormt de Bovenste Eind de verbinding tussen de kernen Echt en Dieteren. De Gildelaan haakt aan op de Bovenste Eind. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Echt.



Figuur 1: Omgevingskaart met plangebied en perceel sectie K nr. 6311 (bron: kadaster)

1.4. Leeswijzer

Achtereenvolgens komt in de toelichting het volgende aan de orde:

Hoofdstuk 2 omvat een gebieds- en planbeschrijving voor de huidige en toekomstige situatie.

Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de verschillende beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente.

Hoofdstuk 4 gaat in op de onderzoeksaspecten met de daarbij behorende randvoorwaarden en mogelijke belemmeringen.

Hoofdstuk 5 behandelt de toekomstige planologische situatie.

Hoofdstuk 6 omvat de juridische planopzet.

Hoofdstuk 7 handelt over de economische uitvoerbaarheid van het plan en het wettelijk overleg.

Hoofdstuk 8 omvat de bijlagen waarin de (deel) onderzoeken zijn opgenomen.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING

2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied, kadastraal bekend: gemeente Echt, sectie K. nr. 6311, is gelegen in het bebouwd gebied in het zuidwesten van Echt op korte afstand van het centrum van de kern Echt, in de gemeente Echt-Susteren.

De Bovenste Eind is de oude verbindingsweg tussen de kernen Echt en Dieteren. Op alle geraadpleegde kaarten (zie o.a. verkennend bodemonderzoek) wordt het plangebied als onbebouwd weergegeven. Het huidige Bovenste Eind (vroeger vermeld als Dorpstraat) is de noord-zuid lopende weg door de kern van Echt. In de periode tussen 1967 en 1979 is ten oosten van het plangebied een woonwijk aangelegd met de huidige Gildenlaan.



Figuur 3: Luchtfoto plangebied (bron: Google)

In de omgeving van het plangebied zijn uitsluitend burgerwoningen aanwezig. Onderstaand enkele afbeeldingen van de bebouwing in de omgeving van het plangebied.



Figuur 4: Zicht op voorzijde plangebied



Figuur 5: Zicht op Bovenste Eind



Figuur 6: Zicht op Gildelaan 5

2.2. Planbeschrijving huidige situatie

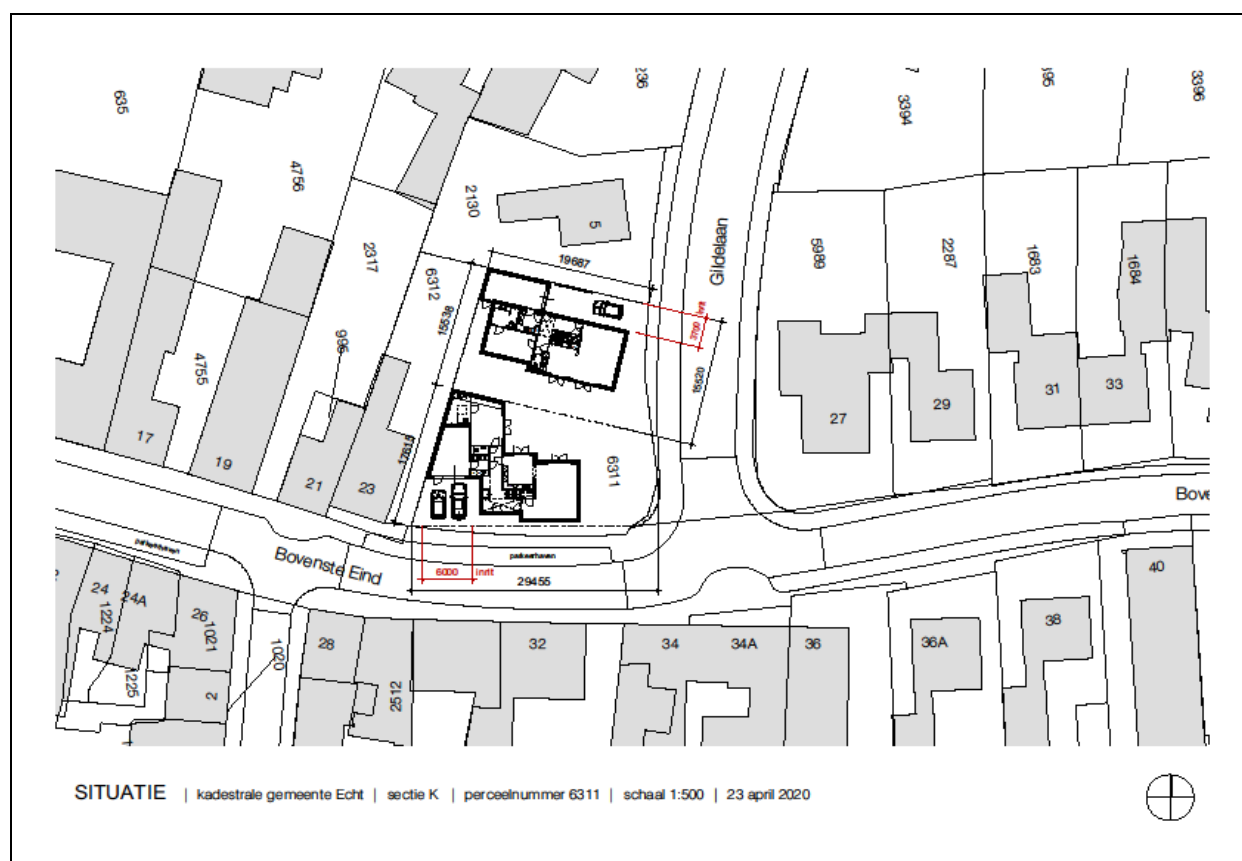
In de huidige situatie is sprake van een onbebouwd en braakliggend terrein van circa 717 m². Aan de Bovenste Eind wordt het plangebied begrensd door de woning Bovenste Eind 23. Aan de Gildelaan vormt de woning nr. 5 de begrenzing.

2.3. Planbeschrijving nieuwe situatie

De gewenste toekomstige situatie op het perceel is vastgelegd op de onderstaande situeringstekening met de volgende toelichting:

- Het perceel Gildelaan bedraagt circa 340 m² en het perceel Bovenste Eind circa 377 m².
- Het aantal woningen bedraagt maximaal twee van het type “grondgebonden levensloopbestendig (nul-treden) woning”. Om de woningen als “nul-treden” te kunnen aanmerken dient het basis-woonprogramma (woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet en natte cel) op één woonlaag zonder trappen te bereiken zijn.
- Het bouwvlak heeft een breedte van maximaal 12,00 meter.
- Het bouwvlak heeft een diepte van maximaal 15,00 meter.
- De goothoogte van de woning Bovenste Eind bedraagt maximaal 4,81 meter en de goothoogte van de woning Gildelaan bedraagt maximaal 4,42 meter.
- De maximale bouwhoogte van de woning Bovenste Eind bedraagt 7,935 meter en maximale bouwhoogte van de woning Gildelaan bedraagt 8,61 meter.

Op de onderstaande figuur is de nieuwe situatie van weergegeven.



Figuur 7: Nieuwe situatie Gildelaan-Bovenste Eind perceel 6311 te Echt (tekening 23 april 2020)

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zullen de verschillende beleidskaders beschreven worden. Achtereenvolgens wordt het rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014), het regionale beleid en het gemeentelijk beleid behandeld.

3.1. Rijksbeleid

Voor het wijzigingsplan is vanuit de nationale beleidskaders de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant. Overige beleidskaders van het Rijk, zoals de Beleidslijn grote rivieren, het Nationaal Waterplan en de Waterwet zijn niet relevant voor de planontwikkeling, gelet op de ligging en de afwijking van de planologische kaders.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto “Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid.

In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen voor de middellange termijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke- en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro, over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen, met daarin opgenomen de 13 nationale belangen. Daarbuiten ligt de verantwoordelijkheid bij de lokale overheden.

