

Uitwerkingsplan 'Apollo-Stoba Echt'

Uitwerkingsplan 'Apollo-Stoba Echt'

Toelichting

Gemeente Echt-Susteren

Vastgesteld

Versiedatum 08 - 02 - 2024

NL.IMRO.1711.WP20220121-VG02

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Het plangebied	5
1.3.	Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan	5
1.4.	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1.	Gebiedsprofiel	7
2.2.	Planprofiel	8
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.3.	Regionaal beleid	17
3.4.	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	23
4.1.	Milieueffectrapportage	23
4.2.	Archeologische en cultuurhistorische waarden	24
4.3.	Water.....	31
4.4.	Natuur	33
4.5.	Verkeer en parkeren	35
4.6.	Kabels, leidingen en straalpaden	41
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	42
5.1.	Bedrijven en milieuzonering.....	42
5.2.	Geluid	44
5.3.	Luchtkwaliteit	45
5.4.	Bodem	46
5.5.	Externe veiligheid	47
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	50
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	50
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	51
7.1.	Onderdelen uitwerkingsplan.....	51
7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	51
7.3.	Toelichting op de regels	51
	Bijlagen bij de toelichting	53

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het initiatief betreft de uitwerking van het bestemmingsplan 'Centrum Echt', waarbij maximaal 50 woningen zijn voorzien, door middel van zowel nieuwbouw als renovatie. Aan de Bovenste Straat en Hofakker zijn nieuwe grondgebonden woningen en appartementen voorzien, met uitzondering van de drie panden Bovenste Straat 34-40 (renovatie). In het binnenterrein is een nieuw appartementengebouw en een parkeerterrein beoogd. De in- en uitrit van dit parkeerterrein is aan de Bovenste Straat geprojecteerd.

In het in 2020 vastgestelde bestemmingsplan is een uit te werken bestemming opgenomen ter plaatse van een gedeelte van de Bovenste Straat, Hofakker en Edith Steinstraat. In de uitwerkingsregels is o.a. opgenomen dat er nieuwe woningen mogen worden gebouwd (maximaal 65). Met dit uitwerkingsplan wordt hieraan uitvoering gegeven. Dit uitwerkingsplan vormt daarmee een nieuw juridisch-planologisch kader.

Dit nieuwe uitwerkingsplan 'Apollo-Stoba Echt' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het uitwerkingsplan is deze toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het uitwerkingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er tevens een papieren versie van het uitwerkingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.



Topografische kaart omgeving, plangebied in rode cirkel

1.2. Het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Echt, aan de straten Bovenste Straat, Hofakker en Edith Steinstraat. Het plangebied wordt gevormd door de kadastrale percelen 2278, 2548, 971, 2067, 2155, 977, 974, 2547 en 2383 (ged.). Daarmee bedraagt de oppervlakte van het plangebied circa 4.700 m². Het plangebied voor dit uitwerkingsplan is bepaald door de 'Uit te werken bestemming' conform het geldende bestemmingsplan (zie volgende paragraaf).



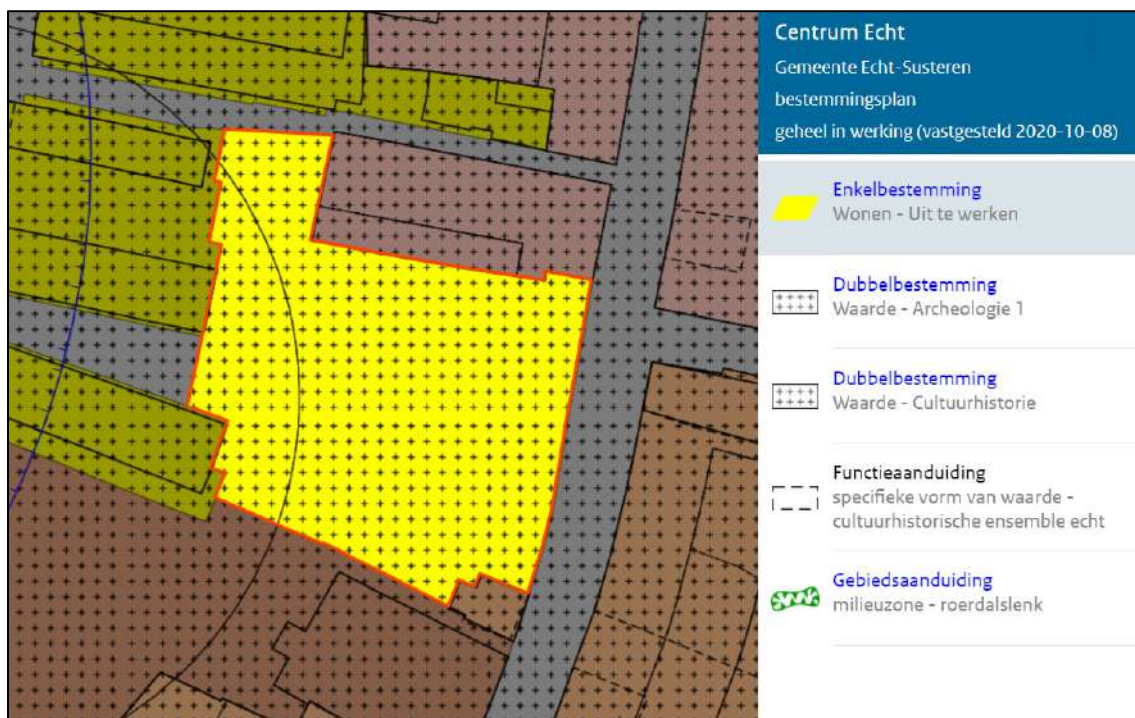
Luchtfoto en kadastrale ondergrond, plangebied in blauw omlijnd

1.3. Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Centrum Echt". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 oktober 2020. De percelen die onderdeel uitmaken van het plangebied hebben de enkelbestemming 'Wonen - Uit te werken'. Dit betekent dat de gronden zijn bestemd voor wonen, met de daarbij behorende tuinen, parkeervoorzieningen, ontsluiting e.d.

In de uitwerkingsregels is bepaald dat het college van B&W de bestemming uitwerkt met inachtneming van de uitwerkingsregels. Hierin is o.a. bepaald dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 65. In paragraaf 3.4.3 is nader ingegaan op de uitwerkingsregels.

Tevens zijn de gronden bestemd met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 5', ter waarborging van mogelijk aanwezige archeologische waarden, en 'Waarde - Cultuurhistorie', voor de instandhouding en versterking van aanwezige cultuurhistorische waardevolle elementen. Het centrumgebied is met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Echt' aangeduid, ter waarborging van specifieke gebiedskarakteristieken en waarden in geval van nieuwe ontwikkelingen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Centrum Echt' (plangebied uitgelicht)

Het planvoornemen betreft de realisatie van maximaal 50 wooneenheden ter plaatse van de bestemming 'Wonen - Uit te werken'. Ook zijn bijbehorende voorzieningen voorzien, zoals een parkeerterrein en een in- en uitrit. Met dit uitwerkingsplan wordt uitvoering gegeven aan de uit te werken bestemming, waarbij de bestemming 'Wonen' nader is uitgewerkt. Deze toelichting beschrijft de afwegingen die daarbij hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen:

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 zijn de beleidskaders van het Rijk, provincie Limburg en gemeente Echt-Susteren opgenomen. In Hoofdstuk 4 volgen de planologische aspecten, zoals archeologie, water, flora & fauna, verkeer en parkeren. Hoofdstuk 5 bevat de relevante milieuaspecten, zoals milieuzonering, geluid, lucht, bodem en externe veiligheid. Hoofdstuk 6 betreft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 is de juridische planbeschrijving beschreven. Daarna volgen de bijlagen bij deze toelichting.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Echt. Het centrum is gelegen in de zuidwesthoek van Echt. De Maas en de A2 bevinden zich ten westen van de kern. De spoorlijn Sittard-Roermond en de Rijksweg Noord bevinden zich in de oostkant van de kern.

Het plangebied is gelegen aan de Bovenste Straat. Deze straat loopt in noord-zuidelijke richting en vormt sinds jaar en dag de belangrijkste centrumstraat van de kern. Diverse straten zoals Gelrestraat, Wijnstraat en Hofakker kruisen deze straat in west-oostelijke richting. De straat eindigt in het noorden bij het driehoekig plein Plats, nabij de Sint-Landricuskerk. In het zuiden vormt de kruising met Zuiderpoort-Peijerstraat het einde van de straat, waarna de weg als Bovenste Eind doorloopt.



Foto Bovenste Straat (vanuit kruising met Zuiderpoort-Peijerstraat)

Het plangebied bevindt zich aan de Bovenste Straat (vanaf huisnummer 34 tot en met 44 en het achtererfgebied van huisnummer 46), Hofakker (vanaf huisnummer 11 tot 1) en Edith Steinstraat (ten oosten van huisnummers 13 en 16). Het plangebied is gedeeltelijk bebouwd met de leegstaande bebouwing die is gesitueerd aan de Bovenste Straat. Het betreffen gebouwen met twee bouwlagen en een kap met daarachter gelegen aan- of bijgebouwen. Onder andere de discotheken Stoba en Apollo waren gevestigd in deze gebouwen. Voor het overige gedeelte is het plangebied onbebouwd.

2.2. Planprofiel

Met de vaststelling van de Centrumvisie Echt en het bestemmingsplan 'Centrum Echt' is bepaald dat het kernwinkelgebied wordt verkleind. In samenspraak met ondernemers, overheid en vastgoedeigenaren is bepaald dat het compacte centrum een T-vorm is:

- Vanaf de Plats tot Bovenste Straat (tot Gelrestraat);
- Van Ursulinenplein tot en met Ursulinenstraat;
- De Valk.



Nieuw kernwinkelgebied (blauw omcirkeld)

Het plangebied is daarmee in de randzone van het kernwinkelgebied gesitueerd, met als doel een transformatie te realiseren van een centrumgebied naar een gemengd aanloopgebied zonder detailhandel. Voor de locatie Apollo (het onderhavig plangebied) is een complete transformatie naar wonen voorzien. In de toelichting van het in 2020 vastgestelde bestemmingsplan 'Centrum Echt' is opgenomen dat het belangrijk is dat het karakteristieke straatbeeld in de Bovenste Straat intact blijft. Dit betekent aandacht voor percelering en vergelijkbare bouwhoogte als de belendingen in maximaal 4 of 5 lagen, waarvan de bovenste 2 bouwlagen in de kap.

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van maximaal 50 wooneenheden. Er zijn in dit plan zowel grondgebonden woningen voorzien als appartementen. Aan de Hofakker zijn grondgebonden woningen voorzien met een maximale bouwhoogte van 10,5 meter. Aan de Bovenste Straat blijven een drietal panden behouden en deze worden getransformeerd tot appartementen en studio's. Dit gaat om de drie panden Bovenste Straat 34-40 (zie ook paragraaf 4.2.2). In Bovenste Straat 36 blijft de mogelijkheid behouden voor niet-woonfuncties op begane grond - conform bestaande situatie - zoals kantoor of persoonlijke dienstverlening, totdat de omgevingsvergunning voor de transformatie is verleend. In de drie transformatiepanden is kamerverhuur mogelijk.

Bovenste Straat 42 en 44 worden gesloopt, waarna grondgebonden woningen worden gebouwd. De bebouwing aan deze straat heeft een maximale goot- en bouwhoogte van 11,5 meter respectievelijk 13 meter. Achter deze woningen is een appartementengebouw voorzien met een maximale bouwhoogte van 15 meter. Ook zijn hier groen- en parkeervoorzieningen beoogd. De in- en uitrit van het parkeerterrein is geprojecteerd aan de Bovenste Straat.



