



**Pastoor Cramerstraat
19, Echt**

Toelichting

MAES
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



Partiële herziening Pastoor Cramerstraat 19, Echt Toelichting

Locatie: **Pastoor Cramerstraat 19, Echt**

Opgesteld door:

Datum: **18 maart 2022**

IMRO-code: **NL.IMRO.WP202100305-VG01**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging & plangebied	2
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	2
1.3.1.	Perceel 5902	4
1.3.2.	Artikel 5.9	4
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planvoornemen	6
2.1.	Huidige situatie	6
2.2.	Planvoornemen	8
3.	Beleid	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.1.1.	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	9
3.1.2.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.1.3.	Nationaal Waterplan 2016 - 2021 (NWP)	10
3.1.4.	Barro	11
3.1.5.	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.2.1.	Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg	12
3.2.2.	Omgevingsvisie POL2014 (POL2014)	13
3.2.3.	Omgevingsverordening Limburg 2014	14
3.3.	Regionaal beleid	16
3.3.1.	Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021	16
3.4.	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1.	Structuurvisie "Ontwikkelen met kwaliteit 2012 – 2025"	16
4.	Randvoorwaarden	18
4.1.	Bedrijven en milieuzonering (BMZ)	18
4.1.1.	Algemeen	18
4.1.2.	BMZ	18
4.1.3.	Beoordeling	20
4.1.4.	Conclusie	21

4.2.	Geluid	21
4.2.1.	Conclusie	22
4.3.	Bodemkwaliteit	22
4.3.1.	Conclusie	23
4.4.	Luchtkwaliteit	23
4.4.1.	NIBM	23
4.4.2.	Achtergrondwaarden	23
4.4.3.	Beperken bedrijfsactiviteiten	24
4.4.4.	Conclusie	24
4.5.	Externe veiligheid	24
4.5.1.	Algemeen	24
4.5.2.	Beleid	25
4.5.3.	Risicovolle activiteiten	26
4.5.4.	Verantwoording groepsrisico	26
4.6.	Milieueffectrapportage	27
4.6.1.	Conclusie	28
4.7.	Geur	28
4.7.1.	Wgv	28
4.7.2.	Woon- en leefklimaat	28
4.7.3.	Conclusie	28
4.8.	Wet natuurbescherming	28
4.8.1.	Algemeen	28
4.8.2.	Gebiedsbescherming	29
4.8.3.	Soortenbescherming	30
4.8.4.	Conclusie	30
4.9.	Water	30
4.9.1.	Algemeen	30
4.9.2.	Hemelwater	30
4.9.3.	Afvalwater	31
4.9.4.	Conclusie	31
4.10.	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.10.1.	Archeologie	31
4.10.2.	Cultuurhistorie	31
4.10.3.	Conclusie	32
4.11.	Verkeerskundige aspecten	32
4.11.1.	Verkeer	32
4.11.2.	Parkeren	32

4.11.3. Conclusie	33
4.12. Leidingen en infrastructuur	33
4.13. Duurzaamheid	33
5. Haalbaarheid	34
5.1. Economische uitvoerbaarheid	34
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6. Juridische planopzet	36
6.1. Planopzet	36
6.2. Toelichting op de verbeelding	36
6.3. Toelichting op de regels	36
7. Inspraak, overleg en procedure	37
7.1. Zienswijzen	37
Bijlage 1: Bodemonderzoek Pastoor Cramerstraat 19, Echt	38
Bijlage 2: Standaardadvies Veiligheidsregio Limburg-Noord	39

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de Pastoor Cramerstraat 19 in Echt staat een woning met bijgebouwen (garage en overkapping). De gronden en gebouwen worden al sinds 1994 gebruikt voor burgerbewoning. Op de locatie werden vanaf 1994 ook werkbusjes geparkeerd ten behoeve van het door de toenmalige eigenaren geëxploiteerde timmerbedrijf.

De initiatiefnemers zijn eigenaar van de gronden en opstallen op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Echt, sectie K, nummer 5901. In 2004 is deze woning door de initiatiefnemers gekocht van de ouders. De ouders hebben de woning en opstallen in 1994 gekocht. Het eigendom bestond tot 2004 uit één kadastraal perceel dat ten tijde van de verkoop is gesplitst in de nummers 5901 (nu eigendom van de initiatiefnemers) en 5902 dat grenst aan de westzijde en eigendom is van de eigenaren van het naastgelegen auto- en garagebedrijf.

De ouders van initiatiefnemers exploiteerden al in 1994 een timmerbedrijf. Hoewel op de locatie nooit meer en/of andere activiteiten dan het parkeren van werkbusjes hebben plaatsgevonden is de enkelbestemming op de percelen 5901 en 5902 in de jaren '90 gewijzigd in de enkelbestemming 'Bedrijf'.

In het bestemmingsplan "Stedelijk gebied" heeft de locatie om deze reden nog steeds de enkelbestemming 'Bedrijf' met o.a. de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtbewerking'. De enkelbestemming en de functieaanduiding maken de vestiging van een bedrijf in houtbewerking mogelijk. De enkelbestemming 'Bedrijf' in combinatie met de aanduiding 'bedrijfswoning' maken dat de woning formeel de status van 'bedrijfswoning' heeft. De woning wordt echter al 26 jaar als 'burgerwoning' gebruikt. Van de exploitatie van een bedrijf is immers op deze locatie geen sprake geweest. Bedrijfswoningen mogen binnen deze bestemming uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van de ter plaatse aanwezige bedrijfsvoering. Dit betekent ook dat de woning enkel bewoond mag worden door iemand die binding heeft met het bedrijf dat ter plaatse gevoerd wordt. In dit geval zou dit enkel de eigenaar of een werknemer van het bedrijf kunnen zijn. Het gebruik van de woning als burgerwoning is daarom strijdig met het geldende bestemmingsplan.

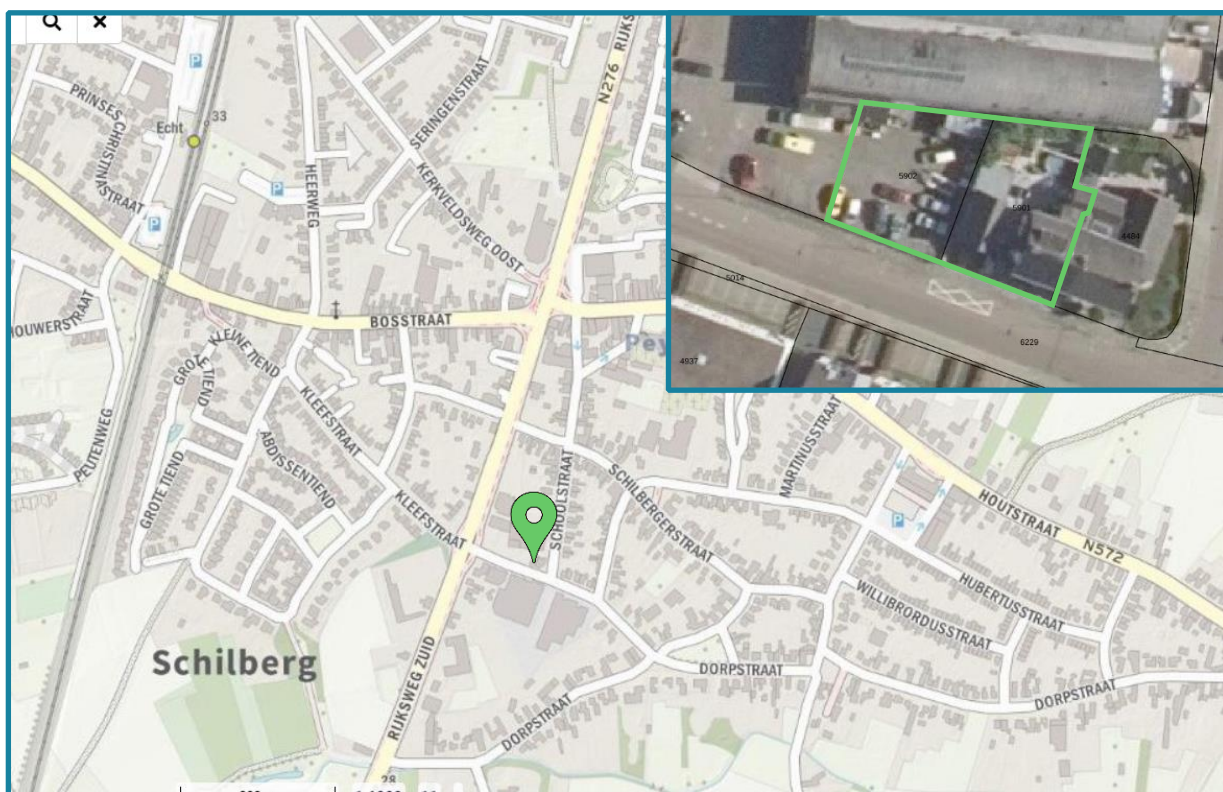
De initiatiefnemers hebben de huidige bedrijfswoning inmiddels verkocht aan nieuwe eigenaren die ook geen intentie hebben om een (timmer)bedrijf op deze locatie te exploiteren. De huidige bestemming komt dan ook niet overeen met de wijze waarop de woning gebruikt wordt en zal worden in de toekomst. De eigenaren hebben de gemeente op 25 augustus 2020 middels een principeverzoek verzocht medewerking te verlenen aan het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Per brief van 2 november 2020 heeft het college van B&W medegedeeld onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning middels een wijzigingsprocedure met toepassing van de artikelen 3.6 van de Wro en 5.9 van het bestemmingsplan "Stedelijk gebied". Deze toelichting is onderdeel van de inhoudelijke uitwerking van deze wijzigingsprocedure.

1.2. Ligging & plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Echt, sectie K, nummers 5901 en 5902. Het plangebied ligt in het centrum van de kern Pey op korte afstand van de Rijksweg Zuid die de hoofdontsluiting vormt van de kern Echt. Het plangebied grenst aan de noord- en westzijde aan een bestaand auto- en garagebedrijf. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een burgerwoning waarmee de bedrijfswoning een bouwkundige eenheid vormt. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de bestemming 'Verkeer'. Aan de overzijde van de weg liggen bedrijfsverzamelgebouwen waarin onder andere een schildersbedrijf een ict-dienstverlener en een fysiopraktijk zijn gevestigd. De directe omgeving kenmerkt zich door een relatief hoge mate van functiemenging. In de directe omgeving liggen veel woonbestemmingen die worden afgewisseld door horeca, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen.

Het plangebied is in totaal 640 m² groot. De percelen 5901 en 5902 zijn respectievelijk 330 m² en 310 m² groot.