Nationaal belang 13, d.w.z. een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten, is voor het wijzigingsplan relevant. Dit moet met behulp van de “ladder van duurzame verstedelijking” worden onderbouwd, conform artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder is wettelijk verankerd in het Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De tekst uit het Bro (Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking) van artikel 3.1.6. luidt als volgt:

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het 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.*

Het voorliggende plan voorziet in het toevoegen van twee bouwvlakken voor de bouw van maximaal twee woningen in het bestaand stedelijk gebied. Gelet op de kleinschaligheid van het plan is geen sprake van een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1. Bro. Voor woningbouw is in de jurisprudentie het volgende bepaald: *“Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt”*.

Er is dus ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. In het Barro staat aan welke regels de gemeenten en provincies zich moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het plangebied is geheel gesitueerd buiten het stroomvoerend of bergend regime van de Maas. De Beleidslijn Grote Rivieren vormt dan ook geen toetsingskader.

Bij het voorliggende plan zijn geen nationale belangen in het geding.

Bij de voorbereiding van het voorliggende plan is de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd. Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan niet strijdig is met het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Voor het provinciale beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL);
- Omgevingsverordening Limburg 2014;
- Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

POL 2014

Voor de provinciale beleidskaders wordt ingegaan op het POL 2014, dat het POL 2006 vervangt. Op 12 december 2014 is het POL 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. Het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals verwoord in het POL 2014, is een integraal plan met een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting.

Het POL 2014 kent acht globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- stedelijk centrum
- stedelijk gebied
- landelijke kern en
- bedrijventerrein

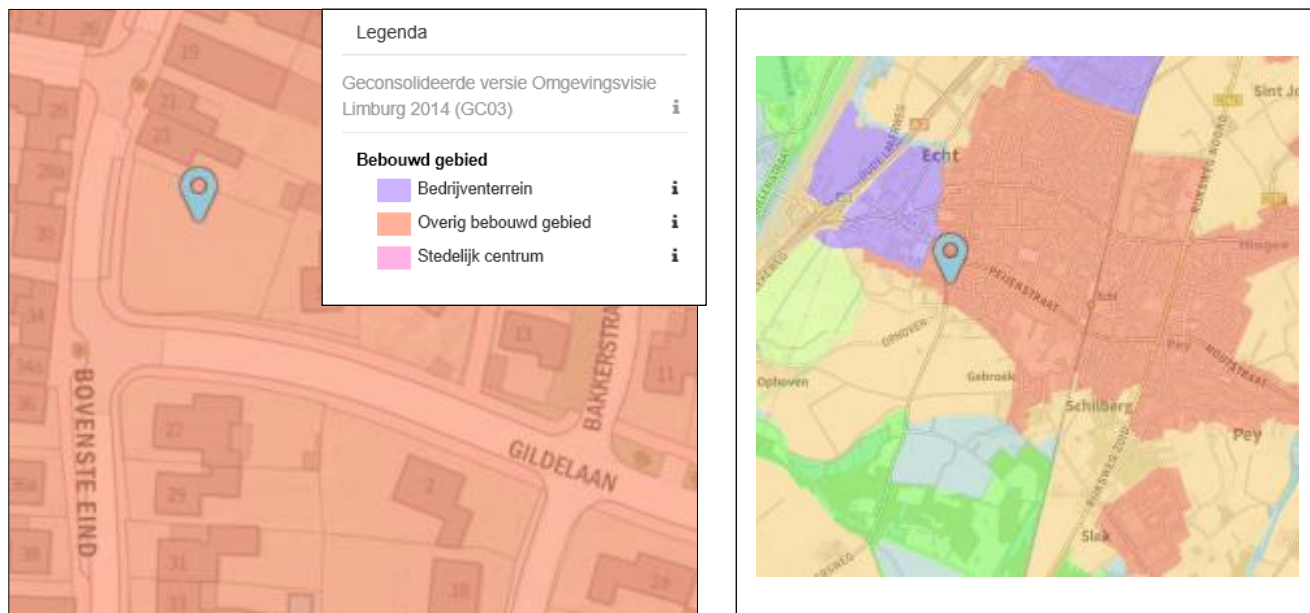
Voor het aan de orde zijnde plangebied geldt conform het POL 2014 de zone “Overig bebouwd gebied” binnen het bebouwd gebied. Het overig bebouwd gebied betreft gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.

De beleidsaccenten in het overig bebouwd gebied hebben betrekking op:

- een transformatie van de regionale woningvoorraad;
- de bereikbaarheid;
- de kwaliteit van de leefomgeving.

Het plangebied is gelegen binnen de beleidsregio Midden-Limburg van het POL.

Onderstaand is het kaartfragment van het vastgestelde POL 2014 weergegeven.



Figuur 8: Uitsnede POL-viewer 2014 met locatie binnen bebouwd gebied

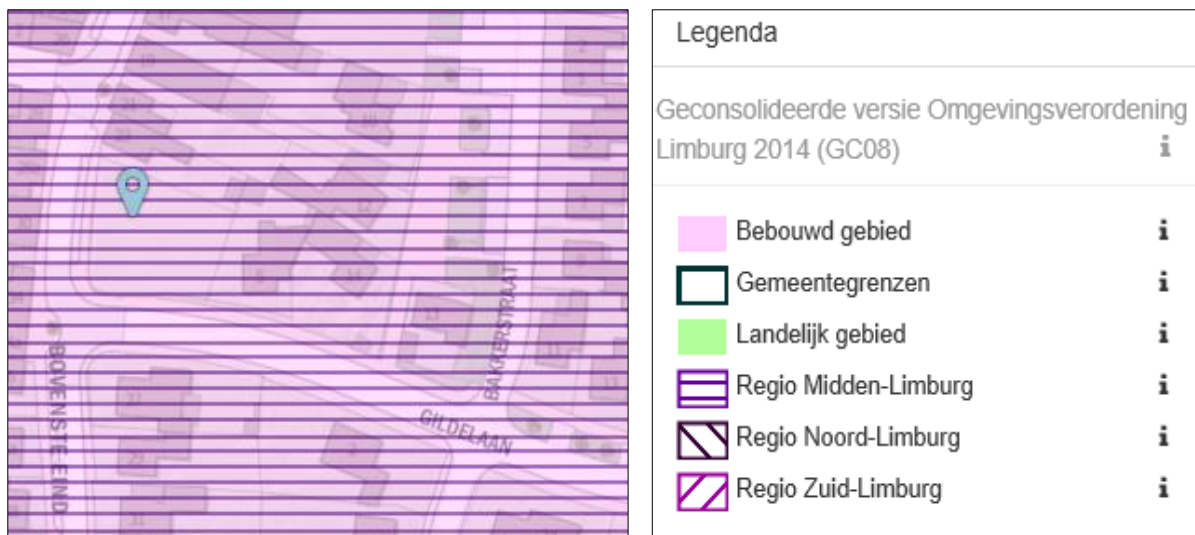
De Goudgroene Natuurzone en de Bronsgroene landschapszone, het Limburgse deel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zijn op meer dan 1 kilometer ten zuiden van het plangebied gelegen.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het POL 2014 hoort de 'Omgevingsverordening Limburg 2014'. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. De basis 'Omgevingsverordening Limburg 2014' is op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Omgevingsverordening gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk "Ruimte" aan de omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk "Ruimte" is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Na vaststelling van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 zijn bestuursafspraken regionale uitwerking POL 2014 gemaakt door de gemeenten in regionaal verband (Noord/Midden/Zuid) met acht thema's: wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, landbouw, vrijetijdseconomie, energie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Volgens de afbeelding uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de locatie gesitueerd in het bebouwd gebied.



Figuur 9: Uitsnede POL-viewer 2014 met locatie binnen bebouwd gebied.

Binnen het plangebied zijn de provinciale regels ten aanzien van wonen van toepassing volgens artikel 2.4.2 lid 2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014:

2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

In de principemedewerking van de gemeente Echt-Susteren d.d. 1 november 2019 is een beleidsmatige toets uitgevoerd m.b.t. de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 met het volgende resultaat:

- het plan voldoet aan de geactualiseerde versie van de regionale structuurvisie, doordat er voor de kern Echt een tekort tot 2030 zal ontstaan aan grondgebonden seniorenwoningen;
- er in de kern Echt tot 2030 nog behoefte is aan vrijstaande woningen in het koopsegment.