Stedenbouwkundig plan (indicatief)

Het terrein tussen het appartementengebouw en de woningen aan de Bovenste Straat wordt ingericht als parkeerplaats. Ook is hier ruimte voor groen, hemelwatervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Eén ingang van het appartementengebouw wordt gesitueerd aan deze parkeerplaats. Een andere ingang wordt voorzien aan de westzijde (Edith Steinstraat). De woningen aan de Hofakker zijn eveneens via deze straat ontsloten wat betreft parkerende auto's. In paragraaf 4.5 is nader ingegaan op verkeer en parkeren. In paragraaf 4.3 is nader ingegaan op het aspect water. In paragraaf 3.4.3 is een toelichting gegeven hoe de nieuwbouw aansluit op de aanwezige stedenbouwkundige structuur.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Verantwoord wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past in het ruimtelijk beleid. Er wordt geen complete samenvatting gegeven van alle beleidsaspecten. Uitsluitend de relevante beleidskaders voor het plangebied zijn in dit hoofdstuk weergegeven en verantwoord.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In dit uitwerkingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro (lid 2 tot en met 4). Het Bro bepaalt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is voor onder meer bestemmingsplannen waarin nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Artikel 3.1.6 Bro luidt als volgt:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een

motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Dit uitwerkingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 50 wooneenheden, en is een uitwerking van het bestemmingsplan 'Centrum Echt'. In het laatstgenoemde bestemmingsplan is toegelicht en via de regels juridisch verankerd dat de behoefte aan de betreffende woningbouw passend moet zijn binnen de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021' dan wel de opvolgende structuurvisie. Dit betekent dat (conform artikel 3.1.6 lid 3 in dit uitwerkingsplan) de behoefte moet worden beschreven indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Conform vaste jurisprudentie van de Afdeling is er sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als er meer dan 11 woningen worden gebouwd. Met de realisatie van dit planvoornemen is aldus sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het navolgende wordt daarom de behoefte beschreven.

Behoeftedeschrijving

In het navolgende is ingegaan op hetgeen in de regionale 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025' is genoemd ten aanzien van de behoefte. Dit betreft de opvolgende structuurvisie van structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021'.

Het aantal inwoners in Echt-Susteren bedraagt op 1-1-2021 31.744, nagenoeg eenzelfde aantal inwoners als in 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose zal het aantal inwoners langzaam gaan afnemen. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.800 personen tot 2030. Het aantal huishoudens bedraagt op 1-1-2021 14.261, dit is een stijging van 99 huishoudens vanaf 2018. De werkelijke groei van het aantal huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van de prognose Etil 2017. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishoudens verschuift naar 2029. Tot dit jaar vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn, met een toename van 339 ten opzichte van 1-1-2021. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

Binnen de gemeente Echt-Susteren wordt hard gewerkt aan de transitie van het centrum van de kern Echt en de kern Susteren. Samen met woningcorporaties en projectontwikkelaars worden plannen ontwikkeld en gerealiseerd van woningen voor specifieke doelgroepen zoals jongeren, starters op de woningmarkt en senioren.

Dit (uitwerkings)plan voor de bouw van maximaal 50 woningen is in de planvoorraadlijst van de gemeente Echt-Susteren opgenomen, als zijnde 8 woningen aan Hofakker, 16 woningen ter plaatse van de oude Apollo-locatie en de overige woningen als onderdeel van het centrumplan. Met dit uitwerkingsplan wordt een gedeelte van de planvoorraad hard gemaakt, zodat met dit plan kan worden bijgedragen aan de voorgenomen transitie van het centrum, met als specifieke doelgroepen jongeren, starters op de woningmarkt en senioren. Daarmee wordt ingespeeld op de lokale en regionale behoefte. In paragraaf 3.3 is nader ingegaan op de structuurvisie.

Conclusie

De conclusie is dat dit planvoornemen voor de bouw van maximaal 50 wooneenheden zowel kwantitatief als kwalitatief in de behoefte voorziet. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan voorziet in een duurzame verstedelijking.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over Rijksbelangen zoals Rijksvaarwegen, zones buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en militaire objecten.

Het plangebied is niet gelegen in een dergelijk Rijksbelang. Het is dan ook niet noodzakelijk om op deze zaken afzonderlijk nader in te gaan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciaal Omgevingsvisie Limburg

Algemeen

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld, met inachtneming van de aanvaarde amendementen. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is via een interactief proces met overheden, semioverheden, belangenorganisaties en burgers opgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie Limburg is een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Limburg kijkt echter breder dan enkel naar de fysieke leefomgeving. Dat wil zeggen dat de visie ook ingaat op onderwerpen als gezondheid en veiligheid, economie en sociale aspecten. Dit in onderlinge samenhang en met oog voor de internationale context waarin Limburg zich bevindt. De opzet en scope van de Omgevingsvisie (fysieke leefomgeving in brede zin) sluiten aan bij de nieuwe Omgevingswet (beoogde inwerkingtreding per 01-07-2023).

Wonen

De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Conjuncturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarnaast zien we dat de woonvraag verandert waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Daardoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen en lokaal een overschot aan incourante plannen en woningen. Voor zover (harde en zachte) planvoorraad voorziet in de mogelijkheid om woningen te bouwen waar niet langer behoefte aan is, zal de Provincie in overleg met de gemeenten onderzoeken hoe deze planvoorraad aangepakt kan worden. Hiertoe is reeds in POL2014 een oproep gedaan aan gemeenten, die Limburgbreed nog niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd. Het gevolg is dat woningbouwplannen waaraan dringend behoefte bestaat, niet kunnen worden toegevoegd vanwege een te grote voorraad aan niet meer actuele plannen die niet meer aansluiten bij de behoefte.

Volgens de huidige prognoses kunnen we ongeveer vanaf 2030 overschotten in de woningvoorraad verwachten. Lokaal zijn die er nu al of ontstaat dit overschot juist later. Getalsmatig zijn er voldoende woningen en liggen er meer dan genoeg plannen klaar. Kwalitatief

gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Daarnaast is er behoefte aan passende, en mogelijk tijdelijke, huisvesting voor bijvoorbeeld internationale werknemers, vluchtelingen, statushouders en woonurgenten.

Limburg kent daarnaast een relatief oude, incurante woning- en planvoorraad. Deze woningen moeten toekomst- en levensloopbestendig én verduurzaamd worden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld isoleren, het plaatsen van zonnepanelen en woningen van het gas halen. Dit leidt tot sloop- en/of herstructureringsopgaven in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied, om daarmee de woningvoorraad up-to-date en passend bij de woonbehoefte te maken. Bovendien dragen we hiermee bij aan het verbeteren van de sociaaleconomische en gezondheidssituatie van de inwoners en het voorkomen van segregatie.



Beoordeling plan

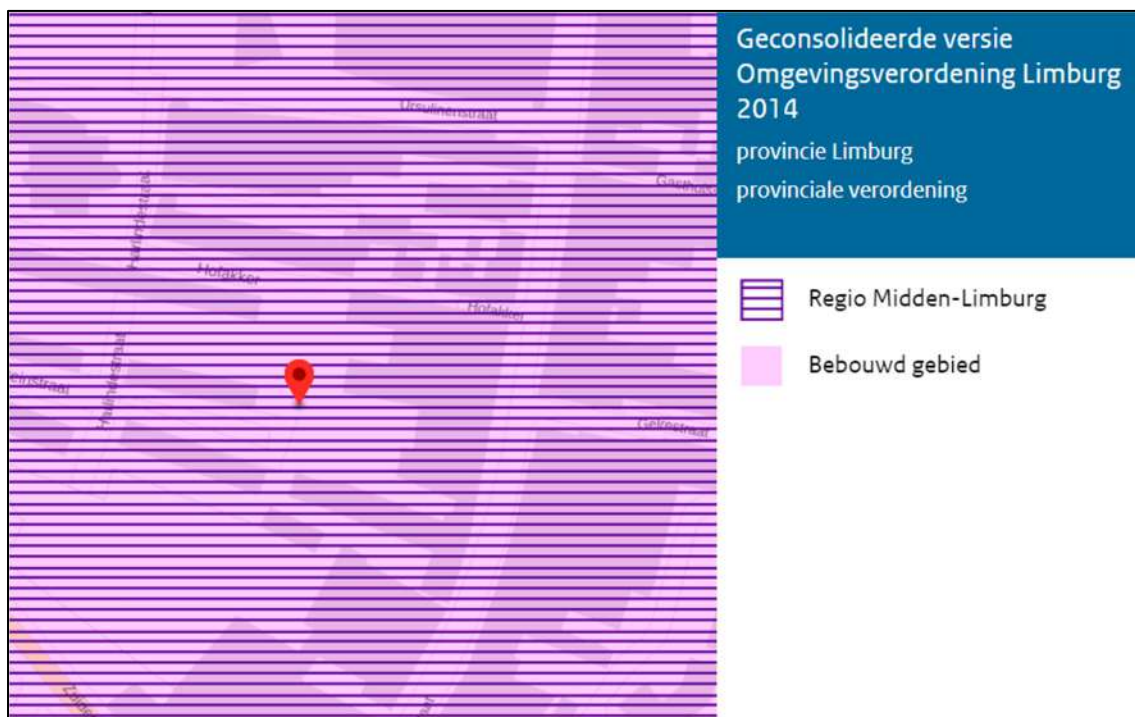
Dit uitwerkingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 50 woningen in bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook sprake van verdichting, waarbij gebruik wordt gemaakt van het bestaande ruimtebeslag van de kern Echt. Zoals uit de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt (paragraaf 3.1.2), is er binnen de gemeente en kern vraag naar de beoogde woningen. Dit plan voorziet dan ook in de bouw van dit type woningen binnen een kansrijk segment. Enkele cultuurhistorisch waardevolle panden blijven behouden door renovatie, waardoor deze panden van een duurzame toekomst worden voorzien. Het plan past daarmee binnen de kaders van de Omgevingsvisie voor wat betreft het aspect bebouwd gebied, wonen en leefbaarheid.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg

Algemeen

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De

Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Nu is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document. Voor onderhavig planvoornemen is artikel 2.2.2, 2.4.2 en 4.4.1 van toepassing.



Uitsnede kaart 2: Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014

Het project is gelegen binnen 'Landelijk gebied' in de regio Midden-Limburg. Tevens is het plan gelegen in 'Boringsvrije zone Roerdalslenk I'. Hiervoor gelden de volgende provinciale regels:

[Ad.1: Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking](#)

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

[Ad. 2: Artikel 2.4.2 Wonen](#)

Onder 2: Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande

planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

In de (ontwerp) Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt (o.a.) artikel 2.4.2 gewijzigd in:

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Ad. 3: Artikel 4.4.1

1. Het is in het gebied Roerdalslenk binnen en buiten inrichtingen verboden:
 - a. een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
 - b. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.
2. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 20 meter beneden het maaiveld in zone I, 30 meter in zone II of 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei en ieder voornemen in zone IV, wordt vier weken tevoren schriftelijk gemeld aan gedeputeerde staten.
3. Bij het maken en sluiten van een boorput wordt de Beoordelingsrichtlijn Mechanisch boren BRL SIKB 2100, als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht genomen.

Beoordeling plan

- Ad 1. In dit geval is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In paragraaf 3.1.2. is de behoefte beschreven. Drie bestaande en voor het straatbeeld belangrijke panden (Bovenste Straat 34-40) blijven behouden en worden getransformeerd. Daarvan heeft nr. 36 cultuurhistorische waarde. Een gedeelte van de woningopgave wordt in deze panden geprojecteerd, waarmee kan worden voldaan aan een duurzame verstedelijking. Het bouwhistorisch onderzoek is in meer detail in paragraaf 4.2.2 beschreven en is als rapportage bijgevoegd bij deze toelichting.

- Ad 2. Dit plan voorziet in de realisatie van maximaal 50 woningen in bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 3.3. is de verantwoording van dit planvoornemen t.a.v. de Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 opgenomen. Hieruit blijkt dat er aan de regionale afspraken kan worden voldaan. Beoogd is dit planvoornemen binnen 5 jaar na vaststelling te realiseren.
- Ad 3. Er is geen boorput voorzien. Met dit planvoornemen wordt de Roerdalslenk niet aangetast, waardoor aan de regels kan worden voldaan.

Conclusie is dat het planvoornemen past binnen de regels van de Omgevingsverordening Limburg.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

Algemeen

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 leggen de gemeenteraden van gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting vast op het gebied van wonen. Uitgangspunt is dat Midden-Limburg het verbindend hart is van Limburg, waar wonen aantrekkelijk is. De kwaliteit van de leefomgeving en daarmee van het wonen is hoog. Toch zijn er op het gebied van wonen, zeker gezien de huidige woningmarkt, uitdagingen: het (laten) bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroepen.

De structuurvisie legt de nadruk op het tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Maar ook de bestaande woningen moeten duurzamer en levensloopbestendiger worden. In deze Structuurvisie wordt ruimte gemaakt om de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment te kunnen realiseren. De ambitie, zoals opgenomen in de Structuurvisie, is hoog. Daarnaast is er aandacht voor transformatie en herstructurering. Doel is het op peil houden van de leefbaarheid in steden en dorpen en een thuis te kunnen bieden aan (toekomstige) inwoners.