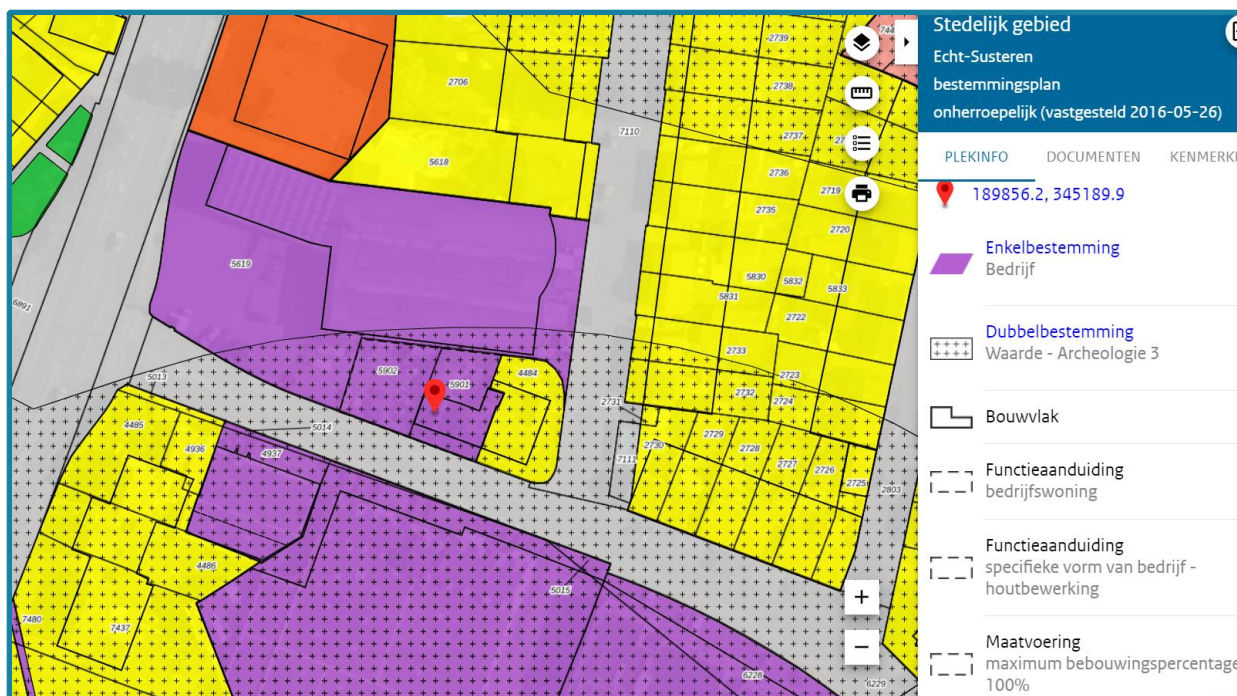
Afbeelding 1: Plangebied en ligging (Pdok)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Stedelijk gebied" dat op 26 mei 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Echt-Susteren is vastgesteld. De locatie heeft de enkelbestemming 'Bedrijf'. Op de locatie liggen tevens de functieaanduidingen 'bouwvlak', 'bedrijfswoning', 'maatvoering - maximum bebouwingspercentage: 100%' en 'specifieke vorm van bedrijf - houtbewerking'. De aanduidingen bouwvlak, bedrijfswoning en maximum bebouwingspercentage zijn beperkt tot de bedrijfswoning, garage en tussenliggende oprit.

Naast deze enkelbestemming en functieaanduidingen liggen op de locatie tevens de volgende dubbelbestemming, functieaanduidingen en gebiedsaanduidingen:

- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 3';
- Functieaanduiding: 'Maatvoering – Maximum bouwhoogte: 10 m, maximum goothoogte: 7 m';
- Gebiedsaanduiding: 'Milieuzone – Roerdalslenk'



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl)

De enkelbestemming 'Bedrijf' maakt de exploitatie van een bedrijf in de milieucategorieën 1 en 2 mogelijk. De functieaanduiding 'houtbewerking' maakt ook de timmerbedrijven mogelijk en is opgenomen over de gehele oppervlakte van het plangebied. Het bouwvlak is beperkt tot de bedrijfswoning, bijbehorende garage en tussenliggende oprit. Dit geldt ook voor de functieaanduidingen voor het maximum bebouwingspercentage en de maatvoeringseisen voor de bouw- en goothoogte.

De dubbelbestemming 'Archeologie' is opgenomen ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in bodem. De gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Roerdalslenk' legt beperkingen op aan activiteiten in de bodem die mogelijk een negatief effect kunnen hebben op de diepe grondwatervoorraden binnen de Roerdalslenk. Het planvoornemen voorziet echter enkel in een planologische wijziging om het gebruik van de bestaande bedrijfswoning en bijbehorende gronden te kunnen veranderen naar gebruik ten behoeve van burger bewoning en heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de dubbelbestemming en/of gebiedsaanduiding.

De ligging van de woning binnen de enkelbestemming 'Bedrijf' maakt dat de woning als bedrijfswoning wordt aangemerkt. Dit wordt in het bestemmingsplan nogmaals bevestigd doordat binnen het bouwvlak ook een functieaanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen. Bedrijfswoningen mogen op basis van de regels in het bestemmingsplan uitsluitend worden

gebruikt ten behoeve van de ter plaatse aanwezige bedrijfsvoering. Deze bedrijfsvoering ontbreekt sinds het staken van de bedrijfsactiviteiten in 2004.

Om de bewoning als burgerwoning voor de nieuwe eigenaren mogelijk te maken is een wijziging van de bestemming noodzakelijk. Met toepassing van artikel 5.9 van het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Deze wijziging is alleen van toepassing op de gronden en opstallen op het kadastrale perceel 5901. Op deze gronden wordt niet alleen de bestemming 'Bedrijf' omgezet naar de bestemming 'Wonen' maar worden ook de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – houtbewerking', 'bedrijfswoning' en 'maatvoering – maximum bouwhoogte: 10 m, maximum goothoogte: 7 m' verwijderd.

1.3.1. Perceel 5902

De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtbewerking' strekt zich uit over de percelen 5901 en 5902. Perceel 5902 is al sinds 2004 geen eigendom meer van de initiatiefnemers. De eigenaar, tevens eigenaar van het naastgelegen auto- en garagebedrijf, heeft het perceel na de koop in 2004 betrokken bij de bedrijfspercelen. De gronden zijn sinds die tijd ook in gebruik ten behoeve van het naastgelegen auto- en garagebedrijf. De gemeente Echt-Susteren heeft echter aangegeven dat het verwijderen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtbewerking' noodzakelijk is om ook op lange termijn een goed woon- en leefklimaat te kunnen blijven garanderen. De eigenaar van perceel 5902 is dan ook ingelicht over het planvoornemen en gevraagd medewerking te verlenen aan het verwijderen van de aanduiding op zijn eigendommen. Hiervoor is door de eigenaar van het perceel een overeenkomst ondertekend waarin hij aangeeft geen bezwaren te hebben tegen het verwijderen van deze aanduiding. Deze overeenkomst is bijlage 2 bijgevoegd aan deze toelichting.

1.3.2. Artikel 5.9

Om de bestemming te kunnen wijzigen is een wijzigingsprocedure met toepassing van artikel 5.9 noodzakelijk. Om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de in dit artikel opgenomen voorwaarden. Deze voorwaarden zijn hieronder puntsgewijs benoemd. Cursief is vervolgens aangegeven op welke wijze het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarden.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder de volgende voorwaarden:

- a. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd.
De locatie wordt al sinds 2004 niet gebruikt voor bedrijfsactiviteiten. Het houtbewerkingsbedrijf van de ouders van de initiatiefnemers heeft op deze locatie in het verleden geen bedrijfsactiviteiten uitgevoerd, anders dan dat deze locatie het vestigingsadres was van het bedrijf. Het planvoornemen voldoet dan ook aan deze voorwaarde.
- b. 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.
De beoordeling van het woon- en leefklimaat in dit wijzigingsplan beperkt zich enkel tot het kadastrale perceel 5901. Het kadastrale perceel 5902 is weliswaar onderdeel van het plangebied en op het perceel wordt ook de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtbewerking' verwijderd. Dit kadastrale perceel blijft in de toekomst echter in gebruik ten behoeve van een bedrijf. Daarnaast zijn op dit kadastrale

perceel geen gevoelige functies aanwezig en ontbreken bouw mogelijkheden om in de toekomst mogelijke gevoelige functies te kunnen oprichten.

Een uitgebreide beoordeling, waaronder een beoordeling van het aspect 'bodem' is opgenomen in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Op basis van deze toelichting blijkt dat ter plekke van het kadastrale perceel 5901 sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de enkelbestemming 'Wonen' mogelijk is. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- c. Het gebruik als wonen tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.

In hoofdstuk 4 van deze toelichting is een uitgebreide beschrijving van de mogelijke gevolgen en belemmeringen voor omliggende functies opgenomen. Op basis van deze toelichting blijkt dat omliggende functies niet onevenredig in hun belangen of ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- d. Het aantal woningen bedraagt na wijziging maximaal 1;
Het planvoornemen voorziet niet in de toevoeging van nieuwe woningen. Het betreft enkel een wijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- e. In afwijking van het bepaalde onder d, bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone wijzigingsgebied 2' het aantal woningen (inclusief de voormalige bedrijfswoning indien deze niet wordt gesloopt) maximaal 2, met dien verstande dat de bedrijfsbebouwing volledig wordt gesloopt.

De aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' ligt niet op het plangebied. Deze voorwaarde is dan ook niet van toepassing op het planvoornemen.

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

Voor een beschrijving en een beoordeling van de meest recente regionale 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1 van deze toelichting. Het planvoornemen past binnen de uitgangspunten die in deze Structuurvisie zijn opgenomen. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- g. De economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.

In paragraaf 5.1 van deze toelichting is de economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen beschreven. Alle kosten die betrekking hebben op deze wijzigingsprocedure worden bekostigd door de initiatiefnemers zelf. Bij de realisatie van het planvoornemen zijn geen gemeentelijke kosten gemoeid. De economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen is gegarandeerd. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

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

Het planvoornemen ziet niet toe op de realisatie van nieuwe bebouwing. De regels van de enkelbestemming 'Wonen' uit het vigerend bestemmingsplan "Stedelijk gebied" zijn van toepassing op de toekomstige enkelbestemming 'Wonen'. Hiermee wordt invulling gegeven aan de bouw- en gebruiksregels van artikel 25 van het vigerend bestemmingsplan "Stedelijk gebied". Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

Deze toelichting vormt de basis voor de conclusie dat het planvoornemen voldoet aan de in artikel 5.9 gestelde voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid. Wijziging van de

enkelbestemming 'Bedrijf' naar de enkelbestemming 'Wonen' op deze locatie is ruimtelijk, milieukundig, economisch en maatschappelijk uitvoerbaar.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied en van het planvoornemen. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante Rijks-, provinciale-, regionale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende milieuaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke haalbaarheid, hoofdstuk 6 op de juridische planopzet en hoofdstuk 7 gaat als laatste in op de aspecten inspraak, overleg en de procedure.