De provincie is voortaan alleen nog betrokken bij die ruimtelijke plannen, waarbij een provinciaal belang aan de orde is. De provincie hanteert hiervoor een Provinciale Belangenstaat, waarin opgenomen de provinciale belangen waarop de provincie zich wil richten. Het plan heeft betrekking op het thema “wonen” in Noord- en Midden-Limburg, als een ontwikkeling binnen het “bestaand bebouwd gebied”. Vooroverleg met de provincie is derhalve niet noodzakelijk.

Geconcludeerd moet worden dat er geen provinciaal belang bestaat bij het voorliggende plan en dat het initiatief niet belemmerd wordt door de beleidskaders van de provincie Limburg.

3.3. Regionaal beleid

Voor het regionale beleid is de “Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021” relevant.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben in voorliggende nota de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (Structuurvisie 2014) geactualiseerd. Daartoe is een woningmarktonderzoek uitgevoerd (2018) met ondersteuning van de Provincie Limburg. Per gemeente wordt teruggekeken naar de realisaties en ontwikkelingen in de eerste vier jaar van de Structuurvisie 2014.

Doel van de Structuurvisie is dat de regio Midden-Limburg met behulp van deze visie sturing kan geven aan de woning(ver)bouwplanning en dient als kader voor het goedkeuren, veranderen, parkeren of elimineren van passend en minder passende (ontwikkel) initiatieven en waar nodig of wenselijk als kader voor de lokale uitwerking.

Voor de kern Echt blijkt uit het uitgevoerde woningmarktonderzoek dat een afname van het totaal aantal huishoudens met 3% (absoluut: 103 huishoudens) tot 2030 verwacht wordt. De woningbehoefte van oudere huishoudens (65-75 jaar) zal in de periode tot 2030 met 14,3% toenemen (absoluut: 86 woningen) en van huishoudens vanaf 75 jaar en ouder is de toename 40,7% (absoluut: 235 woningen). Er zullen tekorten ontstaan aan grondgebonden seniorenwoningen en aan appartementen met lift, zowel in de huur- als koopsector.

Het plan voorziet in de realisatie van twee grondgebonden levensloopbestendige woningen in de kern Echt, waaraan behoefte bestaat. Het plan is passend binnen de geactualiseerde Structuurvisie 2018-2021.

3.4. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Structuurvisie Echt – Susteren 2012 – 2025.
2. Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM).
3. Vigerend bestemmingsplan “Stedelijk gebied”.

Ad. 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 vormt het afwegingskader op basis waarvan in de toekomst ruimtelijke keuzes te maken zijn en ontwikkelingen gestuurd kunnen worden. Dit beleidsplan is een plan op hoofdlijnen rond strategische thema’s die een samenhangend geheel vormen. Een van die thema’s is wonen. Voor het stedelijk gebied zijn in de Structuurvisie doelstellingen geformuleerd de woningbouwontwikkeling:

- De realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag.
- Behoud van (be)leefbare kernen.
- De nadruk ligt op het inbreiden en herstructureren.

Met het plan wordt beoogd twee levensloopbestendige te realiseren op een perceel in het stedelijk gebied van de kern Echt. Het plan is passend binnen de algemene uitgangspunten van de structuurvisie.

Ad. 2. Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GMK.)

De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeentes om uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) daar waar bepaalde ontwikkelingen leiden tot het verlies aan omgevingskwaliteit. Het LKM is uitgewerkt in een Gemeentelijk KwaliteitsMenu voor Echt-Susteren en is onderdeel van de structuurvisie.

Het LKM stelt voorwaarden aan de gemeentelijke uitwerking. Deze voorwaarden zijn:

- De gemeente werkt het LKM als gemeentelijk beleid uit en verankert dit in de gemeentelijke structuurvisie.
- De gemeente respecteert de in het LKM opgenomen drempelwaarden.
- De gemeente maakt gebruik van een regionale kwaliteitscommissie.
- De gemeente rapporteert aan de provincie.

Grondprincipe van het kwaliteitsmenu is, dat bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteit verbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. Het stedelijk gebied van de gemeente omvat de negen door de gemeenteraad in 2003 vastgestelde kernen, inclusief hun bedrijventerreinen en infrastructuur. Voor het stedelijk gebied zijn een aantal ambities geformuleerd waarbij de ruimtelijke kwaliteit leidend is bij het handelen:

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.

Voor het plan is het zorgvuldig ruimtegebruik in hoofdzaak leidend. Het plan leidt tot een logische afronding van de "straatwand" aan de Bovenste Eind, doordat een lege plek passend ingevuld zal worden. De gemeentelijke ontwikkelmodules in het stedelijk gebied betreffen:

- Verkrijgen particulier bouwrecht binnen rode contour.
- Herstructurering woongebieden met per saldo toename aantal woningen en/of appartementen.

Het voorliggende plan betreft een particulier bouwrecht binnen de rode contour. De kwaliteitsverbeterende maatregel is bij voorkeur sloop van woningen elders in gemeente. Nu de initiatiefnemer geen positie elders in de gemeente heeft om te slopen bestaat de kwaliteitsbijdrage uit een financiële compensatie:

- Per wooneenheid € 20.000,00;
- Aangevuld met € 20,00 per m² perceelsoppervlakte (€ 20 x 717) € 15.400,00;
- Totale bijdrage € 55.400,00.

In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer zijn deze afspraken vastgelegd.

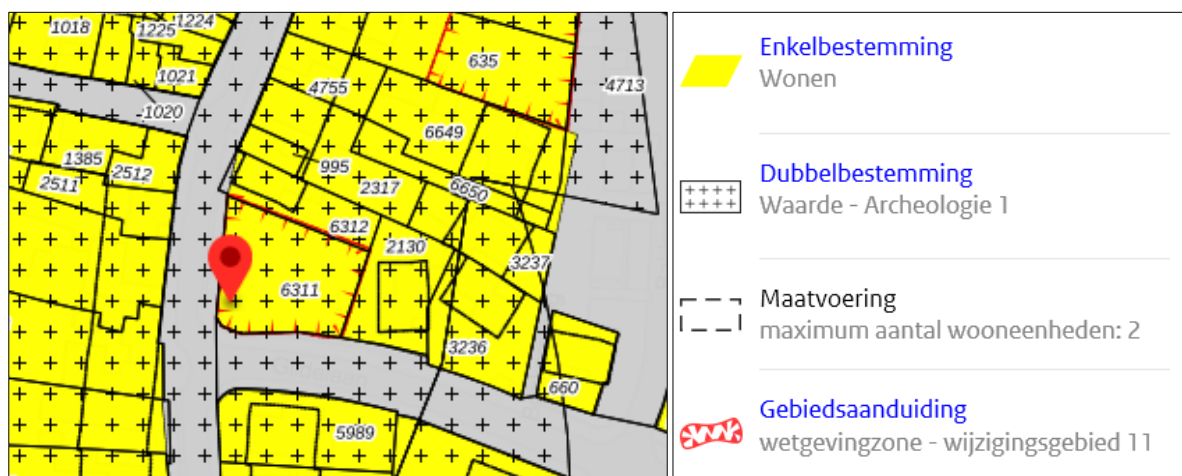
Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan voldoet aan de gemeentelijk KwaliteitsMenu, zoals verankerd in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025.

Ad. 3. Vigerend bestemmingsplan "Stedelijk gebied".

De planlocatie is gelegen in het vigerend bestemmingsplan "Stedelijk gebied" met de bestemming "Wonen", zonder bouwaanduiding volgens artikel 25 van dat plan. Tevens geldt de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 1" volgens artikel 30. Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Echt-Susteren op 26 mei 2016.