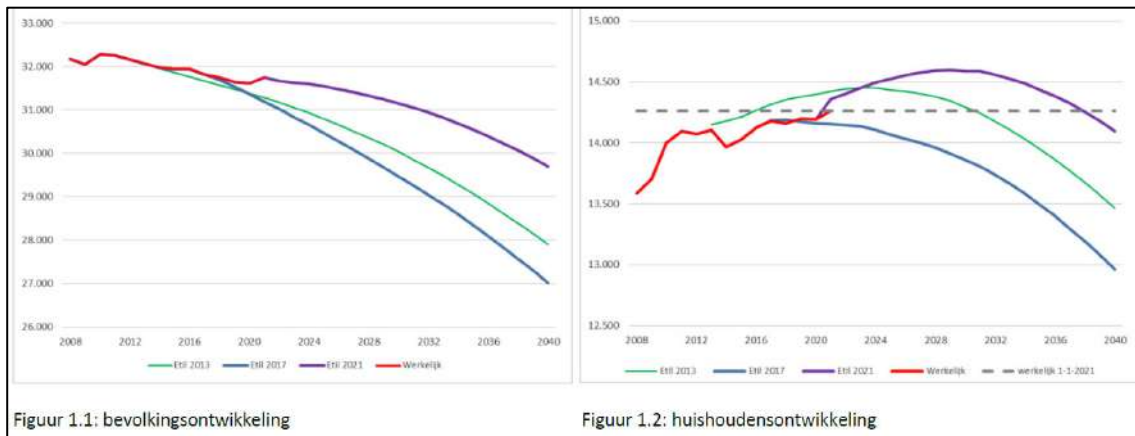
Na de Structuurvisie Wonen voor de periode 2014 t/m 2017 en 2018 t/m 2021 is in kwantitatieve zin overcapaciteit voor een deel blijven bestaan, maar heeft er wel een kwalitatieve opschoning van de plannen plaatsgevonden. Deze Structuurvisie biedt een toetsings- en afwegingskader voor het invullen van de resterende opgave met nieuwbouw en transformatie. De afzonderlijke gemeenten worden in staat gesteld de meest passende onderdelen uit het beschikbaar instrumentarium in te zetten om daadwerkelijk sturing te geven.

De Structuurvisie bevat regionale afspraken. Binnen deze regionale afspraken kunnen gemeenten uiteraard desgewenst meer uitgewerkt lokaal beleid vaststellen.

Gemeente Echt-Susteren

Het aantal inwoners in Echt-Susteren bedraagt op 1-1-2021 31.744, nagenoeg eenzelfde aantal inwoners als in 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose zal het aantal inwoners

langzaam gaan afnemen. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.800 personen tot 2030. Het aantal huishoudens bedraagt op 1-1-2021 14.261, dit is een stijging van 99 huishoudens vanaf 2018. De werkelijke groei van het aantal huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van de prognose Etil 2017. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishouden verschuift naar 2029. Tot dit jaar vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn, met een toename van 339 ten opzichte van 1-1-2021. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.



In de gemeente Echt-Susteren wonen en werken we op basis van het Cittaslow principe. De kwaliteit van het leven staat voorop. De gemeente kent een rijk verenigingsleven, bruisende dorpskernen en veel groen. Slow leven betekent goed leven: kunnen genieten van de faciliteiten, diensten en voorzieningen die het leven gemakkelijk en plezierig maken. En voor ons als Cittaslow-gemeente: ervoor zorgen dat we onze inwoners dat bieden. Op die manier staat Cittaslow voor kwaliteit en aandacht voor mensen en omgeving.

Binnen de gemeente Echt-Susteren wordt hard gewerkt aan de transitie van het centrum van de kern Echt en de kern Susteren. Samen met woningcorporatie en projectontwikkelaars worden plannen ontwikkeld en gerealiseerd van woningen voor specifieke doelgroepen zoals jongeren, starters op de woningmarkt en senioren. Nieuwe woonconcepten en ontwikkelingen als transformatie en verduurzaming van de woningvoorraad zijn hierbij aanvullende opgaven.

Naast de transitie van beide centra besteden we ook aandacht aan het realiseren van woningbouw binnen de overige kernen van de gemeente. Dat kan door nieuwbouw c.q. herstructurering, denk hierbij aan het opvullen van lege plekken in linten of het herinrichten van rotte plekken. Dat kan ook door transitie van bestaande bouw.

Hiermee zorgen we ervoor dat panden die hun functie (dreigen te) verliezen niet verloederen maar worden verbouwd voor onze (toekomstige) inwoners. Op die manier houden we de leefbaarheid binnen de kernen op peil en bieden we een thuis voor (toekomstige) inwoners.

Andere specifieke groepen die de komende jaren aandacht vragen binnen onze gemeente zijn:

- particuliere initiatieven;
- het realiseren van zorgwoningen;

- de arbeidsmigranten en dan met name de buitenlandse werknemers die de intentie hebben hier langer te verblijven (mid- en longstay);
- woningenzoekenden vanuit de zuid-oostelijke regio van de provincie Noord-Brabant en vanuit westelijk Nederland;
- de hoog opgeleide kenniswerkers vanuit het industriegebied Chemelot, het ontwikkelgebied rondom Nedcar en het bedrijventerrein Midden-Limburg.

Beoordeling plan

Dit (uitwerkings)plan voor de bouw van maximaal 50 woningen is in de planvoorraadlijst van de gemeente Echt-Susteren opgenomen, als zijnde 8 woningen aan Hofakker, 16 woningen ter plaatse van de oude Apollo-locatie en de overige woningen als onderdeel van het centrumplan. Met dit uitwerkingsplan wordt een gedeelte van de planvoorraad hard gemaakt, zodat met dit plan kan worden bijgedragen aan de transitie van het centrum, met als specifieke doelgroepen jongeren, starters op de woningmarkt en senioren.

Geconcludeerd wordt dat er kan worden voldaan aan het beleidskader van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie 2012-2025: Ontwikkelen met kwaliteit

Algemeen

Op 12 december 2012 heeft gemeenteraad van Echt-Susteren de 'Structuurvisie 2012-2025 - Ontwikkelen met kwaliteit' vastgesteld. Voor zowel het buitengebied als het stedelijk gebied formuleert de structuurvisie een aantal ambities. Het realiseren van deze ambities draagt bij aan het halen van de algemene gemeentelijke doelstelling om ook in 2025 en lang daarna een aantrekkelijke gemeente te zijn waar het prettig wonen, werken en recreëren is. De ambities voor het stedelijk gebied zijn als volgt:

- a. Realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
- b. Gericht ruimtegebruik voor en door alle typen bedrijven;
- c. Concentratie van verstedelijking gericht op behoud van een onderscheidend detailhandelsaanbod;
- d. Concentratie en combinatie van maatschappelijke voorzieningen;
- e. Behoud van (be)leefbare kernen;
- f. Optimale bereikbaarheid van stedelijke functies;
- g. Het zijn van een veilige en duurzame gemeente.

Om de ambities te realiseren wordt bij alle ruimtelijke keuzes gebruik gemaakt van een zestal leidende principes welke ertoe bijdraagt dat ruimtelijke kwaliteit leidend is bij het dagelijkse handelen. De volgende zes principes worden gebruikt voor een optimale belangenafweging:

1. meer aandacht voor de onderste lagen;
2. zorgvuldig ruimtegebruik;
3. grensoverschrijdend denken en handelen;
4. tegengaan van verdere verstening van het buitengebied

5. kwaliteit belangrijker dan kwantiteit;
6. bereikbaarheid belangrijker dan aanwezigheid of nabijheid.

Beoordeling plan

Met het plan wordt er voldaan aan verschillende ambities van de gemeente Echt-Susteren: De bestaande verstedelijkte ruimte wordt opnieuw ingericht en geoptimaliseerd. Met dit uitwerkingsplan wordt er invulling gegeven aan de doelstellingen van de Structuurvisie 2012-2025 en richt gemeente Echt-Susteren zich op transformatie naar de functie wonen van dit gedeelte van het centrum. Deze transformatie is onderdeel van het centrumplan van de kern, waarin de nieuwe, gewenste centrumstructuur is gericht op leegstandsbestrijding, een opwaardering van het huidige winkelaanbod en op een passende ontsluiting van het subregionale winkelgebied. Een verbetering van de routing, doorstroming, scheiding van verkeersstromen én bereikbaarheid leidt tot de gewenste adequate ontsluiting. Deze componenten samen dragen bij aan een betere leefbaarheid in het centrum en de kern van Echt. Daarnaast is dit project genoemd op de lijst van speerpunten in het stedelijk gebied.

Het plan geeft invulling aan de structuurvisie van de gemeente.

3.4.2. Programma Centrum Echt

Programma Centrum Echt is een gebiedsgerichte aanpak die de basis vormt voor de lokale beleidsmatige uitwerking waarbij de centrale doelstelling luidt: 'Programma centrum Echt heeft als centrale doelstelling haar regionale functie te behouden en te verstrekken. Dit vraagt om zorgvuldig ruimtegebruik waarbij compactisering en clustering van stedelijke functies een belangrijk onderdeel vormt, zodat anno 2025 een vitaal en toekomstbestendig Centrum Echt is gerealiseerd'

Het programma is gestoeld op 5 pijlers:

1. Cultuurhuis Edith Stein: ontwikkeling van het ontmoetingscentrum (voormalig Plats gebouw) dat wordt getransformeerd naar een bruisend kloppend hart voor het lokale verenigingsleven.
2. Planologie: op basis van juist ruimtegebruik ontstaat een compacter en vitaal centrum waarbij afstemming in de regio plaatsvindt. Herbestemming en invulling geven aan de lokale transformatieopgave heeft hierbij prioriteit.
3. Bereikbaarheid: de komende jaren wordt ingezet op een verbeterde algehele ontsluiting en infrastructuur van het centrum.
4. Activering centrum: op basis van draagvlak wordt samen met betrokken stakeholders toegewerkt naar structurele samenwerking.
5. Ontwikkeling monument De Valk: de ontwikkeling van een foodmarkt met aanverwante functies die leidt tot een versterking van algehele centrumstructuur.

Het Programma Centrum Echt geeft invulling aan de gedachte van Cittaslow. Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren. Cittaslow Nederland is het netwerk van alle gemeenten in Nederland met het Cittaslow keurmerk. De gemeente Echt-Susteren is aangesloten bij dit netwerk. Door zich

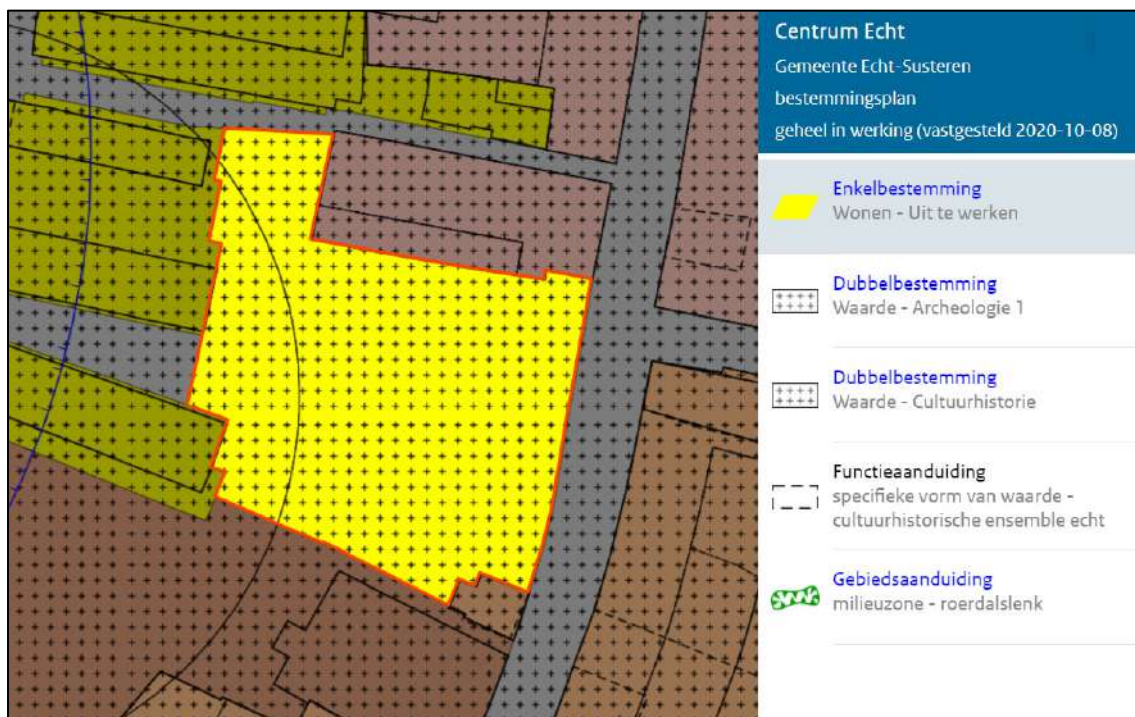
aan te sluiten bij het Nederlandse Cittaslow netwerk, werkt de gemeente samen om de kwaliteit van leven te verbeteren door het authentieke te koesteren en nieuwe technieken in te zetten die vooruitgang mogelijk maken.