2. Planvoornemen

2.1. Huidige situatie

De initiatiefnemers wonen sinds 2004 in de woning op de Pastoor Cramerstraat 19. De woning is in de jaren '50 gebouwd. Na aankoop van de woning hebben de initiatiefnemers in 2006 de bestaande garage gebouwd en de woning in de 16 jaar dat ze er gewoond hebben van binnen en buiten volledig opgeknapt.



Afbeelding 3: Afbeelding 3: Huidige situatie Perceel 5901

Perceel 5901

De woning vormt bouwkundig één eenheid met de woning op de Schoolstraat 36 zoals ook te zien is op afbeelding 3. De woning op Schoolstraat 36 heeft al de enkelbestemming 'Wonen'. Aan de achterzijde van de garage is in het verleden tevens een overkapping aan gebouwd. De overige delen van perceel 5901 zijn in gebruik als tuin behorende bij de woning.

Perceel 5902

Perceel 5902 is in gebruik ten behoeve van het naastgelegen en aangrenzende auto- en garagebedrijf. Op het perceel, dat omheind is met een hekwerk voor de beveiliging van de bedrijfszaken, staan auto's gestald. Het gehele perceel is beklinterd.

Beide percelen grenzen aan elkaar en vormden tot 2004 één kadastraal perceel. De percelen liggen aan de Pastoor Cramerstraat. Het gebied is onderdeel van de kern Pey en kenmerkt zich door een verscheidenheid aan verschillende functies. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een auto- en garagebedrijf. De andere woning van de 2-onder-1-kapper heeft de enkelbestemming 'Wonen' en aan de overzijde zijn verschillende bedrijven geconcentreerd in een bedrijfsverzamelgebouw. De grote mate van functiemenging en de aanwezigheid van woningen in de nabijheid van bedrijvigheid bestaat al in de directe omgeving.



Afbeelding 4: Huidige situatie Perceel 5902 (google maps)

De Pastoor Cramerstraat sluit direct aan op de Rijksweg Zuid. De Rijksweg Zuid is de belangrijkste ontsluitingsweg van de kern Echt. De Pastoor Cramerstraat ligt ten oosten van deze ontsluitingsweg en is ingericht als een 30-km weg.

2.2. Planvoornemen

Het planvoornemen richt zich primair op perceel 5901 en voorziet in een wijziging van de enkelbestemming 'Bedrijf' in de enkelbestemming 'Wonen'. De verschillende onderdelen van het plan worden hieronder puntsgewijs toegelicht.

Wijziging enkelbestemming perceel 5901

Op perceel 5901, de locatie waarop de huidige 'bedrijfswoning' en alle daarbij behorende bijgebouwen staan, wordt de enkelbestemming 'Bedrijf' gewijzigd in de enkelbestemming 'Wonen'. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.9 van het vigerend bestemmingsplan is de wijziging in de bestemming 'Wonen' mogelijk.

Verwijderen aanduiding 'bedrijfswoning'

Door de wijziging naar de enkelbestemming 'Wonen' is de aanduiding 'bedrijfswoning' niet meer van toepassing op de situatie. Deze aanduiding wordt in het wijzigingsplan dan ook verwijderd binnen het plangebied.

Verwijderen aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – houtbewerking' en 'maatvoering'

Op het gehele plangebied, dus inclusief perceel 5902, ligt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtbewerking'. Deze aanduiding wordt over het gehele plangebied verwijderd. De eigenaar van perceel 5902 heeft een verklaring ondertekend waarin hij aangeeft akkoord te zijn met het opnemen van zijn eigendom binnen het plangebied en het verwijderen van de aanduiding van zijn perceel. Deze overeenkomst is bijgevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting.

Ook de aanduiding 'maatvoering – maximum bouwhoogte: 10 m, maximum goothoogte: 7 m' die over het gehele bouwvlak ligt wordt geheel verwijderd.

Behoud overige dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen

De aanduidingen 'bouwvlak', 'maatvoering – maximum bouwhoogte: 10 m' en 'maatvoering – maximum goothoogte: 7 m' blijven behouden overeenkomstig de gekozen structuur voor de enkelbestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan "Stedelijk gebied". Ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Roerdalslenk' blijven behouden.

Met de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan op deze locatie wordt de planologisch-juridische situatie in overeenstemming gebracht met de huidige situatie en is het gebruik van de woning als burgerwoning direct toegestaan.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) voorgelegd aan de Tweede Kamer. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de vastgestelde omgevingswet volgt de verplichting dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. De NOVI heeft betrekking op het strategisch beleid voor de fysieke leefomgeving, omdat deze een visie is en hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet).

De NOVI is in de plaats gekomen van gebiedsdekkende structuurvisies, de relevante delen van de natuurvisie, verkeers- en vervoersplannen, strategische gedeelten van nationale en provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen. Het Nationaal Milieubeleidsplan en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel vervallen en het NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

Belangrijke beleidsbeslissingen, beleidskeuzes en -uitgangspunten staan niet alleen in de NOVI, maar soms ook nog in bestaande beleidsdocumenten. In het NOVI staan in veel gevallen alleen hoofdlijnen van bestaand strategische beleid opgenomen. De concretisering of uitwerking daarvan staat nog steeds in het bestaande beleidsdocument.

De nationale belangen die eerder waren geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn overgenomen in de NOVI. Op ruimtelijke vlak is er beleidsmatig door de NOVI dan ook weinig veranderd. Het planvoornemen is van een dusdanig geringe omvang dat deze geen negatieve invloed heeft op de realisatie van nationale belangen. De NOVI is geen belemmering voor het planvoornemen.

3.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

De structuurvisie vervangt de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de structuurvisie is geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien, waarbij de termen "concurrerend", "bereikbaar", "leefbaar" en "veilig" kernbegrippen zijn. De structuurvisie is hierbij een verdere integratie van rijksbeleid.

Binnen de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Deze hoofddoelen zijn gespecificeerde nationale belangen. Het planvoornemen voorziet enkel in het wijzigen van een enkelbestemming 'Bedrijf' in de enkelbestemming 'Wonen' waarmee de woning binnen het plangebied een burgerwoning wordt en ook als zodanig door burgers bewoond mag worden. Het planvoornemen heeft ruimtelijk en milieukundig gezien een minimale impact op de omgeving en is niet in strijd met in de Structuurvisie opgenomen doelstellingen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is geen belemmering voor het planvoornemen.

3.1.3. Nationaal Waterplan 2016 - 2021 (NWP)

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (structuurvisie) is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Ten opzichte van het eerste NWP is het beleid op de volgende terreinen geactualiseerd:

- Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Het rijksbeleid dat hieruit voortvloeit is opgenomen in het NWP.
- Afspraken die zijn gemaakt in het kader van het Energieakkoord, de Natuurvisie, Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Bestuursakkoord Water en het Deltaprogramma zijn verwerkt in het NWP.
- Door de vaststelling van het NWP voldoet Nederland aan de Europese eisen om actuele plannen en maatregelenprogramma's op te stellen volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM).

Daarnaast vormt het nieuwe NWP een belangrijke bouwsteen voor een Nationale Omgevingsvisie, aansluitend bij de Omgevingswet, die sectorale visies en beleidsplannen vervangt.

In het Nationaal Waterplan heeft het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken.

Het NWP is kaderstellend en het beleid dient door andere overheden te worden vertaald in hun beleidsplannen. In het NWP heeft het Rijk de volgende principes verankerd:

- Integraal waterbeheer
- Afwenteling voorkomen
 - Vasthouden-bergen-afvoeren
 - Schoonhouden-scheiden-schoonmaken
- Ruimte en water verbinden

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt mede af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in het gebied.

Het planvoornemen ligt niet in een ruimtelijke hoofdstructuur, zoals bedoeld in de AMvB ruimte. In gebieden buiten de ruimtelijke hoofdstructuur geeft het rijk geen primaire ruimtelijke verantwoordelijkheden. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer. Het planvoornemen voorziet enkel in een planologisch-juridische wijziging van de enkelbestemming. Enkel de status van 'bedrijfswoning' verandert daarmee in die van een 'burgerwoning'. Het planvoornemen voorziet niet in (het mogelijk maken van extra) bebouwing en/of verhardingen op de locatie. De in het Nationaal Waterplan beschreven belangen zijn geen belemmering voor het planvoornemen.

3.1.4. Barro

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen. Aangezien bij onderhavige planvorming geen nationaal belang is gemoeid, zijn er geen regels uit het Barro en dus ook uit het Rarro van toepassing.

Het planvoornemen ligt niet in een van de in het Barro aangewezen gebieden en is dan ook niet in strijd met nationale belangen.

3.1.5. Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.6 de Ladder voor duurzame verstedelijking, hierna te noemen 'de ladder' opgenomen. De ladder is van toepassing op ieder bouwplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doel van de ladder is om ongewenste leegstand te voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren. Voldoet een planvoornemen aan de definitie van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' dan moet getoetst worden aan de ladder. Dit is de zogeheten 'laddertoets'.

Alleen plannen die onder de definitie van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' vallen hoeven te worden getoetst. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een ontwikkeling die een nieuw beslag op de ruimte legt. Met andere woorden de nieuwe ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van de bebouwing ten opzichte van de vigerende situatie. Plannen die voorzien in een afname van de bebouwing worden niet gezien als 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'.

De ladder is in die zin ook van toepassing voor woningbouwplannen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), dat bepaalt of een stedelijke ontwikkeling voldoende substantieel is, geen ondergrens opgenomen voor woningbouwplannen. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw

is vanaf twaalf woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling, die ladderplichtig is en als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Een ontwikkeling is een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze meer bebouwing mogelijk maakt dan in de huidige situatie al het geval is. Het planvoornemen betreft enkel het herbestemmen van een voormalige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en er wordt geen nieuwe woning en/of andere bebouwing toegevoegd of mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Een laddertoets is dan ook niet noodzakelijk voor het planvoornemen. De ladder duurzame verstedelijking is daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 25 augustus 2020 is de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg ter inzage gelegd. In de omgevingsvisie Limburg is de lange termijn visie van de provincie Limburg beschreven. In de visie staat beschreven hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en hoe daarbij steeds de balans wordt gezocht tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De provincie geeft met deze visie een doorkijk voor de periode 2021 tot 2030 – 2050.

De omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is in een interactief proces met overheden, semi-overheden, belangenvertegenwoordigers, andere partnerorganisaties en inwoners opgesteld. De visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes. Op andere onderdelen zijn nieuwe keuzes gemaakt.

In de omgevingsvisie staan drie hoofdpogingen centraal:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
 - b. in landelijk gebied
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouw transitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven spelen Limburg-breed, maar de accenten verschillen per gebied en per sector. Per sector is in de omgevingsvisie aangegeven wat de opgave is voor de sector, welke ambitie de provincie heeft met deze sector en welke keuzes worden gemaakt per sector. Ook voor de sector 'wonen en leefomgeving' is op deze manier beschreven welke richting de provincie de komende jaren op wil.