Voor het perceel is een wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 25.9.3 van toepassing: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 11', het plan te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van een bouwvlak en oprichten van één of meer nieuwe woningen, onder de volgende voorwaarden:*

- a. Het aantal woningen bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide aantal.*
- b. De woning(en) wordt/worden binnen het bouwvlak opgericht.*
- c. Het bouwvlak heeft een breedte van maximaal 12,00 meter.*
- d. Het bouwvlak heeft een diepte van maximaal 15,00 meter.*
- e. De goothoogte van een woning bedraagt maximaal 7,00 meter.*
- f. De bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal 10,00 meter.*
- g. Het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar.*
- h. Het gebruik als woning tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.*
- i. Bij wijziging wordt de meest recent vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving in acht genomen.*
- j. De economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is.*
- k. Voor het overige worden de bouw- en gebruiksregels van artikel 25 in acht genomen.*



Figuur 10: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan "Stedelijk gebied"

De gemeente Echt-Susteren heeft op 29 oktober 2019 met een principemedewerking het planverzoek onder voorwaarden positief beoordeeld. Een toets aan de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan leidt tot de conclusies dat het wijzigingsplan voldoet aan de gemeentelijke beleidskaders zoals beschreven.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN

Voor het bepalen van de effecten van de wijziging is het van belang na te gaan of de wijziging zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen vanuit de omgeving op het project en omgekeerd staan centraal, met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering/geur);
- externe veiligheid;
- waterhuishouding;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- flora en fauna;
- landschapswaarden;
- verkeer en parkeren;
- kabels en leidingen;
- gemeentelijk kwaliteitsMenu.

4.1. Milieuwetgeving

4.1.1. Bodem

Bij de voorbereiding en ontwikkeling van een bestemmingsplan heeft een gemeente een onderzoeksplicht naar verschillende aspecten die bij de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan een rol (kunnen) spelen, waaronder een bodemonderzoek. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro moet de toelichting bij een (ontwerp-) bestemmingsplan ook de inzichten van de uitvoerbaarheid van een plan bevatten. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan. Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Op basis van de onderzoeksresultaten toetst de gemeente voor bestemmingsplannen, dan wel in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan, of de bodem milieuhygiënisch geschikt is voor de geplande vorm van bodemgebruik.

Met uitzondering van de voorwaarden genoemd in paragraaf 7.2.2 van de Nota Bodembeheer Maas & Roer dient voor een bestemmingswijziging altijd een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd te worden. Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging kan de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen.

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek Bovenste Eind – Gildelaan te Echt conform NEN 5740 inclusief vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd d.d. 9 december 2019 door Tritium BV onder rapportnummer 1911/136/BD-01 **zie bijlage 1**.

Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond) om te bepalen of op de locatie sprake is van bodemverontreiniging en het bepalen van het gehalte PFAS in de vrijkomende grond.

Op basis van de beschikbare gegevens is de locatie als “verdacht” beschouwd. Aangenomen wordt dat de grond als gevolg van de bijmengingen met baksteen en kolen licht verontreinigd is met zware metalen en PAK. Daarnaast is de grond verdacht op het (diffuus) voorkomen van PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen).

Zintuiglijk zijn in de bovengrond sporen tot matige bijmengingen waargenomen met baksteen en kolengruis. Plaatselijk bevinden de bijmengingen zich dieper, tot maximaal 1 m-mv.

Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, koper, lood, zink en PAK zijn aangetoond. De ondergrond blijkt licht verontreinigd te zijn met kobalt. De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de locatie verdacht is hiervoor. De aangetoonde gehalten zijn echter dermate laag dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In onderhavige situatie is in voldoende mate aangetoond dat de bodem geschikt is voor de (bodem-) functie. Er zijn geen aanwijzingen dat op de locatie een bodemverontreiniging aanwezig is. De bodemtoets is in voldoende mate uitgevoerd.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Indien bij de realisatie van het project afvoer van grond plaatsvindt, dient men rekening te houden met het gestelde in het Besluit bodemkwaliteit en het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie. Dit kan leiden tot aanvullend onderzoek.

4.1.2. Geluid

Wanneer in een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in geluidzones van railtrajecten, wegen en/of industrieterreinen worden gerealiseerd, eist de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestische onderbouwing naar de geluidbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezoneerde industrieterreinen (industrielawaai).

De Wgh stelt dat de geluidbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden. Kan hier niet aan worden voldaan dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden.

Het plangebied valt niet in de geluidzone van de A-2 (afstand circa 850 meter), de spoorweg Sittard-Roermond (afstand circa 950 meter) en/of gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek is wel noodzakelijk, omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Peijerstraat en Zuiderpoort. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Bovenste Eind en Gildelaan eveneens opgenomen in het akoestisch onderzoek.

Door K+ Adviesgroep is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie. Het akoestisch onderzoek “Woningen Gildelaan-Bovenste Eind te Echt” onder rapportnummer Rm200291aaA0 d.d. 11 mei 2020 is ingesloten als **bijlage 2**.

Normen met betrekking tot de geluidbelasting in 'nieuwbouw situaties' zijn in artikel 82 t/m 87 van de Wgh vermeld. In de Wet geluidhinder worden voor nog niet geprojecteerde woningen in binnenstedelijk gebied de volgende eisen gesteld:

- voorkeursgrenswaarde: 48 dB (art. 82 lid 1)
- maximale ontheffingswaarde binnenstedelijk gebied 63 dB (art. 83 lid 2)

Uit het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- Peijerstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 34 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wgh legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

- Zuiderpoort

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 22 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wgh legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

- Bovenste Eind

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wgh gehanteerd.

In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 59 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 54 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wgh.

De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd.

Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

- Gildelaan

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wgh.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden zou getoetst worden aan de Wgh. De geluidbelasting is ten hoogste 51 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 46 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

De gemeente heeft ingestemd met het akoestisch onderzoek. De geluidsbelasting vanwege de Bovenste Eind is hoger dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh. Omdat deze weg een 30 km/uur weg betreft (geen geluidszone in de zin van de Wgh), kan voor de woningen geen hogere grenswaarde worden vastgesteld. Hierdoor kan ook vanuit de regelgeving uit het Bouwbesluit geen hogere geluidwering dan 20 dB(A) worden geëist.

Om toch een goed woon- en leefklimaat in de woningen te kunnen waarborgen dient in het wijzigingsplan een voorwaarde worden opgenomen ten aanzien van de minimale geluidwering van de gevels.

Voor de minimale geluidwering van de gevels kunnen de comforteisen uit tabel 4.5 van het akoestisch onderzoek worden gebruikt. Op de verbeelding en in de bouwregels van de bestemming “Wonen” zijn ‘specifieke bouwaanduidingen-minimale geluidwering’ opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan akoestisch niet belemmerd wordt vanuit de Wgh.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of het plan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 (titel 5.2) van de Wet milieubeheer (Wm). Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in besluiten (AMvB's) en ministeriële regelingen. De kern van titel 5.2 Wm bestaat uit luchtkwaliteitsnormen, gebaseerd op de Europese richtlijnen.

Draagt een project ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging dan is geen toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit nodig. Wel moet altijd sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. De uitvoeringsregels voor NIBM staan in de Algemene Maatregel van Bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). De Regeling NIBM geeft voor specifieke projecten kwantitatieve grenzen. Zo is een nieuwbouwproject met maximaal 1500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) per definitie NIBM.

Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is. NIBM-grens woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2): 3% criterium:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Het plan voorziet in 2 woningen. Zowel uit bovenstaande bijlage 3A als het invullen van de NIBM tool berekening (extreem genomen 100 vervoersbewegingen per weekdag) blijkt dat het plan NIBM is.

De ontwikkeling is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.1.4. Bedrijven en milieuzonering/geur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient nagegaan te worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven dan wel inrichtingen aanwezig zijn die het realiseren van de woning kunnen belemmeren en andersom of de aanwezige bedrijven in de omgeving van de nieuw op te richten woningen niet belemmerd worden door het plan.

Milieuzonering

Om mogelijke hinder van bedrijven te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

De richtafstanden dienen verder te worden bepaald tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die met de in geding zijnde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied".

Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in onderstaande figuur.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
<i>Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk (Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)</i>	

Het wijzigingsplan voorziet in de realisatie van de twee woningen. De woningen hebben zelf geen functies die volgens de "Editie 2009, Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten gezoneerd dienen te worden.