Beoordeling plan

Voorliggend uitwerkingsplan ziet met name op pijler 2, doordat met dit uitwerkingsplan maximaal 50 woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur van Hofakker en Bovenste Straat. Hierdoor wordt het aandeel detailhandel in dit gedeelte van het centrum (toekomstig aanloopgebied) verminderd en wordt er meer ingezet op de functie wonen. Ook geeft het uitwerkingsplan invulling aan de Cittaslow gedachte.

3.4.3. Bestemmingsplan Centrum Echt

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Centrum Echt”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 oktober 2020. De percelen die onderdeel uitmaken van het plangebied hebben de enkelbestemming ‘Wonen - Uit te werken’. Dit betekent dat de gronden zijn bestemd voor wonen, met de daarbij behorende tuinen, parkeervoorzieningen en dergelijken.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Centrum Echt' (plangebied uitgelicht)

In de uitwerkingsregels is bepaald dat het college van B&W de bestemming kunnen uitwerken als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan (in cursief de toetsing aan deze regels):

- a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 65.
Op de verbeelding is met een functieaanduiding bepaald dat het maximum aantal wooneenheden maximaal 50 mag bedragen.
- b. Bij de stedenbouwkundige invulling wordt rekening gehouden met de omliggende bebouwing.

Het plan voorziet in een appartementengebouw aan de Edith Steinstraat en stadswoningen en gestapelde woningen aan de Bovenste Straat en de Hofakker. Hierdoor blijft bestaande stedenbouwkundige structuur in tact en ter plaatse van de Hofakker wordt deze verder afgebouwd. Met het behouden van de drie panden Bovenste Straat 34-40 wordt tevens een bijdrage geleverd aan het behoud van het bestaande straatbeeld van het centrumgebied Echt. Het nieuwe appartementengebouw aan de Edith Steinstraat wordt op een zodanige wijze gepositioneerd, waarbij rekening gehouden is met omwonenden (privacy e.d.) en de reeds aanwezige bebouwing.

- c. De bebouwing wordt zodanig gerealiseerd dat er sprake is van oriëntatie op de Bovenste Straat en oriëntatie op de Edith Steinstraat.
Zoals in lid b toegelicht wordt de bestaande stedenbouwkundige structuur gerespecteerd. De stadswoningen worden georiënteerd op de Bovenste Straat en Hofakker. Het appartementengebouw wordt alzijdig vormgegeven, met uitzondering van een blinde gevel richting de kloostertuin. Hierdoor wordt ook een oriëntatie bewerkstelligd op de Edith Steinstraat.
- d. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid waarbij parkeren ondergronds of halfverdiept dient plaats te vinden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid als voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Bijlage 3 Parkeerkencijfers.
Er worden voldoende parkeergelegenheden geboden, zowel op eigen terrein als ter plaatse van ondergrondse parkeergarages. In paragraaf 4.5 is hier nader op ingegaan.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte aan de zijde van de Bovenste Straat niet meer mag bedragen dan 13,5 meter over een diepte van 10 meter gemeten vanaf de perceelsgrens aan de zijde van de Bovenste Straat.
Aan deze regel kan worden voldaan. Dit is met maatvoeringen aangeduid op de verbeelding en in de regels van dit uitwerkingsplan geborgd.
- f. Er dient te worden aangetoond dat de woningbouw passend is binnen de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021' dan wel de opvolgende structuurvisies.
In paragraaf 3.3.1 is dit beschreven.
- g. Het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar.
In hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting is het gebruik van de functie wonen getoetst aan de geldende en ruimtelijk relevante omgevingsaspecten in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Geconcludeerd is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- h. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad. Zo is bij de totstandkoming van het bouwplan contact gezocht met naastgelegen perceeleigenaren en is het bouwplan op onderdelen hierop aangepast, zoals ook onder c is toegelicht.
- i. Er wordt aangesloten bij het bepaalde in de bestemming 'Wonen'.
In de regels van dit uitwerkingsplan is de bestemming 'Wonen' gehanteerd als de bestemming.

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Milieueffectrapportage

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan (of uitwerkingsplan in dit geval) gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het project is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het project is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Beoordeling plan

Uit de jurisprudentie volgt dat of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard, omvang en locatie van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Hieronder wordt ingegaan op deze aspecten.

In dit geval is in het kader van het geldend bestemmingsplan 'Centrum Echt' (2020) een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Hierin zijn de milieueffecten die het centrumplan tot gevolg heeft reeds is beoordeeld. Dit uitwerkingsplan betreft een uitwerking van een gedeelte van voornoemd centrumplan, voor de bouw van maximaal 50 woningen. Hiertoe worden enkele gebouwen en opstallen aan de Bovenste Straat gesloopt. Voor het overige is het plangebied onbebouwd. Het plangebied ligt in centrumstedelijk gebied. Een dergelijke stedelijke ontwikkeling past daardoor goed in het aanwezige stedelijke woonmilieu. Het planvoornemen zal wat betreft verkeer aansluiten op de aanwezige infrastructuur. De infrastructuur heeft voldoende capaciteit en hoeft hierdoor niet te worden opgeschaald. Het

plangebied is goed bereikbaar. De parkeerbehoefte die deze ontwikkeling met zich mee brengt wordt zowel op eigen terrein opgelost als in (deels) leegstaande parkeergarages op loopafstand. Tenslotte wordt nog opgemerkt dat de uitgevoerde onderzoeken aantonen dat het realiseren van deze woningen op de locatie voldoet aan de wettelijke eisen vanuit milieuoogpunt. Het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is in dit specifieke geval niet (nogmaals) benodigd. In het navolgende worden de milieueffecten in het kader van een goede ruimtelijke ordening beschouwd.

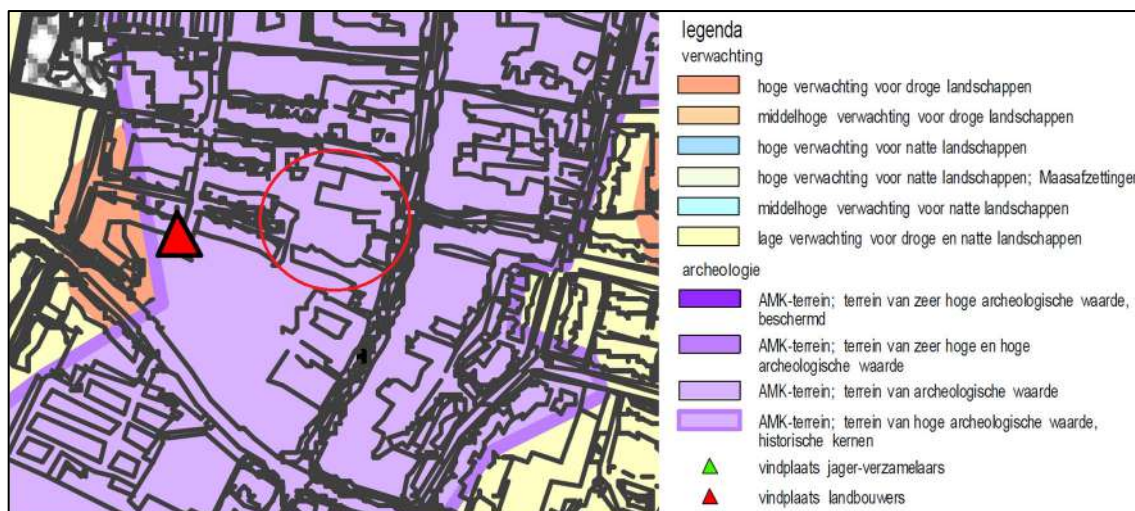
4.2. Archeologische en cultuurhistorische waarden

4.2.1. Archeologie

Algemeen

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). De bepalingen van deze wet zijn op 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in de Erfgoedwet. Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt voor de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens rijks- en provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

De raad van de gemeente Echt-Susteren heeft op 24 februari 2011 een archeologische verwachtingskaart vastgesteld voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Op deze kaart is te zien aan welke gebieden archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden (hoog, middelhoog en laag) zijn toegekend. Ook is hierop het provinciaal aandachtsgebied aangegeven.

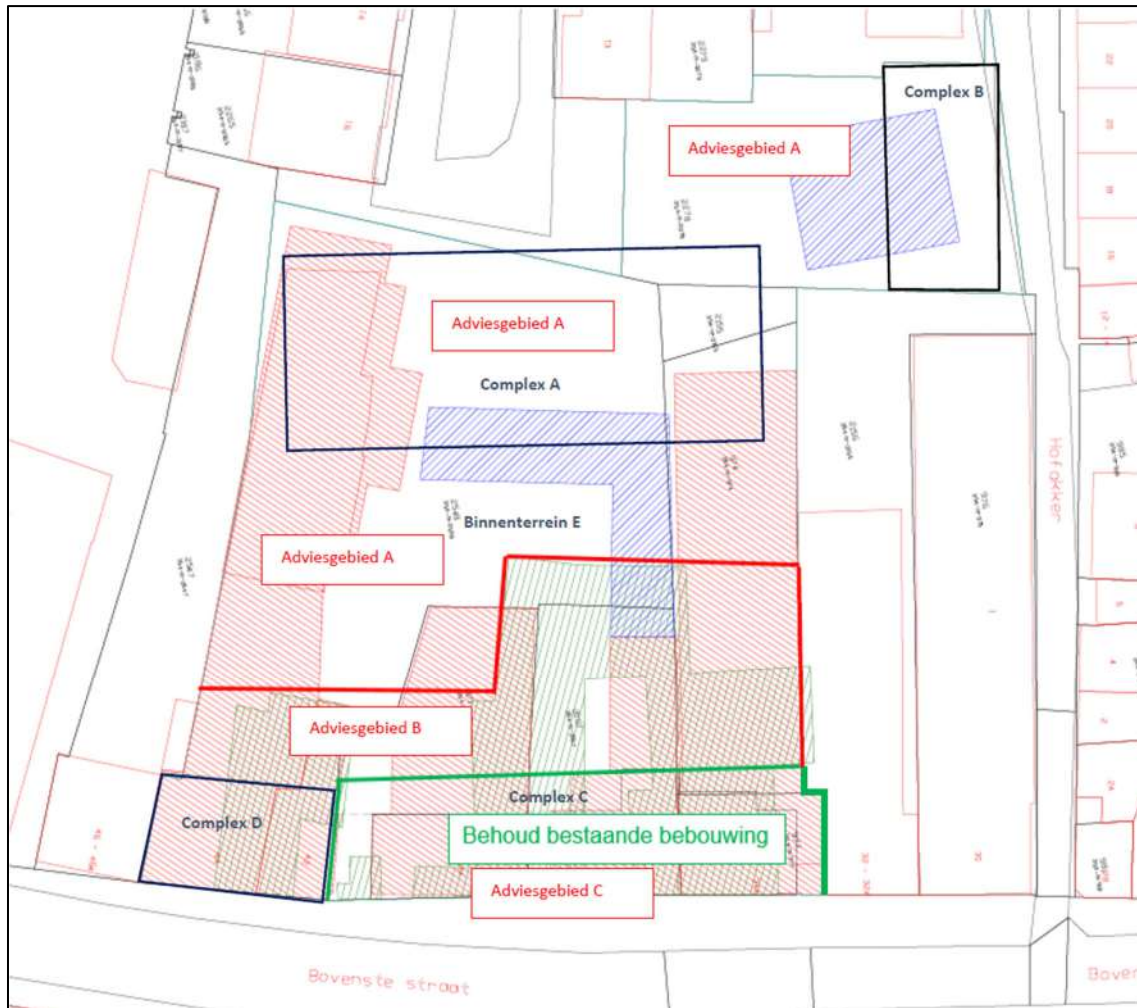


Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Echt-Susteren

Beoordeling plan

Op de archeologische verwachtingskaart is het plangebied aangeduid als een 'terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen'. Ten westen van het plangebied is in het verleden een vindplaats van landbouwers aangetroffen. Deze waarden zijn in het geldend

bestemmingsplan met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 5' juridisch bekrachtigd. Bij een bodemingreep met een oppervlakte groter dan 100 m² respectievelijk 30 m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Om deze reden is een plan van aanpak opgesteld dat specifiek op het bouwplan is afgestemd.