In de Omgevingsvisie ligt de locatie binnen een van de 'Woongebieden'.

Wonen en leefomgeving

Op het gebied van wonen en leefomgeving liggen regionaal uitdagingen én kansen. Door het in balans brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt kan een tekort aan woningen voor bepaalde doelgroepen worden voorkomen. Het is voor de provincie belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelfgekozen woning en woonomgeving.

Daarnaast wil de provincie een voortreffelijke woon- en leefomgeving realiseren. De provincie wil dit onder andere bereiken door woningbouwontwikkelingen te bekijken vanuit een brede maatschappelijke context. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied. Bij deze keuzes wordt rekening gehouden met samenhangende belangen zoals leegstand bij detailhandel, kantoren, maatschappelijk vastgoed, monumenten, etc. Daarnaast bezien we de woningopgave altijd in samenhang met veiligheid en leefbaarheid.

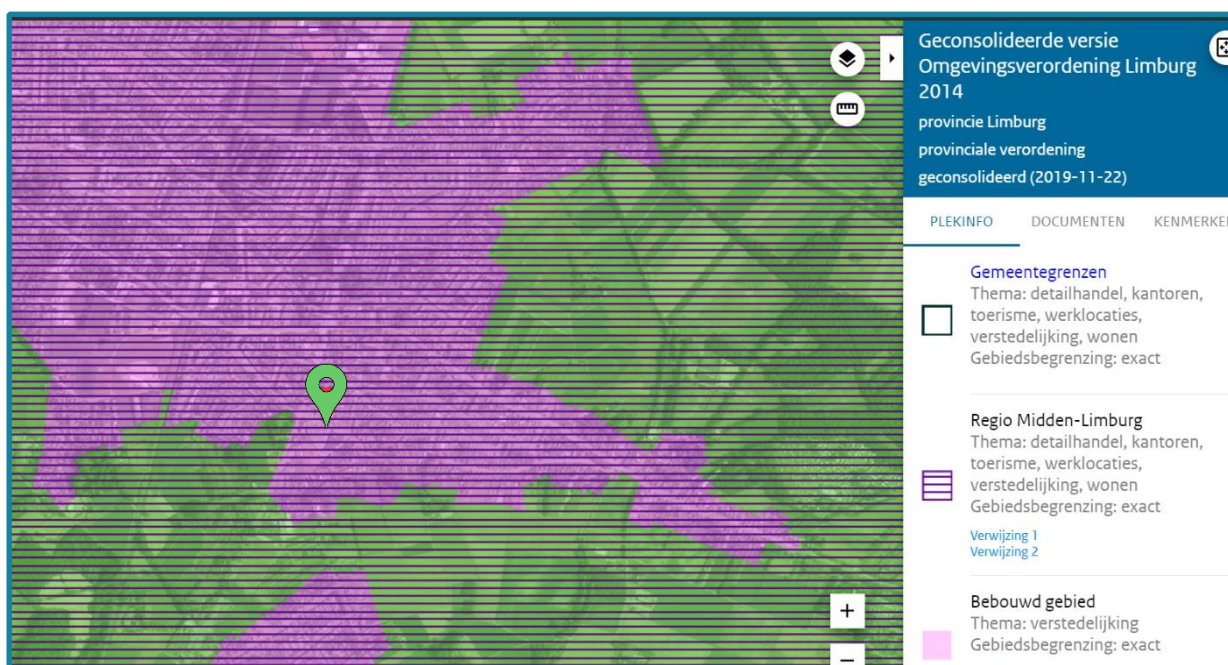
Daarnaast is het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking dient de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal te worden benut, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes. Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied.

Het planvoornemen betreft het omzetten van een bestaande 'bedrijfswoning' in een 'burgerwoning'. In planologisch opzicht is er dan ook sprake van herbenutting en herbestemming van een bedrijfslocatie. Deze herbenutting vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied en binnen de aanduiding 'woongebieden' en past daarmee binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is geen belemmering voor het planvoornemen.

3.2.2. Omgevingsvisie POL2014 (POL2014)

Met het POL2014 heeft een integrale actualisatie van het provinciaal beleid plaatsgevonden. Het POL2014 heeft de wettelijke functies van structuurvisie (Wro), regionaal waterplan (Waterwet), Milieubeleidsplan (Wet Milieubeheer) en het Provinciaal verkeers- en vervoersplan (PVVp). Het POL2014 is kaderstellend voor het omgevingsbeleid in Limburg.

De centrale ambitie in het 'nieuwe' POL richt zich op een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. Het POL richt zich met name op de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat, waarbij kwaliteit centraal staat. Daarbij zijn er regionale verschillen tussen Noord-, Midden- en Zuid-Limburg, die vragen om een regionaal verschillende beleidsuitwerking. Het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen. Daarbij worden gemeenten uitgenodigd om een flink aantal vraagstukken, waaronder woningbouw en herstructurering van bestaande bebouwde gebieden in regionaal verband verder uit te werken.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart 6: 'Wonen en leefbaarheid' Omgevingsvisie POL2014 (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op afbeelding 5 is te zien dat het plangebied ligt in 'Bebouwd gebied' op kaart 6: 'wonen en leefbaarheid'.

De ambitie van de provincie Limburg ten aanzien van 'Wonen en leefbaarheid' is een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen. Om invulling te kunnen geven aan deze doelstellingen is een transformatie van de woningmarkt in kwalitatief en kwantitatief opzicht noodzakelijk. Om deze transformatie te kunnen realiseren wordt tevens ingezet op transformatie en herbenutting van bestaand vastgoed. Het planvoornemen betreft, al is het enkel in planologisch-juridisch opzicht, een transformatie van voormalige bedrijfstvastgoed naar een burgerwoning. In die zin sluit het planvoornemen dan ook naadloos aan bij de doelstellingen uit de Omgevingsvisie POL2014. Het planvoornemen voorziet in een binnenstedelijke 'herstructurering' van bestaand vastgoed.

De Omgevingsvisie POL2014 is dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

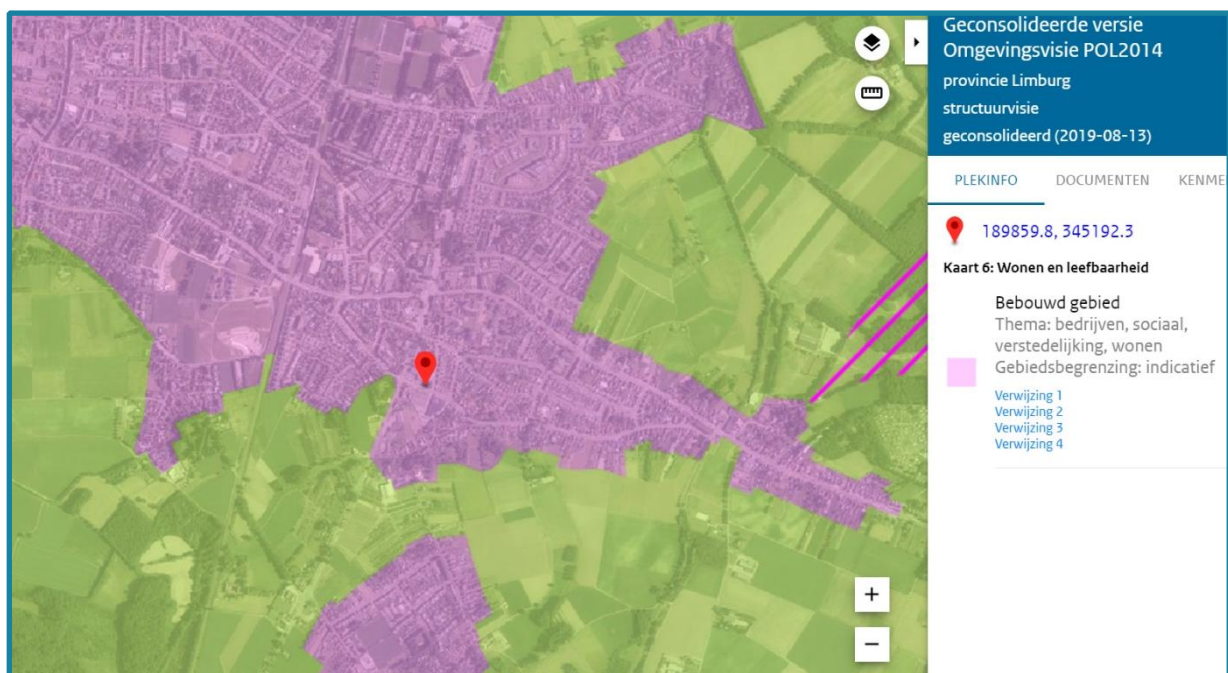
3.2.3. Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014.

Het plangebied ligt in een gebied waarop de thema's: 'Detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking, wonen' en 'bebouwd gebied – verstedelijking' van toepassing zijn.

Op basis van de regels in de omgevingsverordening heeft de regio Midden-Limburg een "Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021" opgesteld. In deze woonvisie zijn het beleid en de uitgangspunten ten aanzien van de kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad in de regio beschreven. Het planvoornemen voorziet enkel in een wijziging van de bestemming. Door deze wijziging wordt de bewoning van een al bestaande én bewoonde woning door burgers mogelijk gemaakt. Het planvoornemen voorziet niet in een toevoeging van een woning aan de bestaande woonvoorraad.

Desalniettemin heeft een toetsing aan de beleidsuitgangspunten in deze structuurvisie plaatsgevonden. In deze Regionale Structuurvisie is het beleid van de regio Midden-Limburg ten aanzien van het aspect 'Wonen' opgenomen. In paragraaf 3.3.1 van deze toelichting is hiervoor een beschrijving opgenomen.



Afbeelding 6: kaart 'Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken' Omgevingsverordening Limburg 2014 (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Uit de kaart met milieubeschermingsgebieden, behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014, blijkt tevens dat het plangebied ligt in de beschermingszone 'Boringsvrije zone – Roerdalslenk I'. Binnen deze gebieden is het verboden op boorputten te maken, bodemonergiesystemen aan te leggen of de grond op een andere manier te roeren dieper dan 30 meter onder maaiveld. Het planvoornemen voorziet echter niet in een dergelijke activiteit. De in de Omgevingsverordening opgenomen belangen worden niet onevenredig geschaad door onderhavig planvoornemen.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is een actualisatie van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving. Deze Structuurvisie is opgesteld door de samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) en de provincie Limburg.

De Structuurvisie richt zich primair op wonen. De in de Structuurvisie geformuleerde beleidslijnen zijn noodzakelijk om te komen tot een zo evenwichtig mogelijke woningmarkt. In deze Structuurvisie wordt onder andere ingezet op een verdere verduurzaming van de woningmarkt en het bieden van mogelijkheden om langer zelfstandig te blijven wonen.

Het planvoornemen voorziet enkel in de wijziging van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Er vindt geen toevoeging van een nieuwe woning aan de bestaande woningvoorraad plaats.