Verder dient nagegaan te worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven dan wel inrichtingen aanwezig zijn die het gebruik van de burgerwoning kunnen belemmeren en andersom of de aanwezige bedrijven in de omgeving niet belemmerd worden door het initiatief. Nu het plan als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling aangemerkt moet worden, dienen de richtafstanden voor de betrokken bedrijven in de omgeving van het plan bepaald te worden.

In het vigerende bestemmingsplan is de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied reeds getoetst op de bestemming "Wonen". In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven. Het meest dichtbij gelegen bedrijf is Glashandel Jan Hoven, administratief gevestigd op Bovenste Eind 9, op circa 100 meter afstand van het plangebied.

Geconcludeerd dient te worden dat in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven dan wel inrichtingen gesitueerd zijn die een belemmering vormen voor de realisatie van de woning en anderzijds worden de bestaande bedrijven niet beperkt in hun vergunde situatie.

Geur

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven welke getoetst dienen te worden op het aspect geur.

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect geur.

4.2. Externe veiligheid

Het plan gaat uit van het realiseren van twee woningen, die aangemerkt dient te worden als een kwetsbaar object in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hierbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) beoordeeld te worden op een eventuele toename als gevolg van een ruimtelijk plan.

Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Voor veranderingen van het groepsrisico in een invloedsgebied dient een verantwoording afgelegd te worden over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming is betrokken.

Het beleid voor inrichtingen (bedrijven) is vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden.

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water.

In het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) dat op 1 januari 2011 in werking is getreden is het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, vastgelegd.

Omgeving plangebied

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen, in of nabij het plangebied. Hieruit is het volgende gebleken:

- Bevi-bedrijven bevinden zich op grote afstand van het plangebied. LPG vulpunt/afleverstation Geurts aan de Zuiderpoort 12 is de dichtst bij zijnde risicovolle inrichting op een afstand van circa 350 meter;
- ten westen van het plangebied is de Rijksweg A2 gelegen op een afstand van circa 850 meter, over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd, het invloedsgebied van deze transportas reikt niet tot over het plangebied;
- de spoorlijn Sittard-Roermond is ten oosten gelegen van het plangebied op een afstand van circa 950 meter, waarbij de plaatsgebonden risico-contour (0 meter) niet reikt tot het plangebied;

- ten westen van het plangebied ligt de buisleiding 146460 op een afstand van 650 meter van het plangebied.

Naar aanleiding van de uitgevoerde inventarisatie kan worden gesteld dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor het wijzigingsplan. Er hoeft geen invulling gegeven te worden aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

4.3. Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met het aspect water. In bestemmingsplannen is dit een ruimtelijk relevant aspect.

Algemeen beleid

Op nationaal niveau is het “Nationaal waterplan” (NWP) van belang. Het NWP is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2016-2021. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan.

Het NWP beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Bij het opstellen en uitvoeren van het waterbeleid wordt gewerkt volgens de stroomgebiedsbenadering. De wateropgaven worden beschouwd binnen een natuurlijke en geografische eenheid, waarbij bestuurlijke grenzen ondergeschikt zijn.

Provinciaal beleid

In het kader van het POL 2014 zijn voor de locatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld ten aanzien van het aspect water. De locatie is gesitueerd in een grondwaterbeschermingsgebied. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Provinciale Staten van Limburg hebben op 11 december 2015 het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 vastgesteld. Onder het motto ‘Samen werken aan water’ wordt gedurende een periode van 6 jaar meer dan een half miljard euro geïnvesteerd in de ontwikkeling van een klimaatbestendig en ecologisch gezond watersysteem en een duurzame watervoorziening voor de Limburgse samenleving. Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende 6 jaar worden uitgevoerd.

Waterschap Limburg

Het plangebied is gesitueerd in het werkgebied van het voormalige Waterschap Roer en Overmaas. Per 1 januari 2017 is dit waterschap na een fusie opgegaan in het Waterschap Limburg.

Voor het plangebied is de leggerkaart Zuid Limburg en Keur van het waterschap van toepassing. De leggerkaart Zuid Limburg en de Keur betreffen de legger (december 2016) en Keur van het voormalige Waterschap Roer en Overmaas zoals die juridisch zijn vastgesteld. Waterschap Limburg werkt nog aan één nieuwe waterschapsverordening die van kracht wordt op het moment dat de nieuwe Omgevingswet in werking treedt.

Uit de leggerkaart Zuid Limburg (volgens de website van Waterschap Limburg) blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen een aandachtsgebied en/of primaire watergangen.

Het plangebied is gelegen in een boringsvrije zone 'Roerdalslenk, zone I' en in een grondwaterbeschermingsgebied. De hoogteligging van het plangebied bedraagt 29 m +NAP. Het grondwater bevindt zich dieper dan 5 m-mv volgens het uitgevoerde bodemonderzoek. De stijghoogte van het freatische grondwater bedraagt ter plaatse 23,3 +NAP. De stromingsrichting van het grondwater is westnoordwestelijk (richting Maas).

Volgens het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek bestaat het 1^e watervoerende pakket uit een dikte van 14 meter zand. Hierbij is op een diepte van circa 4,1 m –mv grondwater aangetroffen. Op grond van deze gegevens zal het plangebied een goede bodemdoorlatendheid bezitten.

Beleid gemeente Echt-Susteren

Het beleid van de gemeente is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden. Bij nieuwbouw en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing dient het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld te worden van het riool (droogweerafvoer).

In het kader van de waterhuishouding dient nagegaan te worden hoe met regenwater en afvalwater wordt omgegaan in het plangebied. Het waterschap Limburg en de gemeente Echt-Susteren eisen een scheiding van beide waterstromen. Voor het regenwater is het principe: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren.

Onderhavige planontwikkeling met 2 woningen voorziet in een wijziging van het aantal m² verhard//bebouwd oppervlak van circa 488 m², waarbij er een vrijstelling van de vergunningplicht is wanneer het totaal aaneengesloten verhard oppervlak niet meer bedraagt dan 2.000 m². Het betreft een "zogenaamd" klein plan beneden de ondergrens (toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m²) en er zijn geen directe waterbelangen, zoals primair water in of nabij het plangebied en er vindt geen lozing of diepte-infiltratie plaats.

Aan de basisprincipes van het waterbeleid van gemeente en waterschap kan worden voldaan door rekening te houden met de volgende planuitgangspunten:

1. Afvalwater

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal, net als in de huidige situatie, afgevoerd worden naar het gemeentelijke (gemengde) vuilwaterstelsel op dezelfde locatie. Bij de uitvoering van de plannen van de nieuwbouw met bijbehorende bouwwerken zal rekening gehouden worden met de gemeentelijke uitgangspunten, zoals opgenomen in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

2. Hemelwater (dak)verhardingen

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal nieuwe (dak)verhardingen gerealiseerd worden met infiltratie ter plaatse.

3. Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem op het perceel. Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen (afgekoppeld van het riool) en naar een plek op eigen terrein worden geleid voor infiltratie.

4. Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het verharde oppervlak. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend conform T=25 (35 mm in 45 minuten) met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur en T=100 (45 mm in 30 minuten).

Woning Bovenste Eind:

- Perceeloppervlak: ca. 377 m²
- Dakoppervlak: 166 m²
- Verharding: ca. 85 m²

Verhard oppervlak: ca. 251 m².

Woning Gildelaan:

- Perceeloppervlak: ca. 340 m²
- Dakoppervlak: 152 m²
- Verharding: ca. 85 m²

Verhard oppervlak: ca. 237 m².

Op basis van het toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de inhoud van de voorziening voor het plangebied

- Woning Bovenste Eind circa 25,1 m³ (251 m² x 0,1 m).
- Woning Gildelaan circa 23,7 m³ (237 m² x 0,1 m).

Het Waterschap Limburg heeft in haar vooroverlegreactie per e-mail van 20 juli 2020 aangegeven dat tegenwoordig bij de dimensionering van een berging met een bui van 100 mm in 24 uur gerekend moet worden. De gemeente Echt-Susteren heeft geoordeeld dat de voorziening geschikt is voor een bui van 100 mm. Door de ruim voldoende capaciteit van de infiltratievoorziening, behoeft voor wateroverlast op de bouw kavels 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.