Plan van aanpak archeologie

Plan van aanpak archeologie

De dubbelbestemming archeologie binnen het gebied geldt voor grondroerende activiteiten vanaf 40 cm-mv. Tijdens overleg is aangegeven dat zal worden gestreefd naar in situ behoud van de archeologische waarden op een groot deel van het terrein. Alle geplande nieuwbouw zal op palen worden gezet, om op die manier 'archeologievriendelijk' te kunnen bouwen.

De terreinen ter hoogte van 'Complex A' (zie voorgaande afbeelding) zullen tot een diepte van 60 cm-mv worden ontgraven. De archeologische waarden ter hoogte van 'complex A' kunnen worden verwacht op een diepte van ongeveer 80 cm-mv en zouden dan *in situ* kunnen worden behouden, mits de dichtheid van het palenplan niet al te dicht is. In de huidige plannen wordt het palenplan conform deze richtlijnen vormgegeven. De archeologische dubbelbestemming op

dat deel van het plangebied blijft dan ook gehandhaafd, opdat de archeologische resten ook in de toekomst beschermd zullen blijven.

Voor de stadswoningen op het terrein van '*complex B*' zal tot maximaal 40 cm-mv worden ontgraven, waardoor archeologisch (vervolg)onderzoek op deze plek conform het bestemmingsplan niet vereist is. Indien andere keuzes worden gemaakt binnen dit gebied, waardoor de bodem wordt verstoord of dieper wordt uitgegraven, dan zal aanvullend archeologisch onderzoek nodig zijn.

Complex C betreft de transformatie van de huidige hoofdbebouwing (huisnummers 34 t/m 40A) naar appartementen en studio's. Hier zullen geen grondverstorende activiteiten worden uitgevoerd. In dat geval is geen archeologisch onderzoek van toepassing. Bij de sloop van de aanbouwen aan de achterzijde zal wel (vervolg)onderzoek aan de orde zijn, vanwege aanwijzingen voor historische bebouwing op de kadastrale kaart van 1832 op die locatie en omdat het totale plangebied groter is dan 100 m².

Hier zal de sloper een specifieke sloopinstructie krijgen m.b.t. het rechtstandig verwijderen van de funderingen van de aanbouwen. Hiermee worden de aangrenzende vlakken minimaal verstoord. Geadviseerd wordt de ondergrondse sloop archeologisch te begeleiden, waarna (afhankelijk van de aangetroffen resten) eventueel kan worden op- of afgeschaald.

Voor de bouw van stadswoningen op het terrein van '*complex D*' zal de huidige bebouwing moeten worden gesloopt. Onder deze bebouwing kunnen funderingen van gebouwen daterend van voor 1832 worden verwacht. Ook op het achterterrein kunnen funderingen uit deze periode worden verwacht. De bestaande funderingen zullen volledig worden verwijderd tot de te verwachten diepte van circa 80 cm-mv. De kans op verstoring van de bodem is hier aanzienlijk, zowel van de huidige funderingen als de aangrenzende vlakken. Behoud *in situ* is hier niet mogelijk en maakt archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Geadviseerd wordt om de bovengrondse delen van de (te slopen) huidige bebouwing te slopen tot op het maaiveld. Vanaf het maaiveld zal archeologisch onderzoek plaats moeten vinden, in de vorm van een opgraving. Dit kan zowel een 'standaard' opgraving zijn, als een opgraving in de 'variant archeologische begeleiding'. Ongeacht de variant is de werkwijze hetzelfde. Tijdens de opgraving zal de grond laagsgewijs worden ontgraven, om vervolgens de fundering ondergronds te kunnen verwijderen. Bij het aantreffen van oude funderingen en andere archeologische resten, zullen de archeologen deze documenteren en onderzoeken alvorens ze kunnen worden verwijderd.

Op het binnenterrein (zie '*E*' op voorgaande afbeelding) kunnen alle eventueel aanwezige archeologische resten *in situ* worden behouden. Dat betekent dat ontgravingen/verstoringen beperkt dienen te blijven tot maximaal 60 cm-mv, aangezien het archeologisch relevante sporenvlak hier op circa 80 cm-mv en dieper ligt. Op plekken waar huidige bebouwing zal worden gesloopt, zullen de funderingen van recente bebouwing rechtstandig moeten worden verwijderd. Bij het alsnog aantreffen van oude funderingen dienen deze echter ook gedocumenteerd te worden (opgraving, variant archeologische begeleiding). Omdat een sloper lastig onderscheid zal kunnen maken tussen archeologisch relevant muurwerk en subrecent muurwerk, is aan te raden hier een sloopinstructie mee te geven. Op deze manier zullen geen archeologische resten verloren gaan.

Voor het gehele plangebied geldt:

Indien niet aan de gestelde voorwaarden en/of de maximale ontgravingsdiepten kan worden voldaan, zal archeologisch onderzoek in de vorm van een opgraving (standaard, of variant begeleiding) noodzakelijk zijn. Dit is ook van toepassing voor mogelijke nutsvoorzieningen, rioleringen en infrastructuur binnen het plangebied.

Het plangebied is opgedeeld in 3 adviesgebieden:

1. Adviesgebied A (circa 2.600 m²): onder voorbehoud van de huidige plannen dat geen ontgravingen/verstoringen dieper dan 40 tot 60 cm-mv (afhankelijk van de locatie binnen het plangebied) zullen worden gerealiseerd en dat behoud *in situ* wordt nagestreefd, wordt geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Bij verandering van de plannen, of bij het aantreffen van archeologische resten hoger dan voornoemde diepten, wordt aanbevolen alsnog archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een opgraving.
2. Adviesgebied B (circa 900 m²): met kennis van de huidige plannen en het gegeven dat ontgravingen/verstoringen dieper dan 60 cm-mv aan de orde zullen zijn, wordt ter hoogte van de huisnummers 42-44A (complex D) archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd, in de vorm van een opgraving (standaard, of variant begeleiding). Het zal dan gaan om het hele vlak dat bouwrijp gemaakt zal worden, waar bestaande funderingen gesloopt worden en waar eventuele kabels, leidingen en riolering gepland zijn.
Tevens wordt geadviseerd om de start van de ondergrondse sloop van de aanbouwen aan de achterzijde van 'complex C' archeologisch te begeleiden. In het geval er aanwijzingen zijn voor archeologisch relevante sporen onder de huidige funderingen, kan in dat geval gelijk worden gedocumenteerd (en eventueel worden opgeschaald naar een opgraving). Indien er geen aanwijzingen zijn voor archeologische waarden in dit deel van het gebied, kan worden afgeschaald.
De zones binnen 'complex C' die op het moment niet bebouwd zijn, dienen te worden opgegraven bij grondroerende activiteiten dieper dan 40 cm-mv.
Bij de archeologische opgraving ter hoogte van 'complex D' dient rekening te worden gehouden met tenminste twee onderzoeksvlakken (vlak 1 ter hoogte van de top van archeologisch relevant muurwerk en vlak 2 als controlevlak voor het middeleeuwse (en eventueel laat-prehistorische spoorniveau).
3. Adviesgebied C (circa 500 m²): hier wordt de bestaande bebouwing behouden en zullen volgens de huidige plannen geen grondroerende activiteiten plaatsvinden. Archeologisch onderzoek is niet aan de orde, tenzij alsnog gesloopt gaat worden en de grond dieper dan 40 cm-mv geroerd zal worden.

'Archeologievriendelijk bouwen' houdt ook in dat de huidige ontwikkeling van het gebied toekomstig archeologisch onderzoek niet belemmert en dat het archeologische sporenniveau op langere termijn haar kwaliteit kan behouden. Als dat niet het geval zou zijn, kan immers niet gesproken worden van behoud ter plaatse (*in situ* behoud). Ten aanzien van een zorgvuldige omgang met het erfgoed en de (planologische) handhaving dient het plangebied bij archeologievriendelijk bouwen dus haar archeologische dubbelbestemming te behouden.

Conclusie

Met in achtneming van bovengenoemd plan van aanpak is het uitwerkingsplan uitvoerbaar wat betreft het aspect archeologie.

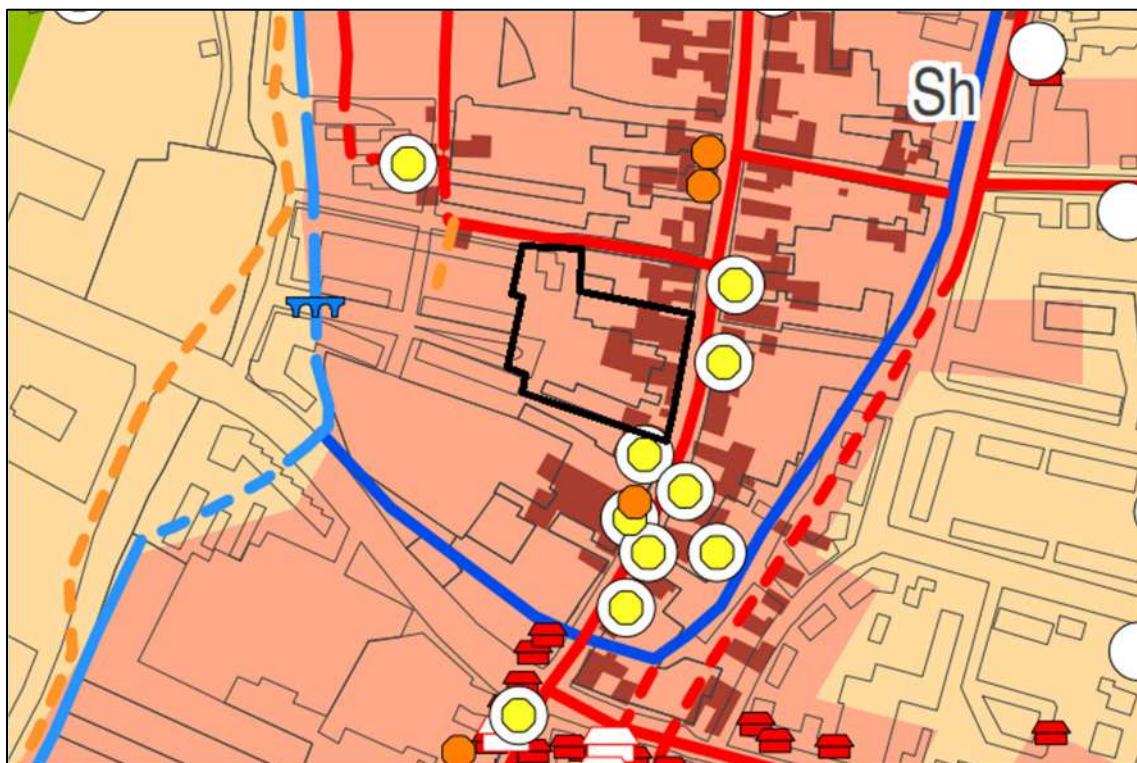
4.2.2. Cultuurhistorie

Algemeen

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Conform artikel 3.1.6 lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een ruimtelijke plan aandacht te worden besteed aan de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Echt-Susteren

De cultuurhistorische waarden zijn door de gemeente Echt-Susteren verankerd in het bestemmingsplan "Cultuurhistorie Echt-Susteren". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22 september 2016. De regels uit dit bestemmingsplan met betrekking tot bebouwing en/of cultuurhistorische ensembles zijn middels de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' overgenomen in het geldend bestemmingsplan "Centrum Echt". en in dit voorliggende uitwerkingsplan.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart (plangebied zwart omlind)

Beoordeling plan

Het plangebied bevat cultuurhistorische waarden volgens de Cultuurhistorische waardenkaart. De Bovenste Straat is aangeduid op deze kaart (rode lijnen). Dit betreffen wegen die ouder zijn

dan 1842. Het plangebied is met een rode arcering aangeduid als historische kern van Echt. Dit ensemble betreft de oude stadskern van Echt met een gedeelte van de zuidelijke uitloper daarvan (Bovenste Eind). Echt ontwikkelde zich rond een vroegmiddeleeuwse hof, die nabij de kerk gelegen moet hebben. In de Late Middeleeuwen kreeg Echt stedelijke kenmerken, zoals een gracht, een wal en zelfs poorten. De Molenbeek werd in de 13e eeuw gegraven om de grachten met water te vullen. Vanaf de 16e eeuw verloor de stad alweer zijn belangrijkste verdedigingswerken. De laatste grachten (Graaf en Diepstraat) bleven nog tot in de 30-er jaren van de vorige eeuw bestaan. De wegenstructuur en de daar aan gelegen bebouwing correspondeert nog voor een belangrijk deel met die van de oude stad, waaronder ook de Bovenste Straat. Om die reden is deze straat dan ook van cultuurhistorische waarde.