Het planvoornemen betreft de herbestemming van een voormalige bedrijfslocatie met bijbehorende bedrijfswoning naar een woonbestemming. De planologisch-juridische situatie wordt op deze manier in lijn gebracht met het huidige gebruik van de locatie. De planvoorraad van de woningen neemt als gevolg van deze ontwikkeling niet toe.

Het planvoornemen sluit dan ook nagenoeg naadloos aan bij de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. De Structuurvisie vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

3.4. Gemeentelijk beleid

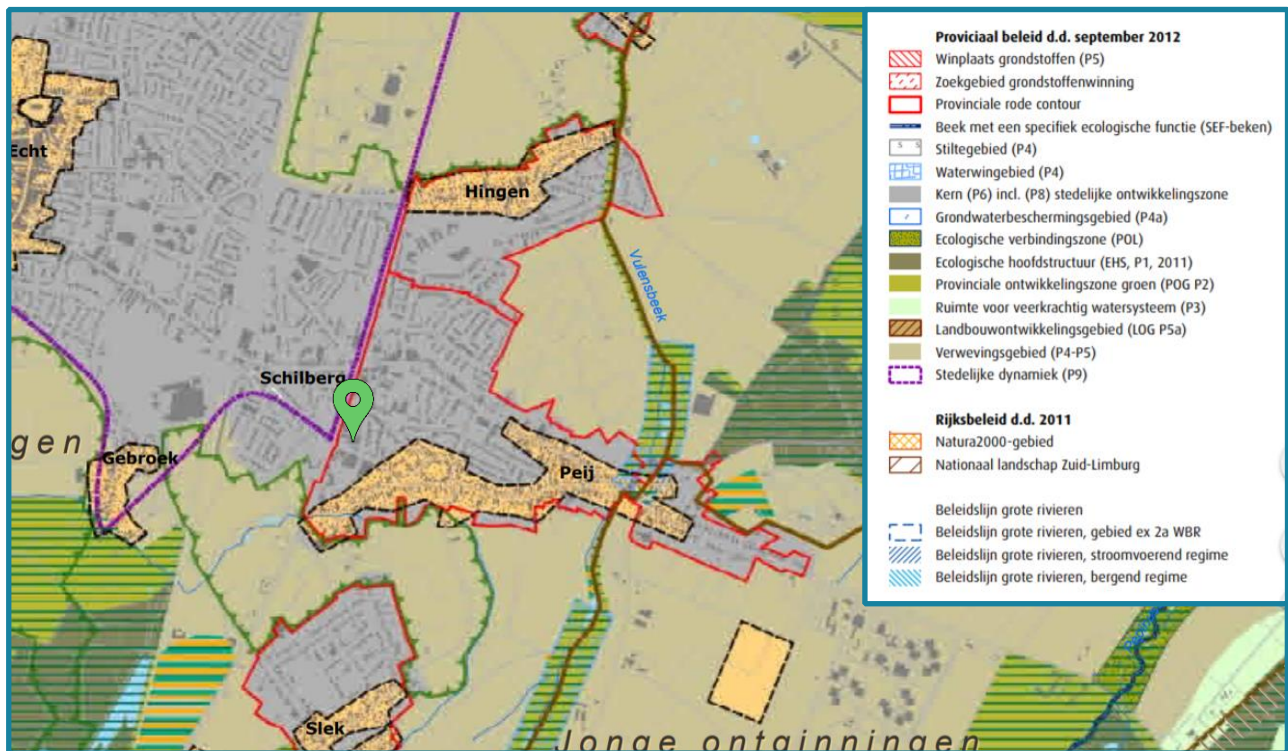
3.4.1. Structuurvisie "Ontwikkelen met kwaliteit 2012 – 2025"

Op 31 mei 2018 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 'Ontwikkelen met kwaliteit' vastgesteld. In deze Structuurvisie is de toekomstvisie voor de gemeente beschreven. De visie vormt de basis voor het handelen van de gemeente en in de visie zijn ambities voor zowel het buitengebied als het stedelijk gebied geformuleerd. Zoals afbeelding 7 van deze toelichting laat zien ligt de locatie in de 'Kern'.

Wonen

In de structuurvisie heeft de gemeente ook haar doelstellingen ten aanzien van het beleidsthema 'Wonen' beschreven.

Het algemene uitgangspunt is als volgt geformuleerd: *'Het toevoegen of vergroten van woningen in het buitengebied is niet gewenst. In het stedelijk gebied ligt de nadruk op inbreiden, herstructureren en temporiseren. Inzet op reductie van (onbenutte) particuliere bouwrechten.'* Het planvoornemen sluit hier bij aan. Het betreft géén toevoeging van een woning. Er wordt enkele een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning binnen bestaand stedelijk gebied. Er vindt dan ook geen uitbreiding van het stedelijk gebied plaats.



Afbeelding 7: Uitsnede kaart "Functionele Zonering Buitengebied" Structuurvisie Echt-Susteren 2025 (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bedrijven

In de structuurvisie wordt niet direct ingegaan op de aanwezigheid van onbenutte bedrijfslocaties buiten de bedrijventerreinen. In het algemeen kan echter worden gesteld dat de gemeente Echt-Susteren inzet op binnenstedelijke herstructurering. Daarbinnen valt ook de herstructurering van bedrijven naar woningen.

Het planvoornemen past dan ook in de beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in de Structuurvisie. De structuurvisie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4. Randvoorwaarden

Bij de realisatie van een ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de mogelijke (milieu-)effecten van het beoogde planvoornemen op de omgeving en vanuit de omgeving. In dit hoofdstuk komen alle voor het planvoornemen relevante milieuaspecten aan bod. Voor dit planvoornemen betreft het in ieder geval de aspecten geluid, bodem en grondwaterkwaliteit, gebiedsbescherming Natura2000-gebieden en soortenbescherming, woon- en leefklimaat en de milieu-invloed van bedrijvigheid.

Eveneens is beoordeeld welke gevolgen het planvoornemen heeft voor onder andere de aspecten kabels en leidingen, ecologie, externe veiligheid, waterhuishouding, archeologie en cultuurhistorie en verkeer en parkeren.

4.1. Bedrijven en milieuzonering (BMZ)

4.1.1. Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het zoveel mogelijk voorkómen van hinder en gevaar en waar mogelijk in een acceptabel 'woon- en leefklimaat'. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen, zorginstellingen en scholen) kan dit gerealiseerd worden. Daar waar mogelijk dient zoveel mogelijk te worden voorkomen dat hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat. Aan de andere kant dient ook aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet onevenredig in hun activiteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Om te kunnen beoordelen of sprake is van voldoende afstand tussen hinderveroorzakende activiteiten en gevoelige functies wordt gebruik gemaakt van het toetsingskader dat is opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (BMZ). In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor verschillende aspecten zoals stof, geur, geluid en gevaar. Deze richtafstanden worden gemeten van de grens van de bestemming die de hinderveroorzakende activiteit toelaat tot de uiterste gevel van de gevoelige functie. Indien niet direct kan worden voldaan kan gemotiveerd worden afgeweken van deze richtafstanden door voor die aspecten waarvoor de richtafstanden niet worden gehaald op een andere manier aan te tonen dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Op basis van deze toetsing is het mogelijk om te beoordelen of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.1.2. BMZ

Gebiedstype

Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving met een hoge mate van functiemenging. In BMZ wordt voor de toetsing gebruik gemaakt van twee soorten gebieden. Voor beide gebieden gelden andere aan te houden richtafstanden tussen hinderveroorzakende en gevoelige functies. Het eerste gebied betreft een omgeving waarin sprake is van een zeer beperkte mate van functiemenging en worden aangemerkt als 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'.

Het tweede gebied betreft gebieden met een relatief hoge mate van functiemenging waarin gevoelige functies afgewisseld worden met bedrijfsfuncties, horeca, maatschappelijke voorzieningen e.d. Ondanks de aanwezigheid van een groot aantal woningen kenmerkt de

directe omgeving zich door een hoge mate van functiemenging. Er is in het kader van BMZ dan ook sprake van een 'gemengd gebied'.

Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving met een hoge mate van functiemenging. Om een goede beoordeling uit te kunnen voeren in het kader van de BMZ en het woon- en leefklimaat is allereerst een duidelijk beeld nodig van de omliggende (planologische toegestane) functies.



Afbeelding 8: Ligging bedrijven, woningen en plangebied (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Schoolstraat 34

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan een auto- en garagebedrijf. Het bedrijf is in het vigerend bestemmingsplan ook als zodanig bestemd. Op de locatie vinden handelsactiviteiten met auto's plaats. Daarnaast worden op de locatie in de bedrijfsgebouwen onderhouds- en reparatiewerkzaamheden uitgevoerd.

Het betreft in dit geval een bedrijf dat valt in de categorie 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' in de milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand van 10 meter (in gemengd gebied) wordt geadviseerd voor het aspect geluid.

Schoolstraat 36

De Schoolstraat 36 vormt samen met de woning van de initiatiefnemers één bouwkundige eenheid. Het betreft in dit geval 2-onder-1-kap woningen. De Schoolstraat 36 heeft echter de enkelbestemming 'Wonen' en is daarmee in het kader van BMZ een 'gevoelig object'.

Pastoor Cramerstraat 2, 2a, 2e, 2f

Op de Pastoor Cramerstraat 2, 2a, 2e en 2f zijn verschillende bedrijven gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw. Op basis van het bestemmingsplan zijn hier bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Het betreft in dit geval bedrijven die een zeer beperkte milieu-invloed hebben.

Op basis van het bestemmingsplan zijn enkel bedrijven tot de milieucategorie 2 toegestaan waarvoor in 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter geldt tussen hinderveroorzakende en gevoelige functies.

Ten noorden van het plangebied ligt nog een horecabedrijf. Omdat de afstand tot het plangebied relatief groot is en het auto- en garagebedrijf tussen beide functies ligt behoeft dit bedrijf geen verdere toetsing. Voor het overige liggen in de directe omgeving voornamelijk woonbestemmingen waarbinnen de exploitatie van bedrijfsmatige activiteiten niet (direct) is toegestaan. De afstand van de grens van het plangebied tot de grens van de enkelbestemming van de omliggende functies betreft:

- 0 meter tot Schoolstraat 34;
- 0 meter tot Schoolstraat 36;
- 13 meter tot Pastoor Cramerstraat 2, 2a, 2e en 2f.

4.1.3. Beoordeling

Het planvoornemen voorziet in het herbestemmen van een bedrijfslocatie naar een burgerwoning. Feitelijk gezien is op deze locatie de vestiging van een houtbewerkingsbedrijf mogelijk. Op deze locatie hebben echter geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden. De locatie wordt al sinds 2004 enkel gebruik als een burgerwoning. Het wegnemen van de (planologische) mogelijkheden op perceel 5901 om bedrijfsactiviteiten uit te voeren heeft een directe positieve uitwerking op omliggende gevoelige objecten zoals de woning op de Schoolstraat 36. De toekomstige bestemming 'Wonen' maakt geen activiteiten mogelijk die hinder of gevaar kunnen veroorzaken voor omliggende bestemmingen.