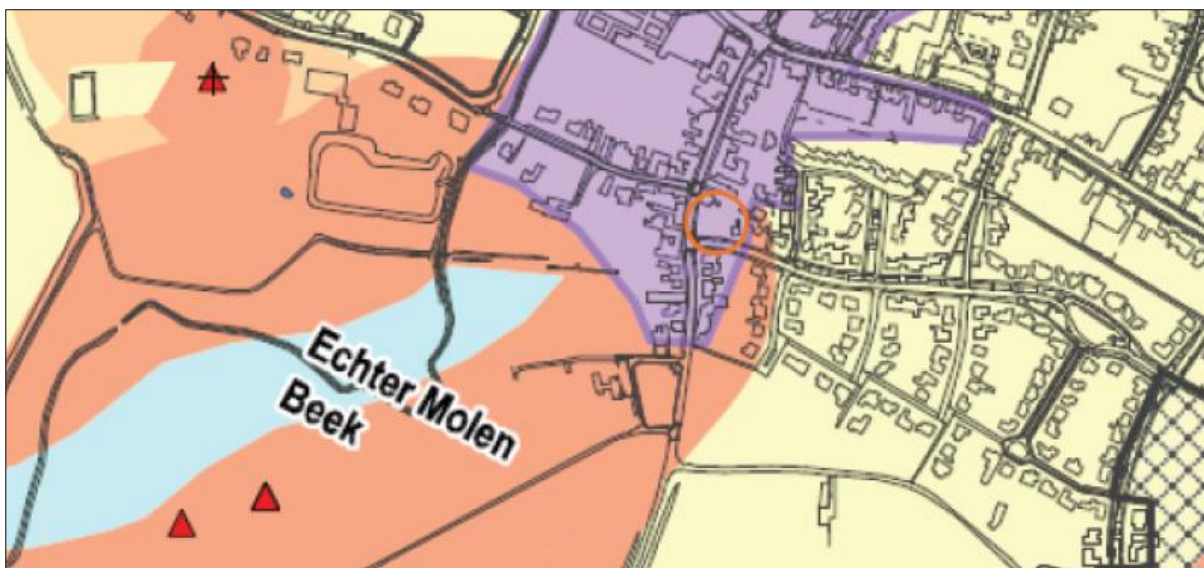
Conclusie

De gewenste dimensionering van de waterhuishoudkundige voorzieningen op het perceel is goed mogelijk. De gemeente Echt-Susteren is in deze de toetsende instantie. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de twee woningen wordt de infiltratievoorziening nader uitgewerkt.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect water. Het plan is vanwege de beperkte omvang niet voorgelegd aan het Waterschap Limburg voor een verplichte watertoets.

4.4. Archeologie

De gemeente heeft op 24 februari 2011 voor het gehele grondgebied een archeologische verwachtingenkaart vastgesteld. Deze topografische kaart van het gemeentelijke grondgebied bevat de archeologische monumenten en archeologische verwachtingsgebieden. Tevens bevat de kaart ondergrenzen met betrekking tot grondroerende werkzaamheden. Afhankelijk van toegekende (verwachtings-)waarden wordt hierbij aangegeven in welke gevallen archeologisch onderzoek vereist is (diepte bodemingreep en omvang plangebied). Het onderzoekskader is een kaderstellende richtlijn voor het archeoproof maken van bestemmingsplannen.



Figuur 11: Fragment archeologische verwachtingskaart met locatie in cirkel gemeente Echt-Susteren

Volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Echt-Susteren maakt het plangebied deel uit van een archeologisch Monument met hoge archeologische waarde. Op basis van het gemeentelijk beleid (weergegeven in de Kwantitatieve normen voor archeologisch onderzoek) is voor de historische dorpskern van Echt (AMK-terrein) een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 40 cm –mv binnen een plangebied groter dan 100 m².

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1” vanwege de ligging in de historische dorpskern van Echt (AMK-terrein) met hoge en zeer hoge archeologische waarde.

Door de Grontmij is voor de planlocatie in 2013 een “Archeologisch onderzoek, Bovenste Eind-Gildelaan te Echt” uitgevoerd in de vorm van een proefsleuven- en definitief archeologisch onderzoek onder rapportnummer 1314 d.d. 6 november 2013.

Tijdens het onderzoek werden verschillende sporen en vondsten uit de Volle en Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd aangetroffen. Deze waarden bevonden zich voornamelijk aan de westzijde van het plangebied. De oostkant van het plangebied was volledig verstoord.

Omdat de toekomstige planrealisatie kon leiden tot de aantasting of vernietiging van de aanwezige vindplaatsen, heeft de gemeente Echt-Susteren besloten dat de binnen het plangebied aanwezige vindplaatsen aan de hand van een archeologische opgraving (AO) ex-situ veilig gesteld moeten worden.

Derhalve werd besloten door te starten naar een definitieve opgraving van de ongestoorde westzijde van het terrein. Het doel van de opgraving was het documenteren en veilig stellen van de archeologische waarden die bij het vooronderzoek werden aangetoond (behoud ex-situ), om zo een bijdrage te leveren aan de kennis van de bewoning en het landgebruik van deze locatie en de regio in het verleden.

Onderhavig rapport is ingediend en goedgekeurd door het bevoegd gezag in kwestie, de gemeente Echt-Susteren. Voor het plangebied is besloten om de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1” te laten vervallen.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor het wijzigingsplan.

4.5. Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt het plangebied aangemerkt als bebouwd gebied. Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de kern Echt. Binnen het plangebied bevinden zich geen panden die zijn geïnventariseerd als beeldbepalend. Ook zijn er geen (rijks)monumenten aanwezig.

Het plangebied valt net buiten het paraplubestemmingsplan “Cultuurhistorie Echt-Susteren” en heeft daardoor geen dubbelbestemming ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

4.6. Flora en fauna

Voor het wijzigingsplan is het noodzakelijk na te gaan welke natuurwaarden (flora en fauna) aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied. Nagegaan dient te worden of er zich belemmeringen voordoen op grond van de Wet Natuurbescherming (Wn), die per 1 januari 2017 is ingegaan. De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten: gebiedsbescherming, inclusief stikstofdepositie en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming is een aantal afwegingskaders relevant:

- Afwegingskader Wet Natuurbescherming,
- Afwegingskader Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (Nationaal Natuur Netwerk).

Het project is gelegen op ruime afstand van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de vroegere ecologische hoofdstructuur. Het meest nabije Natura 2000-gebied betreft de “Grensmaas” op 4 km afstand. Overige beschermde Natura 2000-gebieden bevinden zich op nog grotere afstand. De “Grensmaas” betreft een Natura 2000-gebied dat niet gevoelig is voor verzuring.

De realisatie van twee woningen heeft geen enkele invloed op dit Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland. De beleidsregel natuurcompensatie is niet aan de orde.

Onderstaand is de ligging van het plangebied weergegeven volgens de zonekaart Natuur uit het POL 2014.



Figuur 12: Ligging plangebied t.o.v. natura 2000-gebied en Natuurnetwerk Nederland

Stikstofdepositie

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 dient het effect van de stikstofdepositie als gevolg van het plan inzichtelijk gemaakt te worden. Omdat zowel de aanleg- als de gebruiksfase van het plan negatieve gevolgen kunnen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende Natura 2000-gebieden is de motivering naar stikstofdepositie noodzakelijk.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de aanvoer van materialen i.v.m. de realisatie van het plan. De nieuwbouw zal niet worden aangesloten op het gasnet. Uitgaande van gasloos bouwen behoeft volgens de "Handreiking woningbouw en AERIUS, januari 2020" geen emissie-berekening uitgevoerd te worden.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) vinden derhalve in de gebruiksfase enkel plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan. Hiervan kan gesteld worden dat als gevolg van de planwijziging het uitgesloten is dat de verkeersaantrekkende werking van de 2 nieuwe woningen tot een significante toename in de stikstofdepositie zal leiden. Op basis van de tabel indicatieve depositie uit de "Handreiking woningbouw en Aerijs" van de rijksoverheid <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2020/02/Handreiking-woningbouw-en-AERIUS.pdf> kan gesteld worden het project voor 2 woningen geen depositie zal veroorzaken bij de gebruiksfunctie op het natuurgebied de Grensmaas dat op 4 km afstand is gelegen.