De bebouwing in het plangebied is niet als gemeentelijk of Rijksmonument aangegeven. Dit geldt wel voor het R.K. Karmelitessenklooster aan de Bovenste Straat 48.

In de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is opgenomen dat een bouwhistorisch onderzoek benodigd is indien wordt beoogd een gebouw ouder dan 1940 (of 1910 in specifieke gevallen) te slopen. In het plangebied zijn een vijftal gebouwen aanwezig met een bouwjaar ouder dan 1940. Deze gebouwen zijn om deze reden bouwhistorisch onderzocht. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies, waarbij eerst is ingegaan op de huidige bebouwing en vervolgens aanbevelingen worden gedaan voor de nieuwbouw.

Bestaande bebouwing

Wat betreft de bestaande bebouwing is met name de gevel van Bovenste Straat 36 interessant. Het betreft het oudste pand in het onderzochte deel van de straat. De pui op de begane grond biedt ruimte voor aanpassingen maar op verdiepniveaus zien we de oorspronkelijke indeling, zij het met een later toegevoegde een stucwerkafwerking die geïnspireerd is op de gangbare neostijlen aan het einde van de 19de eeuw. De poortonderdoorgang naar het achtererf is een belangrijke verschijning in het straatbeeld.

De panden 42 en 44 zijn aan het begin van de 20ste eeuw tot stand gekomen in een niet al te bijzondere bouwstijl. De wijzigingen in de uiterlijke verschijningsvorm van de begane grond zijn uitingen van modernisering en tijdsgevoelige trends. Het pand Bovenste Straat 34 betreft een nieuwbouw uit de wederopbouwperiode maar is gebouwd in de zogenaamde traditionele bouwstijl die net voor de oorlog reeds in zwang kwam.



Foto Bovenste Straat 36

De architectuurhistorische waarde van de bebouwing is in vergelijking met andere delen van de Bovenste Straat niet bijzonder hoog te noemen. Ook de bouwhistorische waarde van het gebied is op de voorgevel van nummer 36 na verwaarloosbaar. De cultuurhistorische waarde van het gebied is echter hoog maar bevindt zich voornamelijk in de herinneringen van de Echter bevolking. Het gaat dan voornamelijk om herinnering die zijn ontstaan tijdens het uitgaan in de hier gelegen horeca.

Ten behoeve van dit planvoornemen worden de drie panden Bovenste Straat 34, 36 en 38-40 gerenoveerd en getransformeerd, waardoor deze panden blijven behouden.

[Nieuwbouw aan de Bovenste Straat 42-44](#)

Wat betreft de bebouwing zal een kleinschalig karakter in de straatwand essentieel zijn. Hier zal moeten worden aangesloten op het historische beeld waarbij korrelgrootte, materiaalgebruik en algehele vormgeving aansluit bij het verleden. Men heeft hier te maken met bouwstijlen uit verschillende periodes uit de tweede helft negentiende tot en met de eenentwintigste eeuw. Ieder pand contrasteert met zijn buur waardoor het individualisme wordt benadrukt. Bij de nieuwbouw zou hierop moeten worden teruggegrepen. Daarnaast is het wenselijk om gebruik te maken van de in de omgeving toegepaste materialen, waarmee ook kan worden gespeeld in het gevelbeeld voor differentiatie tussen de bouwvolumes. Zo zou de gevelarchitectuur kunnen terugrijpen op de parcellering en korrelgrootte van de huidige panden en deze verbeelden.

[Nieuwbouw op het achtergelegen terrein](#)

Het gebied kenmerkt zich door diepe percelen. Het gros van de bebouwing heeft in vroegere tijd een horecabestemming gehad. Bij het pand 36 was aan horeca gerelateerde industrie aanwezig in de vorm van een brouwerij en bottelarij. Op het achterterrein staan enkele grote bouwvolumes zoals de zalen bij de nummers 34 en 44 en de grote schuur bij nummer 36. Vooral de footprint en vormgeving van de oudere delen van de achterbouw bij nummer 44 en 36

zouden ter inspiratie kunnen dienen bij de nieuwbouw. Denk hierbij dan aan contouren in de bestrating, kleur, detaillering en type baksteen van het metselwerk, vormgeving van de ramen enzovoort. Hiervoor kan het oudste deel van de zijgevel van de achterbouw bij Bovenste Straat 44 als inspiratie dienen.

Gezien het voorgaande heeft cultuurhistorie geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

4.3. Water

4.3.1. Algemeen

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan c.q. ruimtelijke onderbouwing een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid op verschillende overheidsniveaus. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap Limburg. Voorts zijn, eveneens op basis van de watertoets, de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie van het plangebied beoordeeld op basis daarvan is een conclusie geformuleerd.

4.3.2. Waterbeleid

Het beleid ten aanzien van waterbeheer is op rijksniveau onder meer vastgelegd in het Nationaal Waterplan en op provinciaal niveau in het Provinciaal Waterplan Limburg 2022-2027 en de Omgevingsverordening Limburg. Het waterschapsbeleid ten aanzien van waterbeheer is onder meer vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2022-2027'. Belangrijke uitgangspunten zijn het streven naar een goede waterkwaliteit, het tegengaan van verdroging, het afkoppelen van hemelwater van de riolering en het bevorderen van infiltratie van water in de bodem. Daarnaast geldt de Keur van Waterschap Limburg, waarin regels, uitgangspunten en overwegingen zijn opgenomen met betrekking tot het verwerken van hemelwater bij ruimtelijke projecten. Dit heeft te maken met 'waterneutraal bouwen'. Hiervan is sprake indien als gevolg van de verharding geen grotere lozing op het watersysteem wordt aangeboden dan in de situatie dat sprake is van onverhard.

In het hele beheersgebied van het waterschap, met uitzondering van het Heuvelland, wordt uitgegaan van een bui van 100 mm in 24 uur. Dit betekent dat een berging/infiltratie moet worden gerealiseerd die van een zodanige omvang is dat de hoeveelheid hemelwater die op het watersysteem wordt aangeboden niet groter is dan in de onverharde situatie. Bij de omvang van de benodigde berging/infiltratie mag rekening worden gehouden met de leegloop en de infiltratie gedurende 24 uur.

4.3.3. Watertoets

Ten behoeve van dit planvoornemen is een watertoets opgesteld. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten.

Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied gedeeltelijk bebouwd met gebouwen die zijn gesitueerd aan de Bovenste Straat. Voor het overige is het plangebied onbebouwd en voor het grootste gedeelte onverhard. Er is geen sprake van oppervlakte water. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater is gelegen op circa 120 meter ten westen van het plangebied (primaire waterloop Molenbeek). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 4.700 m².

In de Bovenste Straat ligt een gemengd riool systeem, met een noodoverstort op de Molenbeek. In de Hofakker en de Edith Steinstraat ligt een gescheiden rioolsysteem. Het hemelwater sluit uiteindelijk ook aan op de Molenbeek.

Bodem

Vanaf het maaiveld (ca. NAP +29,1 m) tot de maximale verkende diepte van 2 m-maaiveld (ca. NAP +27,1 m) wordt zand waargenomen. Dit zand is fijn van aard. Een uitzondering hierop is boring DB04, waar tussen 2 en 1,4 m-maaiveld middelgrof zand is aangetroffen. Bij alle boringen wordt daarnaast een puinhoudende en baksteenhoudende bijmenging aangetroffen.

Doorlatendheid

Om de doorlatendheid van de bodem te berekenen zijn vier proeven uitgevoerd. Het betreft hier de omgekeerde open-boorgatmethode (Porchet) waarmee de doorlatendheid in de onverzadigde zone kan worden bepaald. De range van gemeten doorlatendheden is opgenomen in de als bijlage bijgevoegde rapportage. Er wordt geadviseerd bij ontwerp van een infiltratiesysteem uit te gaan van een gewogen laaggemiddelde doorlatendheid van 0,5 m/d. Infiltratie is dus mogelijk, echter is de infiltratiesnelheid relatief laag.

Toekomstige situatie

Met de realisatie van het planvoornemen neemt het aandeel oppervlakteverharding toe. Beoogd is het hemelwater af te koppelen en op eigen terrein op te vangen en in de bodem te laten infiltreren. Conform de beleidsregels van het waterschap moet een bui van 100 mm in 24 uur kunnen worden verwerkt.

Vanwege de archeologische waarden in het plangebied is het uitgangspunt om de waterberging te realiseren in infiltratiekratten, in combinatie met waterdoorlatende bestrating en grindpalen. Doordat de mogelijkheden voor waterberging en infiltratie beperkt zijn, zal worden gekozen het water door middel van aanvullende grindpalen versneld te infiltreren naar de bodem. Wanneer de infiltratiekratten alsnog niet te realiseren zijn of te weinig berging geven, kan er ook gekozen worden voor waterdoorlatende/waterbergende verharding.

Waterbergingsopgave

Als gevolg van de toename aan verharding (3.070 m²) dient er 307 m³ waterberging voorzien te worden volgens de regels van Waterschap Limburg (100 mm compensatie per 2 uur voor elke m² nieuwe verharding). De sloop van bestaande verharding is hier niet afgetrokken.

In overleg met de gemeente is besproken, vanwege de beperkte ruimte, dat een klein gedeelte van de verharding aangesloten mag worden op de riolering. Het gaat om de voorkant van het schuine dakoppervlak van de grondgebonden woningen aan de Bovenste Straat en de voorkant van het schuine dakoppervlak van de grondgebonden woningen aan de Hofakker. Dit gaat om 157 m². Hiermee wordt voorkomen dat er leidingen diep de grond in moeten, om al het hemelwater naar de achterzijde, naar het binnenterrein af te laten voeren.

De parkeervakken worden voorzien van halfverharding en mogen dan als 50% aangesloten verharding worden gerekend. Via de grasbetontegels kan het hemelwater immers ook gedeeltelijk infiltreren. Het totale parkeeroppervlak is 475 m². Compensatie zal dan maar voor 237,5 m² benodigd zijn.

Er wordt overwogen 'groene daken' op de bergingen en eventueel nieuwbouw te realiseren. Doordat het hier alleen gaat om het toepassen van sedum, maar geen waterbergende groene daken, wordt het totale dakoppervlak als 100% aangesloten verharding gezien. Het totale te bergen water wordt hiermee $307 - 15,7 - 23,75 = 267,6 \text{ m}^3$.

Oplossingsrichtingen

Ten behoeve van dit planvoornemen wordt de wateropgave met 3 verschillende toepassingen opgelost, namelijk met infiltratiekratten (180 m² à 0,5 m-mv diepte), waterdoorlatende bestrating (met kolken of waterpasserende bestrating over circa 787 m²) en grindpalen.

Tabel 1 Voorbeeld berekening inpassing oplossingsrichtingen voor waterberging en infiltratie				
	Aantal	Berging [m ³]	Infiltratie [m ³]	Totaal
Totaal infiltratiekratten		166,3	2,24	168,5
Totaal wegverharding		78,7	1,10	79,8
Totaal kolommen	2	1,6	21,36	23,0
Totaal systeem		246,6	24,7	271,3

Verdere details m.b.t. de uitgangspunten van de hemelwaterberging, de inrichting van het hwa-systeem, de waterkwaliteit, afvalwater, beheer en onderhoud zijn in de rapportage van de watertoets beschreven.

Met de watertoets is aangetoond dat er middels een combinatie van oplossingen kan worden voldaan aan het bergen/infiltreren van hemelwater op eigen terrein.