De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtbewerking' wordt ook verwijderd van perceel 5902. Op dit perceel blijft echter de enkelbestemming 'Bedrijf' behouden. Hiermee vindt geen volledige inperking van de mogelijkheden tot het exploiteren van bedrijfsactiviteiten plaats. Enkel de mogelijkheid tot het exploiteren van een houtbewerkingsbedrijf komt als gevolg van dit plan te vervallen. De gronden zijn al sinds 2004 in gebruik ten behoeve van het auto- en garagebedrijf op de Schoolstraat 34 en blijven in de toekomst ook als zodanig in gebruik. Voor omliggende (gevoelige) bestemmingen verandert er milieukundig dan ook niets.

Invloed planvoornemen om omgeving

Het planvoornemen maakt geen (toekomstige) verplaatsing van de bedrijfswoning en bijgebouwen mogelijk. De locatie van de bedrijfswoning is door het opnemen van de aanduiding 'bouwvlak' direct op de gevels vastgelegd op de bestaande locatie. Enkel perceel 5901 wordt gewijzigd in de enkelbestemming 'Wonen'. Perceel 5902 blijft de enkelbestemming 'Bedrijf' behouden. De afstand tussen de enkelbestemming 'Wonen' en de enkelbestemming 'Bedrijf' aan de noord- en westzijde bedraagt 0 meter. De kortste afstand van de woning tot de bedrijfsbestemming bedraagt 7,5 meter. Doordat het bouwvlak aan de westzijde direct grenst aan perceel 5902 waarop de bedrijfsbestemming blijft rusten is 'worst-case' de afstand tot de bedrijfsbestemming aan de westzijde 0 meter. Op basis van de richtafstanden kan dan ook niet zonder meer een acceptabel woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Als het planvoornemen zou voorzien in het oprichten van een nieuwe woning zou een akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn om aan te tonen dat ten aanzien van het aspect geluid een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het planvoornemen betreft echter het wijzigen van een bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning. Het is

in dit geval dan ook logischer om de geluidssituatie bij de bestaande woning te beoordelen en indien mogelijk hier de planologisch-juridische situatie op af te stemmen.

De toegestane geluidsbelasting van de omringende bedrijven op de gevels van de bestaande bedrijfswoning dient in de huidige situatie te voldoen aan de standaard geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Deze waarde bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarde. De richtwaarde voor een goed woon- en leefklimaat in een gemengd gebied bedraagt eveneens 50 dB(A), en komt hiermee overeen met de standaard geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Uitgaande van deze maximaal toegestane geluidsbelasting volgens het Activiteitenbesluit kan worden geconcludeerd dat in de huidige situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat op de bedrijfswoning. Om dit woon- en leefklimaat te garanderen mag de woning in de toekomst niet dichterbij het bedrijf worden gebouwd dan nu het geval is. In planologisch-juridische zin moeten dan ook vastgelegd worden dat de woning alleen op de huidige locatie is toegestaan. Door het bouwvlak te verkleinen tot de gevels van de bestaande bedrijfswoning wordt mogelijke verplaatsing van de woning in de toekomst voorkomen. Bijbehorende bouwwerken zoals de bestaande garage en overkapping mogen op basis van de regels in Artikel 25 'Wonen' buiten het bouwvlak worden opgericht. Op deze wijze is herbouw van de woning dichterbij het bestaand bedrijf op Schoolstraat 34 in de toekomst voorkomen en is een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Daarnaast dient te worden beoordeeld of het voorgenomen planvoornemen mogelijke nadelige effecten heeft voor in de nabijheid gelegen bedrijven. De bedrijven in de directe omgeving dienen allen te voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Door een inperking van het bouwvlak wordt een verdere verkleining van de afstand tussen de woning en de omliggende bedrijven voorkomen. De omliggende bedrijven zullen dan ook niet onevenredig worden geschaad in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden.

Daarnaast kan ten aanzien van het bedrijf op de Schoolstraat 34 worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een verkleining van de afstand van de bedrijfsbestemming en het dichtstbij liggende gevoelig object. Hoewel de afstand tot de bedrijfsbestemming en de woning op de Pastoor Cramerstraat 19 echter maar circa 7,5 meter bedraagt liggen de gevels van de gevoelige bestemmingen op de Schoolstraat 36 met een afstand van circa 7,5 meter en de Schoolstraat 32 met een afstand van 0 meter al dichterbij het bedrijf. Van een inperking van de vigerende rechten is dan ook geen sprake.

Voor het bedrijf op de Pastoor Cramerstraat 2, 2a, 2e en 2f wordt de richtafstand van 10 meter ruimschoots gehaald.

4.1.4. Conclusie

Indien het bouwvlak wordt verkleind tot de oppervlakte van de huidige woning en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtbewerking' volledig wordt verwijderd van de percelen 5901 en 5902 kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden gegarandeerd op de woning binnen het plangebied en kan ook voor de omgeving worden gegarandeerd dat geen nieuwe bedrijfsactiviteiten met mogelijke hinder en gevaar tot gevolg kunnen worden opgericht binnen het plangebied.

4.2. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. Ook bij ruimtelijke ontwikkelingen dient een toetsing aan het aspect 'geluid' plaats te vinden. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit geven normen voor de hoogst

acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwerking bij geluidgevoelige functies zoals in dit geval een burgerwoning.

Het planvoornemen voorziet echter enkel in een planologisch-juridische wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of mogelijk gemaakt. En ook een verplaatsing van de woning is uitgesloten. Omliggende bedrijven dienen daarbij allen de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit in acht te nemen. In het Activiteitenbesluit is een maximale geluidbelasting van 50 dB(A) toegestaan. Een inperking van het bouwvlak tot de gevels van de bestaande woning beperkt de mogelijkheden voor het verkleinen van de afstand tussen de woning en de omliggende bedrijven. Een hogere geluidbelasting dan 50 dB(A) wordt voorkomen.

Door het planvoornemen worden tevens houtbewerkingsactiviteiten binnen het plangebied uitgesloten en vindt een inperking van de enkelbestemming 'Bedrijf' plaats. Hiermee vindt ook een inperking van het gebied waarbinnen potentiële geluidhinder zou kunnen optreden plaats.

4.2.1. Conclusie

Een toetsing en onderzoek naar de geluidsaspecten 'wegverkeerslawaaï' en 'industrielawaai' is dan ook niet noodzakelijk. Een inperking van het bouwvlak in combinatie met het naleven van geluidvoorschriften maken dat een goed akoestisch klimaat ter plekke van de woning is gegarandeerd. Het aspect 'geluid' is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3. Bodemkwaliteit

Bij een wijziging van de bestemming dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Vooral locaties waar in het verleden mogelijke bodembedreigende werkzaamheden hebben plaatsgevonden is een onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse noodzakelijk. Dit is veelal het geval bij bedrijfsbestemmingen. Binnen deze bestemmingen zijn immers bedrijfsmatige activiteiten toegestaan in het verleden. Onderhavig planvoornemen betreft een locatie waar in de huidige situatie bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Dit is ook de primaire reden waarom in artikel 5.9 van het vigerend bestemmingsplan voor wijziging van de enkelbestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' de voorwaarde is opgenomen dat uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor om te worden gebruikt voor de enkelbestemming 'Wonen'.

De enkelbestemming 'Bedrijf' wordt op perceel 5901 gewijzigd in de enkelbestemming 'Wonen'. Dit geldt niet voor perceel 5902 waarop enkel de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtbewerking' wordt verwijderd. De enkelbestemming 'Bedrijf' blijft op dit perceel behouden. Voor perceel 5902 is dan ook geen bodemonderzoek noodzakelijk.

De enkelbestemming wordt op perceel 5901 gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Formeel vindt er een functiewijziging plaats naar een gevoeliger functie. Om deze reden is een bodemonderzoek noodzakelijk. In het kader van de voorgenomen wijziging van de bestemming is een historisch bodemonderzoek (NEN5725) uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Bodeminzicht B.V. Uit het uitgevoerde onderzoek en de opgestelde rapportage (rapportnummer: B2768) blijkt dat de locatie niet verdacht is in het kader van bodemverontreiniging. Een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Het bodemonderzoek is als bijlage 1 bijgevoegd aan deze toelichting.

4.3.1. Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat het aspect 'bodemkwaliteit' geen belemmering is voor het planvoornemen.

4.4. Luchtkwaliteit

Als primair kader voor onderzoek en beoordeling van de luchtkwaliteit geldt de Wet luchtkwaliteit (Wlk 2007). Deze wet vormt een onderdeel van de Wet milieubeheer en is een vertaling van Europese regelgeving ten aanzien van luchtkwaliteit in de Nederlandse wetgeving. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

4.4.1. NIBM

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

Voor woningbouwlocaties is een NIBM-grens (3% criterium) van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Het planvoornemen betreft enkel het planologisch wijzigen van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Er verandert feitelijk niets aan het gebruik van de locatie, de activiteiten die plaatsvinden of het aantal verkeersbewegingen. Door het planvoornemen vindt daarbij een inperking van de bestaande gebruiksmogelijkheden plaats. Op de locatie mogen door de wijziging van de bestemming immers geen bedrijfsactiviteiten meer worden geëxploiteerd. Het planvoornemen blijft dan ook binnen het 3% criterium van de NIBM-grens. Het project draagt dan ook in 'niet betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

4.4.2. Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende

grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Tabel 1: Grenswaarden Wlk

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) ligt de concentratie PM_{2,5} ter plaatse tussen de 10 en de 12 µg/m³. De concentratie PM₁₀ ligt tussen de 16 en 18 µg/m³. En de concentratie NO₂ ligt tussen de 14 en 16 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM liggen de jaargemiddelde concentraties ruimschoots binnen de daarvoor gestelde grenzen in de Wet luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit is dan ook ruimschoots voldoende. Daarnaast zal de luchtkwaliteit in de toekomst, mede door de toepassing van betere technieken op tal van gebieden, nog verder verbeteren.

4.4.3. Beperken bedrijfsactiviteiten

Het planvoornemen voorziet tevens in het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtbewerking'. Deze aanduiding maakt houtbewerkingsactiviteiten op het perceel mogelijk. Deze activiteiten zouden op zichzelf stofproductie en daarmee emissie van (fijn)stof op omliggende gevoelige objecten tot gevolg kunnen hebben. Door het verwijderen van deze aanduiding is het uitvoeren van deze activiteiten niet meer mogelijk. Ook is het niet meer mogelijk om op perceel 5901 nog andere bedrijfsactiviteiten uit te voeren in de toekomst. Deze bedrijfsactiviteiten kunnen verkeersbewegingen tot gevolg hebben die door het planvoornemen ook worden voorkomen. Het planvoornemen heeft in die zin dan ook een inperking van de (bedrijfs)activiteiten en daarmee het veroorzaken van (fijn)stof tot gevolg.