Op basis van het bovenstaande blijkt dat er voor het aspect stikstof geen belemmeringen zijn voor het vaststellen en realiseren van het plan.

Soortenbescherming

Het plangebied ligt midden in de bebouwing van de kern Echt en is omsloten door bestaande woningen, tuinen, infrastructuur en verhardingen. Het plangebied bestaat uit een braakliggend en onbebouwd perceel waardoor de aanwezigheid van beschermde soorten op voorhand uitgesloten dient te worden.

Effecten

In het kader van de Wet natuurbescherming (Wn) zijn er, uitgaande van het bovenstaande, geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen plan te verwachten. De effecten op de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland liggen op te grote afstand om negatieve effecten te mogen verwachten.

De conclusie is dat realisatie van het voorliggende plan geen nadelige effecten zal hebben op het voortbestaan van beschermde dier- en plantensoorten in verdere omgeving en dat er derhalve geen belemmering voor het onderhavig plan te verwachten zijn.

4.7. Landschapswaarden

Het plangebied is gesitueerd in het bebouwde gebied van de kern Echt. Zoals uit de paragraaf 4.6 is gebleken vormt het plangebied geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000-gebieden.

Als zodanig heeft het wijzigingsplan geen negatieve invloed op de bestaande landschapswaarden ter plaatse.

4.8. Verkeer en parkeren

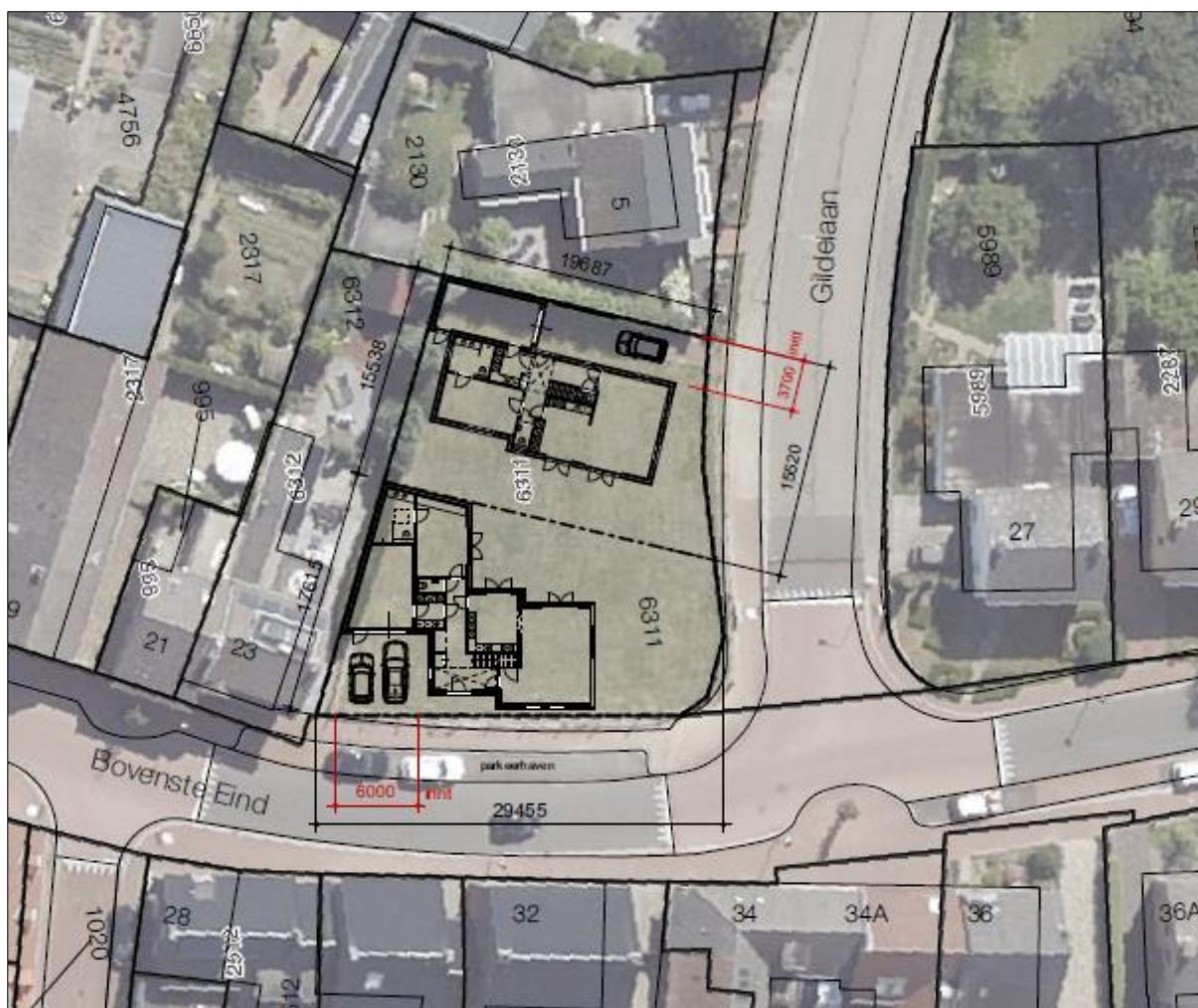
Het aspect infrastructuur valt uiteen in de volgende elementen:

1. Bereikbaarheid
2. Parkeren

Ad. 1

De bereikbaarheid van de twee nieuwe woningen levert in de nieuwe situatie geen problemen op. De locatie is voor de diverse verkeersdeelnemers normaal toegankelijk vanaf de Bovenste Eind en de Gildelaan. Bij de woningen worden 2 inritten gesitueerd. Op de onderstaande figuur 13 is de positie van de toekomstige bebouwing, in relatie tot het kruispunt (zichthoeken e.d.) en de locaties van inritten aan de Gildelaan en de Bovenste Eind opgenomen in de openbare ruimte.

Voor de woning aan de Gildelaan was het enige alternatief een dubbele oprit in de lengte. Het realiseren van een dubbele oprit naast elkaar zou impliceren dat het bouwvlak op zou moeten schuiven en er daardoor een ander ruimtelijk beeld zou ontstaan. Voor de woning Bovenste Eind is de oprit langs nr. 23 gesitueerd. Een situering van de oprit aan de andere kant van de nieuwe woning was te dicht op de kruising met de Gildelaan. In de bestaande parkeerhaven aan de Bovenste Eind zal hierdoor een openbare parkeerplaats opgeofferd worden. Bij de herinrichting van de Bovenste Eind heeft de opdrachtgever destijds duidelijk aangegeven dat er in de toekomst een woning gebouwd zal worden. De gemeente heeft daar destijds mee ingestemd.



Figuur 13: Situatie inritten 2 woningen en openbare ruimte (tekening 23 april 2020)

Ad. 2

Een van de randvoorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid is dat er voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Per woning dienen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd volgens het principebesluit van 1 november 2019.

Deze parkeereis is afgeleid van bijlage 8 van de regels van het bestemmingsplan “Stedelijk gebied”. Voor het parkeren t.b.v. een vrijstaande koopwoning in een weinig stedelijk gebied in de schil centrum dient op basis van de parkeernormering minimaal 1,7 parkeerplaats en maximaal 2,5 parkeerplaats per woning aanwezig te zijn. Met 2 parkeerplaatsen per woning kan in de parkeerbehoefte worden voorzien.

Het verlies van een openbare parkeerplaats aan de Bovenste Eind als gevolg van de situering van de inrit kan opgevangen worden in de Gildelaan, aangezien hier nog enige capaciteit over is.

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering opleveren.

4.9. Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat kabels en leidingen geen belemmering opleveren voor het wijzigingsplan.