4.4. Natuur

4.4.1. Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Hierbij staat de Wet natuurbescherming in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

4.4.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn gesitueerd op een afstand van circa 2,2 kilometer (Grensmaas) en 4 kilometer (Abdij Lilbosch & voormalig Klooster Mariahoop). Deze Natura 2000-gebieden zijn niet of maar in beperkte mate stikstofgevoelig. Het Natura 2000-gebied Abdij Lilbosch/Klooster Maria Hoop is niet gevoelig voor stikstof en het Natura 2000-gebied Grensmaas is maar in beperkte mate gevoelig voor stikstofdepositie. Deze gebieden bevatten namelijk geen gevoelige habitattypen zoals ruigten/zomen en vochtige alluviale bossen.

Echter is op voorhand niet met zekerheid te stellen dat dit planvoornemen geen significant negatieve effecten heeft op stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Om deze reden is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. Het rapport hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de berekening volgt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door toedoen van dit planvoornemen. Omdat bij deze berekening de aanlegfase niet is meegenomen in de berekening, wordt dit rapport geactualiseerd ten tijde van vaststelling van dit uitwerkingsplan (incl. aanlegfase). Bij de totstandkoming van het moederplan (bestemmingsplan Centrum Echt) is de aanlegfase wel reeds in beeld gebracht ([link](#)). Daaruit is te concluderen dat er geen stikstofdepositie te verwachten was op Natura 2000-gebieden. Wat betreft gebiedsbescherming wordt het planvoornemen uitvoerbaar geacht te zijn.

Het plangebied ligt niet in een gebied behorende tot Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een belangrijk weidevogelgebied of stiltegebied. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied - zijnde De Doort - is gelegen op 1,2 km ten zuiden van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van dit project, waarbij woningen worden gerealiseerd, zijn als gevolg van dit project geen significant negatieve effecten te verwachten ten aanzien van het NNN-gebied. De provincie Limburg hanteert geen externe werking als het gaat om NNN.

4.4.3. Soortenbescherming

Er is met een Quicksan flora & fauna in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren. Nadien is tevens een nader onderzoek uitgevoerd, omdat er mogelijk sprake was van aanwezigheid van broedvogels (huismus) en vleermuizen. Bovengenoemde onderzoeken zijn vervat in één rapportage. Hierna volgen de conclusies uit dit onderzoek. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusies onderzoek

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en in het kader van de Wnb kan gesteld worden dat:

- Er geen overtredingen van verbodsbepalingen optreden door de herbestemming en de beoogde ingrepen op broedvogels met jaarrond beschermde nesten zoals gierzwaluw en huismus.
- Er met de renovatie van Bovenste Straat 34 wél vernietiging optreedt van twee nesten van de huiszwaluw. Om deze reden is een ontheffingsaanvraag ingediend bij de provincie Limburg. Op 9 november 2022 is de ontheffing verleend. Het besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg is als bijlage bij deze toelichting gevoegd, waarin voorschriften zijn opgenomen. Aan deze voorschriften zal moeten worden voldaan.
- Er geen effecten en daarmee geen overtredingen van verbodsbepalingen optreden door de ingreep op vleermuizen, omdat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen vastgesteld zijn tijdens de onderzoeksrondes en omdat gebleken is dat er nauwelijks sprake is van gebruik door vleermuizen door het ontbreken van groenopstanden. Daarnaast is er geen sprake van aanwezigheid van essentieel jachtgebied of migratieroutes.
- Er geen knelpunten optreden en/of te verwachten zijn ten aanzien van andere beschermde plant- en diersoorten, omdat de geen optimale leefgebieden kunnen vinden in het gebied.
- Op basis van deze resultaten kan gesteld worden dat er verder geen vervolgonderzoeken noodzakelijk zijn.

4.4.4. Conclusie

Wat betreft flora en fauna worden geen negatieve effecten verwacht door het planvoornemen op omliggende beschermde natuurgebieden. Wat betreft soortenbescherming is uit een onderzoek geconcludeerd dat er geen vervolgonderzoeken noodzakelijk zijn. Wel is er een ontheffing nodig voor de renovatie van Bovenste Straat 34, t.b.v. 2 nesten van huiszwaluwen. De ontheffing is op 9 november 2022 verleend door de provincie Limburg. In het besluit zijn voorschriften opgenomen, waar aan zal moeten worden voldaan. Het uitwerkingsplan is wat betreft het aspect natuur uitvoerbaar.

4.5. Verkeer en parkeren

Ten behoeve van dit plan is een parkeer- en verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies uit dit onderzoek, allereerst wat betreft parkeren, gevolgd door verkeer.

4.5.1. Parkeren

Parkeerbehoefte

In het bepalen van de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling is gebruik gemaakt van de parkeernormen die gelden als eis bij het uitwerkingsplan. Dit zijn dezelfde parkeerkencijfers als die van het CROW (publicatie 381, 2018). Binnen de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt naar stedelijkheid en ligging van een ontwikkeling. Voor deze locatie in het centrum van Echt geldt als stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en als ligging 'centrum'.

Omdat op voorhand het programma nog niet vastligt, zijn er 2 scenario's doorgerekend. Scenario A gaat om 43 wooneenheden (27 koopappartementen, 7 grondgebonden stadswoningen (koop) en 9 huurappartementen) en scenario B om 50 wooneenheden (43 koopappartementen en 7 grondgebonden stadswoningen). Deze 2 varianten zijn vervolgens afgezet tegen de gemiddelde parkeernorm. De berekening van de parkeerbehoefte voor de verschillende varianten leidt daarmee tot de volgende uitkomsten:

- Scenario A: 51 parkeerplaatsen voor bewoners, 13 parkeerplaatsen voor bezoekers;
- Scenario B: 65 parkeerplaatsen voor bewoners, 15 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Vervolgens is een analyse uitgevoerd waarin het gemiddelde autobezit in Nederland is afgezet tegen woningtypen. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden naar autobezit per eigendomssituatie, woningtype huishoudgrootte en leeftijd. Naar aanleiding van de analyse is de parkeerbehoefte opnieuw bepaald op basis van het werkelijke autobezit per woningtype in de wijk Echt Centrum. Hierbij geldt de gehanteerde 'nieuwe' norm de som is van het autobezit (incl. 8% correctie buitenlandse en grijze kentekens) en een bezoekersdeel van 0,3 parkeerplaats per woning. De analyse naar werkelijk autobezit in de wijk Echt Centrum heeft uitgewezen dat volstaan kan worden met een kleiner aantal parkeerplaatsen dan de parkeerbehoefte die volgens de gemiddelde CROW normen is bepaald, namelijk:

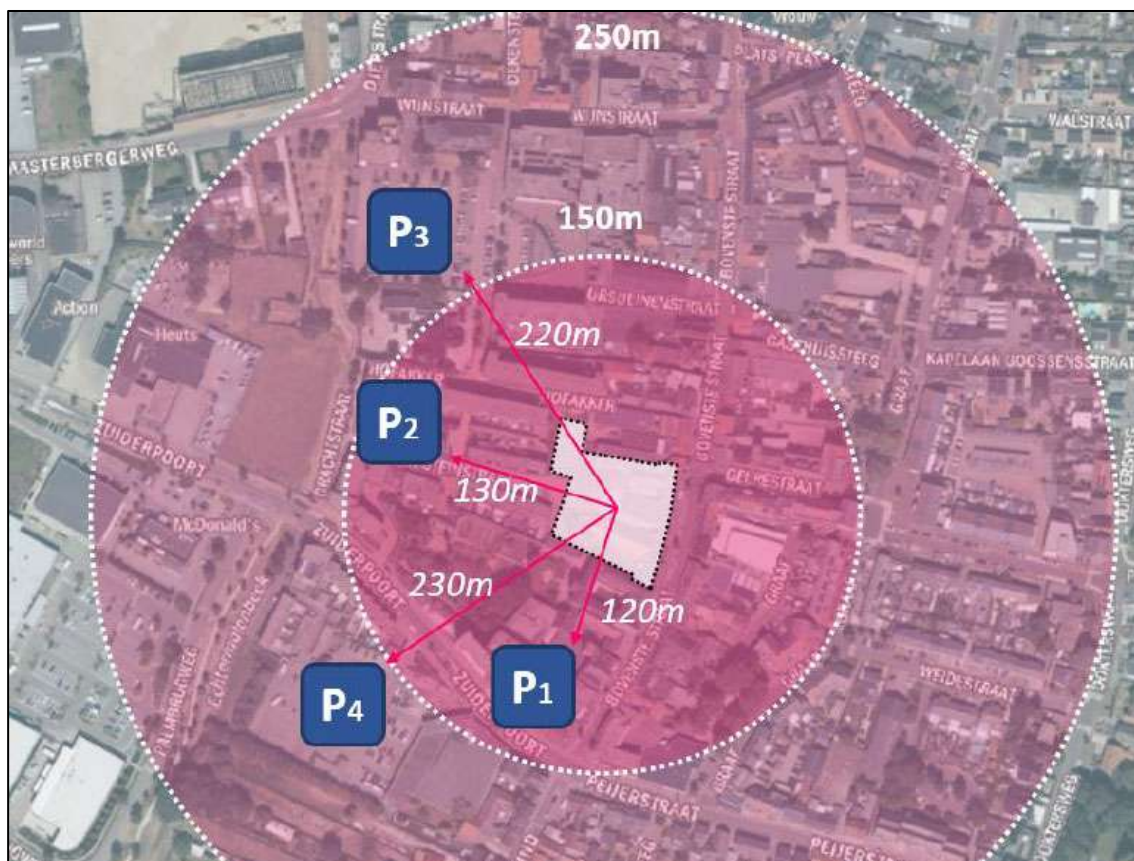
- Scenario A: 48 parkeerplaatsen voor bewoners, 13 parkeerplaatsen voor bezoekers
- Scenario B: 58 parkeerplaatsen voor bewoners, 15 parkeerplaatsen voor bezoekers

Parkeersituatie

Door de aanwezigheid van archeologische waarden in de ondergrond is het niet mogelijk om een (half)verdiepte parkeerkelder te voorzien in de ontwikkeling en daarom zal het parkeren op het maaiveld plaats moeten vinden.

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat minimaal iedere koopwoning een parkeerplaats op het ontwikkelterrein of in de directe omgeving toegewezen dient te krijgen. Het bouwplan zijn 34 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Daarnaast is in het ontwerp naar voren gekomen dat het voorterrein van de Edith Steinstraat ruimte biedt om nog 1 extra parkeerplaats toe te voegen ten opzichte van de huidige situatie. Voor scenario A zou voor iedere koopwoning daarom één parkeerplaats op eigen terrein mogelijk zijn, voor scenario B niet. Dit betekent dat er nog een aantal parkeerplaatsen voor met name bewoners in de omgeving gezocht moeten worden. Hiervoor is onderzocht of er voldoende geschikte parkeerplaatsen zijn in de omgeving op acceptabele loopafstand.

Volgens CROW publicatie 381 bedraagt de acceptabele loopafstand van huis naar geparkeerde auto maximaal 100 meter voor bewoners en 250 meter voor bezoekers. De (recentere) CROW-publicatie "Inzicht in acceptabele loopafstanden" hanteert 100 tot 200 meter als een acceptabele loopafstand voor bewoners, afhankelijk van de lokale situatie. Aangezien het hier om een centrumgebied met goede loopvoorzieningen en een belangrijke wandel-/verblijfsfunctie gaat, is als uitgegaan van een acceptabele loopafstand van 150m voor bewoners en 250m voor bezoekers. Navolgende afbeelding toont welke parkeerplaatsen er binnen een straal van 150 en 250 meter gelegen zijn (m.u.v. de parkeerplaatsen op het eigen terrein).



Afbeelding loopafstanden vanaf plangebied (P1 = Zuiderpoort, P2 = Hofakker, P3 = Ursulinenplein, P4 = Jumbo)

P1 en P2 (Zuiderpoort en Hofakker) komen hiervoor in aanmerking omdat deze ondergrondse parkeergarages binnen de acceptabele loopafstand liggen en hier nog voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is, respectievelijk 41 en 15 parkeerplaatsen. Hier zijn afspraken over gemaakt met de corporaties die eigenaar zijn van deze parkeergarages. Wanneer de beschikbare parkeerplaatsen in de parkeergarages Zuiderpoort en Hofakker opgeteld worden bij het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, komt het totale beschikbare aantal parkeerplaatsen binnen 150 meter loopafstand uit op $41 + 15 + 35 = 91$ parkeerplaatsen. Dit aantal is ruim voldoende om in de parkeerbehoefte van bewoners te voorzien voor zowel scenario A als scenario B.