4.4.4. Conclusie

Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden van bestaande concentraties van stof. Er wordt dan ook voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Het planvoornemen zelf heeft geen toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg en beperkt zelfs de bedrijfsmatige activiteiten (die op zichzelf stofproductie tot gevolg zouden kunnen hebben). Het project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering is voor onderhavig planvoornemen.

4.5. Externe veiligheid

4.5.1. Algemeen

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

4.5.2. Beleid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, kantoorgebouwen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Het IPO heeft een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.

4.5.3. Risicovolle activiteiten

Risicovolle bedrijvigheid

Volgens de risicokaart liggen in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven. Op de Brugweg 8 in Echt ligt een LPG-tankstation met risicocontouren van 15, 25 en 35 meter. De afstand van het plangebied tot de Brugweg 8 bedraagt 1150 meter.

Risicovolle buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} of het invloedsgebied van risicovolle buisleidingen.

Risicovol transport over het water

In de nabijheid van het plangebied liggen geen vaarwegen waarover risicovol transport plaatsvindt.

Risicovol transport over de weg

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de provinciale wegen N276 op een afstand van 60 meter en de N572 op een afstand van 300 meter waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Beide wegen hebben een risicoafstand (PR 10^{-6}) van 0 meter.

Het planvoornemen voorziet enkel in een wijziging van een bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning. Het aantal personen, en de mogelijkheid voor het aantal personen om binnen het plangebied structureel te verblijven, neemt als gevolg van het planvoornemen niet toe. De oriëntatiewaarde wordt zowel in de huidige als de toekomstige situatie niet overschreden en neemt niet toe als gevolg van het planvoornemen. De hoogte van het groepsrisico neemt door de realisatie van het planvoornemen niet toe.

Risicovol transport over het spoor

Ten westen van het plangebied ligt op een afstand van ca. 540 meter de spoorlijn Roermond – Sittard. Over deze spoorlijn vindt het gevaar van gevaarlijke stoffen plaats. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} ligt op 1 meter gerekend van het hart van de doorgaande spoorbundel tussen Sittard en Venlo. De risicocontour reikt daardoor niet verder dan het spoor zelf. Het plaatsgebonden risico is dan ook geen belemmering voor het beoogde initiatief. Daarbij wordt ook hier gesteld dat als gevolg van het planvoornemen het aantal personen binnen het plangebied niet toeneemt. Er is dan ook geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Een verdere verantwoording is dan ook niet noodzakelijk.

4.5.4. Verantwoording groepsrisico

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen moet op grond van artikel 7 van het Bevt en artikel 12 van het Bevb het groepsrisico worden beoordeeld. In veel gevallen kan dit beperkt blijven tot een beschrijving van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid en dient tevens de Veiligheidsregio om een advies te worden gevraagd.

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling betreft echter geen ontwikkeling die grote ruimtelijke consequenties omhelst of het verblijven van grotere aantallen personen binnen het plangebied mogelijk maakt dan in de huidige situatie al het geval is. Het planvoornemen voorziet enkel in het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning die al sinds 2004 feitelijk als een burgerwoning wordt gebruikt naar een burgerwoning. Het planvoornemen

betreft dan ook enkel het in lijn brengen van de ruimtelijke situatie met het feitelijke gebruik van de locatie. In de eerdere beoordelingen van de veiligheidsrisico's is de woning, of dit nu een bedrijfswoning of burgerwoning is in planologisch-juridisch opzicht, al meegenomen als een woning waar het wonen en verblijven van personen mogelijk is.

Daarbij kan worden gesteld dat door het planvoornemen de groep mensen die binnen het plangebied kan verblijven wordt verkleind. In de huidige situatie is immers de vestiging en exploitatie van een bedrijf naast de woning toegestaan. Dit maakt dat in de huidige situatie naast de bewoners van de woning ook nog werknemers en bezoekers van een bedrijf op de locatie aanwezig kunnen zijn. Door het wijzigen van de enkelbestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' en het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtbewerking' is het verblijven van werknemers en bezoekers van een bedrijf in de toekomst niet meer mogelijk.

Het groeprisico neemt als gevolg van het planvoornemen dan ook zeker niet toe. En er kan worden gesteld dat het groepsrisico als gevolg van het planvoornemen zelfs afneemt.

Het plangebied ligt echter wel binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Roermond-Sittard. Derhalve is een verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. In het kader van deze verantwoordingsplicht geldt het standaardadvies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Met de opvolging van dat advies kan de gemeente Echt-Susteren het groepsrisico als verantwoord beschouwen. Het standaardadvies van de VRLN is als separate bijlage (bijlage 2) bijgevoegd aan deze toelichting.

Een verdere toetsing en verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle inrichting of transportroute. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de provinciale wegen N276 en N572. In deze paragraaf is echter aangetoond dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen met zich meebrengt en zeker niet leidt tot een toename van het groepsrisico. Er kan zelfs worden gesteld dat sprake is van een afname van het groepsrisico doordat het verblijf van onder andere werknemers en bezoekers van een ter plaatse gevestigd bedrijf in de toekomst niet meer mogelijk is. Het aantal personen binnen het plangebied neemt als gevolg van het planvoornemen theoretisch gezien af.

Het aspect 'externe veiligheid' is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6. Milieueffectrapportage

Het planvoornemen voorziet enkel in de wijziging van de bedrijfswoning in een burgerwoning. De woning is feitelijk al sinds 1994 in gebruik als burgerwoning. Het planvoornemen komt niet voor als activiteit in lijst C van de bijlage van het Besluit MER> In de D-lijst behorende bij de bijlage van het Besluit MER is de volgende activiteit opgenomen: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*. Voor deze ontwikkelingen waaronder het planvoornemen ook zou kunnen vallen is in kolom 2 een drempelwaarde vastgesteld. Deze drempelwaarde betreft een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied van 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Omdat het planvoornemen enkele voorziet in een planologisch-juridische ingreep die voorziet in het toekennen van de enkelbestemming 'Wonen' en de status van 'burgerwoning' aan één enkele bestaande woning is sprake van een kleinschalig project dat ver onder de drempelwaarde voor deze activiteiten blijft. Ook is geen sprake van significante milieueffecten. Als gevolg van het planvoornemen is het in de toekomst zelfs niet meer mogelijk om bedrijfsactiviteiten op een groot gedeelte van het perceel uit te voeren. Het plangebied ligt daarbij niet binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Het planvoornemen betreft dan ook geen stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2, onderdeel D van de bijlage bij het Besluit MER. Een M.E.R.-beoordeling of milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

4.6.1. Conclusie

Het Besluit MER is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.7. Geur

4.7.1. Wgv

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten. Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen. Volgens de definitie van de Wgv is een geurgevoelig object een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen en menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Een woning wordt in het kader van de Wgv aangemerkt als een geurgevoelig object. Het maakt in de beoordeling van de Wgv echter niet uit of sprake is van een bedrijfswoning of een burgerwoning. Een uitzondering op deze regel vormen bedrijfswoningen behorende tot of die op of na 19 maart 2000 zijn afgesplitst van een intensieve veehouderij. Daarvan is in het kader van dit planvoornemen geen sprake.

4.7.2. Woon- en leefklimaat

Omdat in de directe omgeving van het planvoornemen geen intensieve veehouderijen liggen is een toetsing aan de Wgv niet noodzakelijk. Daarbij is aangetoond dat het planvoornemen voldoet aan de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In die zin is een acceptabel woon- en leefklimaat binnen het plangebied gegarandeerd. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze toelichting.

4.7.3. Conclusie

Het aspect 'geur' is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8. Wet natuurbescherming

4.8.1. Algemeen

De bescherming van de Nederlandse natuurgebieden is geregeld in de Wet Natuurbescherming (Wnb), welke op 1 januari 2017 in werking is getreden. Er geldt een vergunningplicht op grond van artikel 2.7, tweede lid Wnb voor activiteiten die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend

effect kunnen hebben op soorten waarvoor een gebied is aangewezen (artikel 2.7, tweede lid Wnb). De effecten van stikstof zijn een belangrijk aspect. Vanaf 2008 is de vergunningverlening moeizaam verlopen. Weliswaar daalt de stikstofdepositie op landelijk niveau nog steeds, maar voor individuele gevallen kan vaak niet worden aangetoond dat deze geen significante negatieve gevolgen hebben voor de natuur. In 2015 is de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) inwerking getreden om de vergunningverlening in het kader van de Wet Natuurbescherming weer op gang te brengen.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2019:1603) geconcludeerd dat het PAS niet als toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Op basis van het PAS wordt 'vooruitlopend' op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor gebieden. De toebedeling van toekomstige 'ontwikkelingsruimte' aan nieuwe projecten is vanaf dat moment niet meer toegestaan.

4.8.2. Gebiedsbescherming

Naar aanleiding van deze uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de meest recente beleidswijzigingen als gevolg van deze uitspraak dient voor alle projecten de mogelijke stikstofdepositie, in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase, in beeld te worden gebracht.

Om vergunningaanvragers te helpen heeft het Rijk in februari 2020 de handreiking 'Woningbouw en AERIUS' beschikbaar gesteld. Deze handreiking helpt initiatiefnemers, gemeenten en provincies om de stikstofdepositie van woningbouwprojecten in kaart te brengen.

De algemene conclusie is dat bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar is. Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. In de andere gevallen op kortere afstand van een Natura 2000-gebied en/of voor de bouw van meer woningen waarbij de depositie mogelijk hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar is alsnog een AERIUS berekening nodig.

Het planvoornemen betreft enkel het wijzigen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Feitelijk wordt als gevolg van het planvoornemen geen woning toegevoegd. Ook ontstaan geen nieuwe of extra bouw mogelijkheden binnen het plangebied. Omdat de woning in de huidige situatie ook al sinds 2004 in gebruik is als burgerwoning heeft het planvoornemen dan ook geen wijziging of verandering van de activiteiten binnen het plangebied tot gevolg. Berekeningen van de stikstofdepositie in de gebruiksfase zijn dan ook niet noodzakelijk. Van een 'aanlegfase' is geen sprake in onderhavige situatie omdat de woning en de bijgebouwen al binnen het plangebied aanwezig zijn. Als laatste kan worden gesteld dat het planvoornemen voorziet in een inperking van de 'rechten' en mogelijkheden om op de locatie een bedrijf te vestigen en te exploiteren. Dit betekent ook dat hiermee de mogelijkheden om activiteiten die mogelijk stikstofdepositie op gevoelige Natura2000-gebieden tot gevolg kunnen hebben worden beperkt ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

AERIUS-berekeningen voor de 'gebruiksfase' of 'aanlegfase' zijn niet noodzakelijk in het kader van dit planvoornemen.