4.10. Gemeentelijk KwaliteitsMenu

De initiatiefnemer is met de gemeente Echt-Susteren overeengekomen dat voor de twee gewenste woningen een GKM-bijdrage moet worden voldaan. In een anterieure overeenkomst is deze bijdrage vastgelegd.

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het planvoornemen bestaat uit het toevoegen van 2 bouwvlakken voor de bouw van maximaal 2 woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Echt, sectie K, nr. 6311 binnen de bestemming "Wonen" aan Gildelaan-Bovenste Eind te Echt. .

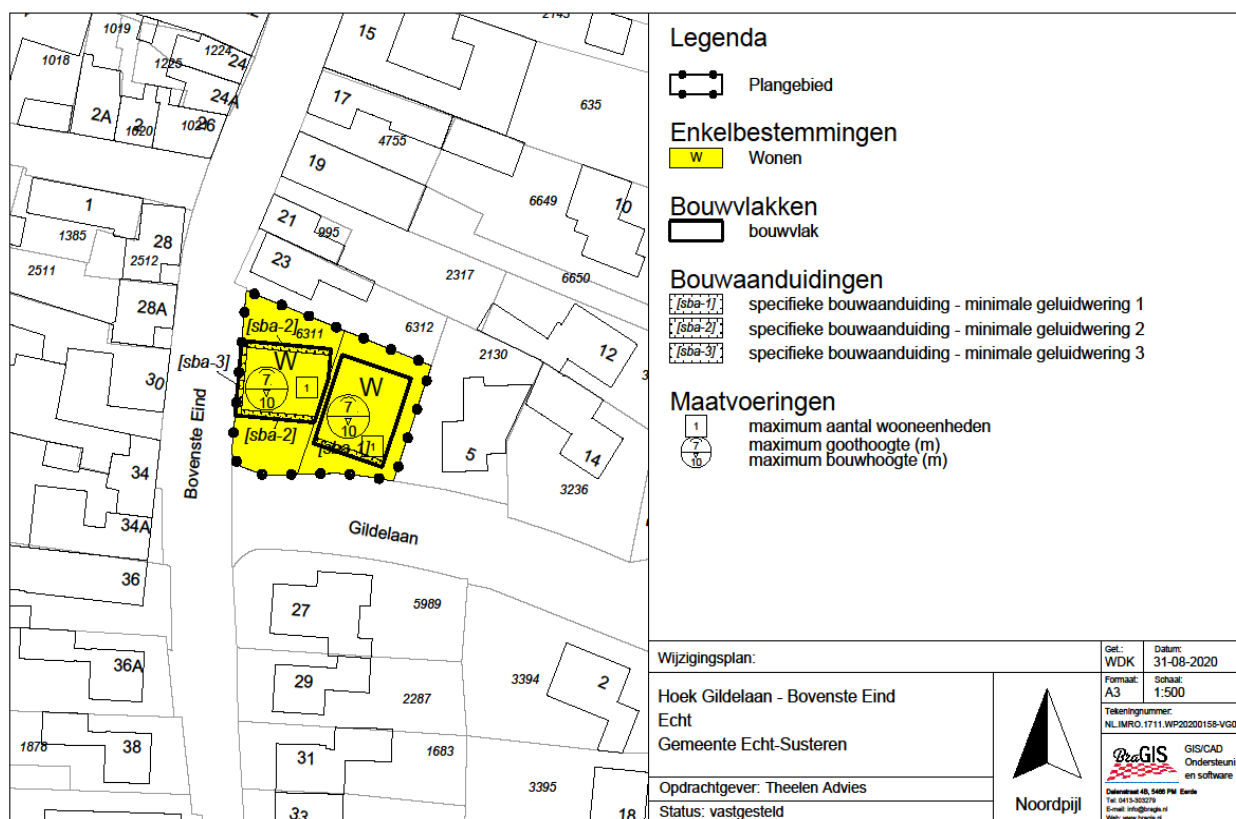
Aan de wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders voor het perceel is in artikel 25.9.3 "wetgevingszone - wijzigingsgebied 11" van het moederplan een aantal voorwaarden gesteld onder a t/m k. Aan die voorwaarden is voldaan.

5.2. Ruimtelijke hoofdopzet

Bij het plan is rekening gehouden met de randvoorwaarden uit het moederplan en het principebesluit van de gemeente Echt-Susteren d.d. 1 november 2019 met de volgende kenmerken:

- a. Het aantal woningen bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide aantal.
- b. De woning(en) wordt/worden binnen het bouwvlak opgericht.
- c. Het bouwvlak heeft een breedte van maximaal 12,00 meter.
- d. Het bouwvlak heeft een diepte van maximaal 15,00 meter.
- e. De goothoogte van een woning bedraagt maximaal 7,00 meter.
- f. De bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal 10,00 meter.
- g. Het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar.
- h. Het gebruik als woning tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.
- i. Bij wijziging wordt de meest recent vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving in acht genomen.
- j. De economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is.
- k. Voor het overige worden de bouw- en gebruiksregels van artikel 25 in acht genomen.

Onderstaand is de verbeelding van het wijzigingsplan opgenomen.



Figuur 14: Verbeelding wijzigingsplan "Hoek Gildelaan - Bovenste Eind Echt"

HOOFDSTUK 6 PLANOPZET

Het wijzigingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend.

6.1. Toelichting bij regels

Het voorliggende wijzigingsplan betreft een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, waarbij de regels van het moederplan “Stedelijk gebied” primair in tact blijven. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken en kunnen als volgt toegelicht worden:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Begrippen:

In dit artikel zijn bepalingen en begrippen opgenomen die in de planregels voorkomen.

Wijze van meten:

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden de bepalingen en regels voor de afzonderlijke bestemmingen gegeven met één bestemming:

- Artikel 3: Wonen

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat algemene regels over het plan met zeven artikelen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen.

De regels en de verbeelding regelen het gebruik van de gronden, de bouwmogelijkheden en het gebruik van de bebouwing. Het wijzigingsplan voorziet in de bestemming “Wonen” met bouwvlakken uit het moederplan.

6.2. Toelichting bij verbeelding

De verbeelding is bekend onder nr. NL.IMRO.1711.WP20200158-VG01, met de bijbehorende regels en 3 bijlagen. De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen, waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Als ondergrond voor de verbeelding is een BGT-bestand van de gemeente Echt-Susteren gebruikt met de opgegeven plangrenzen.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Ten behoeve van de plankosten, het risico op planschade en de bijdrage voor het Gemeentelijk KwaliteitsMenu is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

In artikel 6.1 sub 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat indien een belanghebbende ten gevolge van een planologische wijziging schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding kan toekennen. In de anterieure overeenkomst is het aspect planschade vastgelegd, waarin bepaald is dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangenomen moet worden dat vanuit de directe omgeving van het plangebied tegen de planwijziging geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan. De initiatiefnemer heeft begin 2020 alle betrokken omwonenden in de omgeving mondeling geïnformeerd over het plan. Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoende draagvlak heeft in de omgeving.

7.2.1. Terinzagelegging

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 10 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen na de gebruikelijke publicatie en langs elektronische weg. Er is een zienswijze ingediend buiten de termijn, deze is niet ontvankelijk verklaard. Na de ter inzage termijn van zes weken heeft het College van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren het wijzigingsplan vastgesteld.

7.2.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Met de provincie Limburg is geen vooroverleg gepleegd, omdat bij het plan geen provinciale belangen aan de orde zijn.

Het waterschap Limburg heeft in het kader van het vooroverleg op het plan gereageerd. Verzocht is om de waterparagraaf aan te passen en rekening te houden met een berging met een bui van 100 mm in 24 uur.

7.2.3. Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure voor het wijzigingsplan verloopt via de procedure, zoals neergelegd in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN

Bijlage 1:

Verkennd bodemonderzoek Bovenste Eind – Gildelaan te Echt,
Tritium advies BV, 9 december 2019 onder rapportnummer (1911/136/BD-01, versie 0)

Bijlage 2:

Akoestisch onderzoek "Woningen Gildelaan-Bovenste Eind te Echt" Adviesgroep K+,
onder rapportnummer Rm200291aaA0 d.d. 11 mei 2020