4.8.3. Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is in de Wet natuurbescherming (Wnb) geregeld. Deze bescherming wordt op verschillende manieren uitgevoerd. Zo is er een verbod om beschermde planten te plukken of beschermde dieren te doden of te vangen. Ook andere handelingen die dier- en plantensoorten kunnen bedreigen zijn verboden of slechts onder voorwaarden toegestaan. De Wet natuurbescherming schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in het wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna, achterwege moeten blijven. Op grond van artikel 1.11 van de wet (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of worden beperkt. Van bedreigde planten- of diersoorten worden lijsten gepubliceerd.

Conclusie

Het planvoornemen voorziet enkele planologisch-juridische wijzigingen binnen het plangebied en voorziet niet in bouw- of sloopactiviteiten die mogelijke gevolgen kunnen hebben voor de gunstige instandhouding van (waardevolle) flora en fauna binnen het plangebied of in de directe omgeving.

4.8.4. Conclusie

De Wet natuurbescherming is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9. Water

4.9.1. Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

4.9.2. Hemelwater

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie nieuwe bebouwing of de aanleg van nieuwe verharding. De nieuwe planologisch-juridische regeling voorziet ook niet in nieuwe bouwmogelijkheden. Daarnaast blijven beide percelen in gebruik voor de functies waarvoor ze al lange tijd in gebruik zijn. Voor perceel 5901 betreft dit het gebruik als burgerwoning. Voor perceel 5902 betreft dit het gebruik ten behoeve van het naastgelegen auto- en garagebedrijf.

4.9.3. Afvalwater

De afvoeren van de woning zijn in de huidige situatie al aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel op de Pastoor Cramerstraat. Deze aansluiting blijft in de toekomst behouden. Het planvoornemen zorgt niet voor extra druk of aanvoer op het bestaande rioleringsstelsel.

4.9.4. Conclusie

Omdat het planvoornemen niet voorziet in een toename van de verharding of een verandering van activiteiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor de waterkwaliteit en/of -kwantiteit ter plaatse is geen verdere beoordeling van het aspect 'water' noodzakelijk. Daarnaast is het treffen van maatregelen ter voorkoming van wateroverlast of vervuiling van grond- en of hemelwater niet noodzakelijk.

4.10. Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1. Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt: De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard. Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De bescherming van mogelijke archeologische waarden in de bodem is vastgelegd in het archeologisch beleid van de gemeente. Daarnaast zijn ter bescherming van deze waarden dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Op de locatie ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Binnen deze dubbelbestemming is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk als bouw- of gebruiksactiviteiten een verstoring van de bodem dieper dan 40 cm onder maaiveld over een oppervlakte groter dan 500 m² tot gevolg hebben.

Het plangebied is in de huidige situatie echter al volledig verhard. Zowel op de percelen 5901 en 5902 hebben in het verleden tal van activiteiten plaatsgevonden die verstoringen van de bodem met zich mee hebben gebracht. Hierbij valt te denken aan de bouw van de woning en bijgebouwen, de aanleg van tuinverhardingen, opritten en bedrijfsverhardingen. De kans is dan ook minimaal dat de bodem binnen het plangebied niet volledig verstoord is.

Daarnaast ziet het planvoornemen niet toe op het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken en het uitbreiden van de bouw mogelijkheden binnen het plangebied.

Conclusie

Een archeologisch onderzoek ten behoeve van het planvoornemen is dan ook niet noodzakelijk. Daarbij kan worden aangenomen dat het grootste gedeelte van de gronden dieper dan 40 cm onder maaiveld volledig verstoord is. Het aspect 'archeologie' is dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10.2. Cultuurhistorie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen panden of objecten gelegen met een hoge cultuurhistorische waarde. Op 160 meter ten zuidoosten ligt een deel van een 'historische dorpskern'. Het planvoornemen voorziet niet in sloop- of bouwactiviteiten. Er

is dan ook geen negatieve invloed op de kwaliteiten of de instandhouding van deze historische dorpskern. Nader onderzoek voor wat betreft cultuurhistorie is dan ook niet vereist.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10.3. Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11. Verkeerskundige aspecten

4.11.1. Verkeer

Als gevolg van het planvoornemen treden geen veranderingen op ten aanzien van de verkeersafwikkeling of verkeersaantrekkende werking ter plaatse. De ontsluiting van de percelen vindt plaats via de Pastoor Cramerstraat en kan van daaruit direct op de Rijksweg Zuid plaatsvinden. Het aspect 'verkeer' is dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11.2. Parkeren

Omdat het planvoornemen niet voorziet in de realisatie van een nieuwe woning, voorziening of bedrijf is een 'nieuwe' toetsing van het aspect 'parkeren' in principe niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan "Stedelijk gebied" zijn parkeerkencijfers opgenomen. In deze bijlage zijn aan de hand van hoofd- en subdoelgroepen, stedelijke zone en stedelijkheidsgraad parkeerkencijfers opgenomen. De woning valt onder de noemer 'koop, twee-onder-een-kap' en het plangebied valt in het stedelijke zone 'buitengebied'. Voor de stedelijkheidsgraad moet worden uitgegaan van 'weinig stedelijk'. Voor twee-onder-een-kap woningen in de gebieden 'weinig stedelijk' geldt een minimale parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen en een maximale parkeernorm van 2,6



Afbeelding 9: Overzicht parkeerplaatsen (google maps)

parkeerplaatsen per woning. In de bepaling of voldaan wordt aan de parkeernormen moet uit worden gegaan van de maximale norm van 2,6 parkeerplaatsen per woning.

Aan de voorzijde van de woning zijn twee parkeerplekken en een garage beschikbaar. In totaal zijn op de locatie 3 woningen beschikbaar. Aan de voorzijde van de woning kan tevens gebruik worden gemaakt van langsparkeren aan de Pastoor Cramerstraat. Het planvoornemen voorziet niet in het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. Het planvoornemen voorziet daarbij in het verwijderen van de mogelijkheden op perceel 5901 om in de toekomst een bedrijf te vestigen en te exploiteren dat op zichzelf weer een grotere parkeerbehoefte met zich meebrengt en parkeerdruk oplevert voor de directe omgeving.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat als gevolg van het planvoornemen geen onevenredige parkeerdruk in de directe omgeving ontstaat. Het aspect 'parkeren' is dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11.3. Conclusie

De verkeerskundige aspecten vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12. Leidingen en infrastructuur

In het bestemmingsplan en op de risicokaart komen op, of in de directe omgeving van het plangebied geen boven- of ondergrondse leidingen voor met een dusdanige omvang dat hiervoor veiligheidsafstanden gelden. Bij de realisatie van onderhavig planvoornemen hoeft hiermee dan ook geen rekening te worden gehouden.

4.13. Duurzaamheid

Omdat het planvoornemen niet voorziet in het mogelijk maken of realiseren van bouw mogelijkheden is het aspect 'duurzaamheid' niet van toepassing op dit planvoornemen. In het algemeen kan worden gesteld dat bij toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied door beschikbaarheid van een grote hoeveelheid duurzame materialen gebruik zal worden gemaakt van deze duurzame materialen.

5. Haalbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het realiseren van het planvoornemen zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Het planvoornemen betreft overigens enkel het planologisch-juridisch wijzigen van de enkelbestemming op perceel 5901 en het verwijderen van enkele aanduidingen binnen het gehele plangebied. Met het gehele plangebied zijn geen gemeentelijke financiën gemoeid. Het plan betreft geen bouwplan in het kader van de GREX. Overeenkomstige de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk.

De initiatiefnemers, die eigenaar zijn van het kadastrale perceel dat bekend is als gemeente Echt, sectie K, nummer 5901, fungeren als financiële drager van het onderhavige project en hebben voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. Met de eigenaren van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Echt, sectie K, nummer 5902 is vooraf overeenstemming bereikt over het verwijderen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtbewerking'. De eigenaren van het perceel hebben hier vooraf een overeenkomst voor ondertekend die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Met de gemeente wordt een planschadeovereenkomst gesloten.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavig planvoornemen voorziet enkel in het wijzigen van de enkelbestemming 'Bedrijf' in de enkelbestemming 'Wonen', het verwijderen van de aanduiding 'bedrijfswoning' en het verkleinen van de aanduiding 'bouwvlak' op perceel 5901. De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtbewerking' wordt volledig verwijderd. De enkelbestemming 'Bedrijf' blijft behouden op perceel 5902.

De bedrijfswoning is al sinds 2004 in gebruik als burgerwoning. De planologisch-juridische status van perceel 5901 komt dan ook al geruime tijd niet overeen met het gebruik van het perceel. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtbewerking' heeft nooit geleid tot de vestiging en exploitatie van een houtbewerkingsbedrijf op deze locatie. In de directe omgeving vindt ondanks de wijziging van de planologisch-juridische situatie in de praktijk dan ook geen verandering plaats.

In deze toelichting is aangetoond dat het planvoornemen ook in milieukundig opzicht geen nadelige gevolgen heeft voor de exploitatie en/of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies. Het gewenst planvoornemen heeft geen negatieve effecten op omliggende bedrijven en/of woningen. Derhalve mag worden aangenomen dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Daarnaast heeft in een vroegtijdig stadium overleg plaatsgevonden met de eigenaren van het direct aangrenzende auto- en garagebedrijf over het planvoornemen. De eigenaren van dit auto- en garagebedrijf zijn tevens eigenaren van perceel 5902 en hebben een tevens een verklaring ondertekend geen bezwaren te hebben tegen het verwijderen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtbewerking'. Dit ontnemt de eigenaren van het auto- en garagebedrijf géén mogelijkheden tot het indienen van een zienswijze of een beroep op dit wijzigingsplan.

Het planvoornemen zal gezien bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen is gegarandeerd.

6. Juridische planopzet

6.1. Planopzet

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, een set regels en een toelichting.

6.2. Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen, functieaanduidingen en gebiedsaanduidingen. De verbeelding is ingetekend op een digitale kadastrale ondergrond en bij het opstellen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit het SVBP2012 gehanteerd. Hierbij is aangesloten bij de systematiek die de gemeente Echt-Susteren hanteert voor bestemmingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Stedelijk gebied" en het "Facetbestemmingsplan Deregulering".

6.3. Toelichting op de regels

Voor de regels van dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van een 'van toepassingsverklaring'. Met deze van toepassingsverklaring wordt verwezen naar de regels van het moederplan "Stedelijk gebied" en het "Facetbestemmingsplan Deregulering".

Deze regels behoeven hier dan ook geen verdere toelichting.

7. Insppraak, overleg en procedure

7.1. Zienswijzen

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De reacties en resultaten worden te zijner tijd in de toelichting van het wijzigingsplan vermeld.

Het wijzigingsplan heeft conform de procedure van 21 januari 2022 tot en met 3 maart 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Op het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingebracht. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt vervolgens nog zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze ter inzage termijn hebben belanghebbenden de mogelijkheid hun bezwaren tegen het planvoornemen kenbaar te maken middels een beroep bij de Raad van State.

Bijlage 1: Bodemonderzoek Pastoor Cramerstraat 19, Echt

Bijlage 2: Standaardadvies Veiligheidsregio Limburg-Noord