De bezoekers kunnen parkeren op openbare parkeerterreinen zoals het Ursulinenplein of de Jumbo. Deze parkeerterreinen liggen binnen de acceptabele loopafstand voor bezoekers en hebben nog voldoende restcapaciteit tijdens de momenten dat er relatief veel bezoek te verwachten is voor de nieuwe woningen.

De conclusie is dat de parkeerbehoefte kan worden opgevangen, namelijk het grootste gedeelte op eigen terrein, een gedeelte in ondergrondse parkeergarages en een gedeelte op openbare parkeerterreinen. Hiermee kan worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm (CROW-publicatie 381).

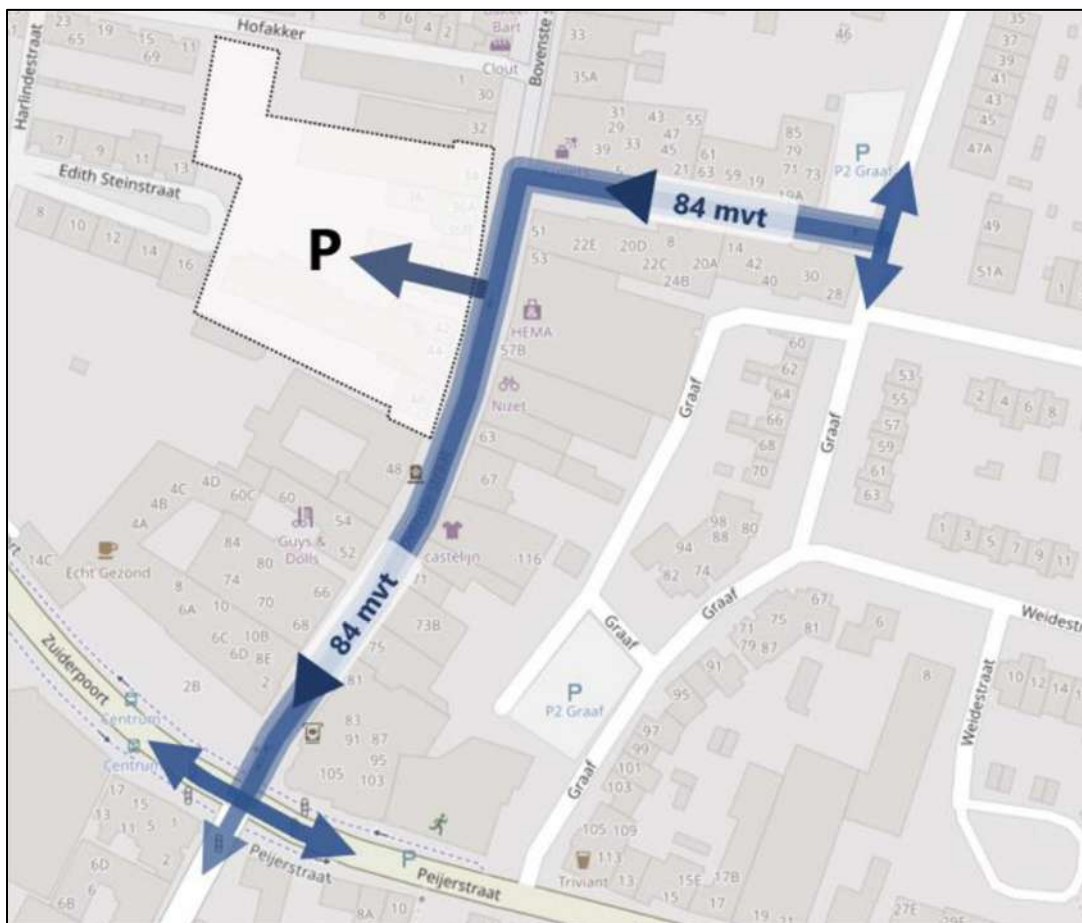
4.5.2. Verkeer

In afstemming met de gemeente wordt de ontsluiting van het parkeerterrein van de ontwikkeling voorzien aan de Bovenste Straat. Dit voornamelijk om verkeersoverlast in de Edith Steinstraat te voorkomen. De Edith Steinstraat is een woonerf en dus niet ingericht op veel verkeersbewegingen.

Op basis van de eerder genoemde CROW kencijfers kan de verkeersgeneratie van een ontwikkeling bepaald worden. Hierbij gelden dezelfde uitgangspunten als gehanteerd voor het berekenen van de parkeerbehoefte. Hieruit volgt het volgende:

- Scenario A: 260 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag, 289 verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag;
- Scenario B: 340 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag, 378 verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag.

De Bovenste Straat is gelegen in een voetgangerszone. Om met de auto de voetgangerszone te betreden, is een ontheffing nodig. Met een transponder kunnen de zakpalen die het gebied afsluiten omlaag worden gezet en wordt toegang verkregen. Bewoners binnen de voetgangerszone kunnen een vaste ontheffing aanvragen, waarbij maximaal één ontheffing (met transponder) per adres wordt verstrekt. Dit betekent dat er 34 auto's gebruik kunnen maken van deze ontsluitingsroute (34 parkeerplaatsen).



Routes en verdeling van verkeer naar het plangebied in motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal

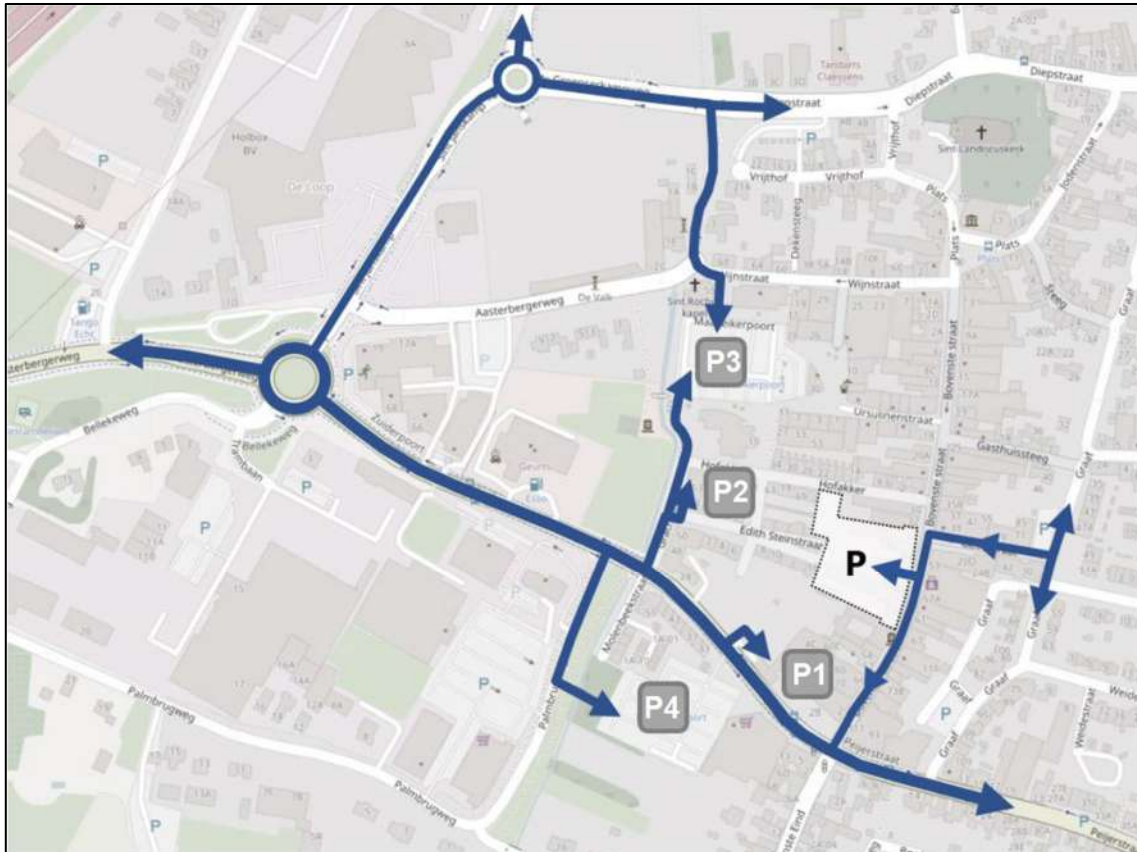
Met 34 parkeerplaatsen wordt circa 65% van de totale parkeerbehoefte van de koopwoningen (circa 51 parkeerplaatsen) op het eigen terrein gefaciliteerd. Dit betekent dat ook ongeveer hetzelfde percentage van toepassing is op de verkeersgeneratiecijfers zoals hierboven weergegeven. Daarmee komt de verkeersgeneratie van de koopwoningen van- en naar eigen terrein neer op 150 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag en 168 verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag (dit geldt voor beiden scenario's, aangezien het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gelijk is). Op een werkdag zijn dit 84 vertrekkende auto's en 84 aankomsten.

Door de éénrichtingsstructuur binnen de voetgangerszone, zullen de aankomende auto's vooral gebruik maken van de Gelrestraat en de vertrekkende auto's van de Bovenste Straat.

Op de drukste momenten (ochtend- en avondspits) maken er 12 tot 15 auto's per uur gebruik van de ontsluitingsroute. Dat komt neer op gemiddeld 1 auto per 4 à 5 minuten. Door de éénrichtingsstructuur binnen de voetgangerszone, zal het verkeer in de ochtend voornamelijk gebruik maken van de Bovenste Straat (meer vertrekken) en in de avond iets meer van de Gelrestraat (meer aankomsten).

Concluderend kan gesteld worden dat het een laag aantal motorvoertuigbewegingen betreft dat gebruik zal maken van de ontsluitende route via de voetgangerszone en dit naar verwachting tot geen knelpunten op het gebied van verkeersveiligheid zal leiden.

De rest van het verkeer zal zich verdelen buiten het plangebied om naar de verschillende beschikbare parkeerplaatsen te begeven. Het aantal overige verkeersbewegingen is afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het programma en komt afhankelijk van de varianten neer op ca. 120-210 motorvoertuigbewegingen per werkdag.



Routes naar parkeervoorzieningen

Zowel parkeergarage Zuiderpoort (P1) als de openbare parkeerplaats Jumbo (P4) zijn direct bereikbaar via de doorgaande weg Zuiderpoort, die Echt met de Rijksweg A2 verbindt. De parkeerplaats Jumbo is sinds kort ook bereikbaar via de Palmbrugweg. Parkeergarage Hofakker (P2) is via de Grachtstraat ontsloten op de Zuiderpoort. In al deze gevallen zal het verkeer dus voornamelijk van de Zuiderpoort gebruik maken. Parkeerplaats Ursulinenplein (P3) wordt via de Diepstraat ontsloten, die via een nieuwe verbinding en de Sint Janskamp is aangesloten op de Zuiderpoort. Volgend jaar wordt het Ursulinenplein ook ontsloten via het zuiden (Zuiderpoort). De Zuiderpoort, Sint Janskamp en (verlengde) Diepstraat zijn in het bestemmingsplan Centrum Echt aangemerkt als hoofdontsluiting en daarmee dus ook bedoeld om het bestemmingsverkeer van- en naar het centrum af te wikkelen. De beperkte verkeersgroei zal naar verwachting op geen van deze wegen tot knelpunten of afwikkelingsproblemen leiden. Op voorgaande afbeelding zijn de routes naar de verschillende parkeerplaatsen weergegeven.

Conclusie

De verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt circa 380 verkeersbewegingen per werkdag in scenario A en circa 290 verkeersbewegingen per werkdag in scenario B. Op eigen terrein is plaats voor 34 parkeerplaatsen, bedoeld voor de koopwoningen, voor wie een ontheffing nodig zal zijn om het voetgangersgebied te kunnen betreden. Daarmee zullen maximaal ca. 170 verkeersbewegingen per werkdag gebruik maken de route door de voetgangerszone. Het overige verkeer maakt vooral gebruik van de hoofdontsluitingswegen Zuiderpoort, Sint Janskamp en (verlengde) Diepstraat.

Als gevolg van de parkeersituatie, die zich over meerdere (deels ondergrondse) parkeerplaatsen kan verdelen, wordt ook het verkeer op een gunstige wijze rondom het centrum verdeeld. Naar verwachting ontstaan er geen knelpunten op het gebied van verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling als gevolg van de verwachte verkeerstoename door de ontwikkeling.

4.6. Kabels, leidingen en straalpaden

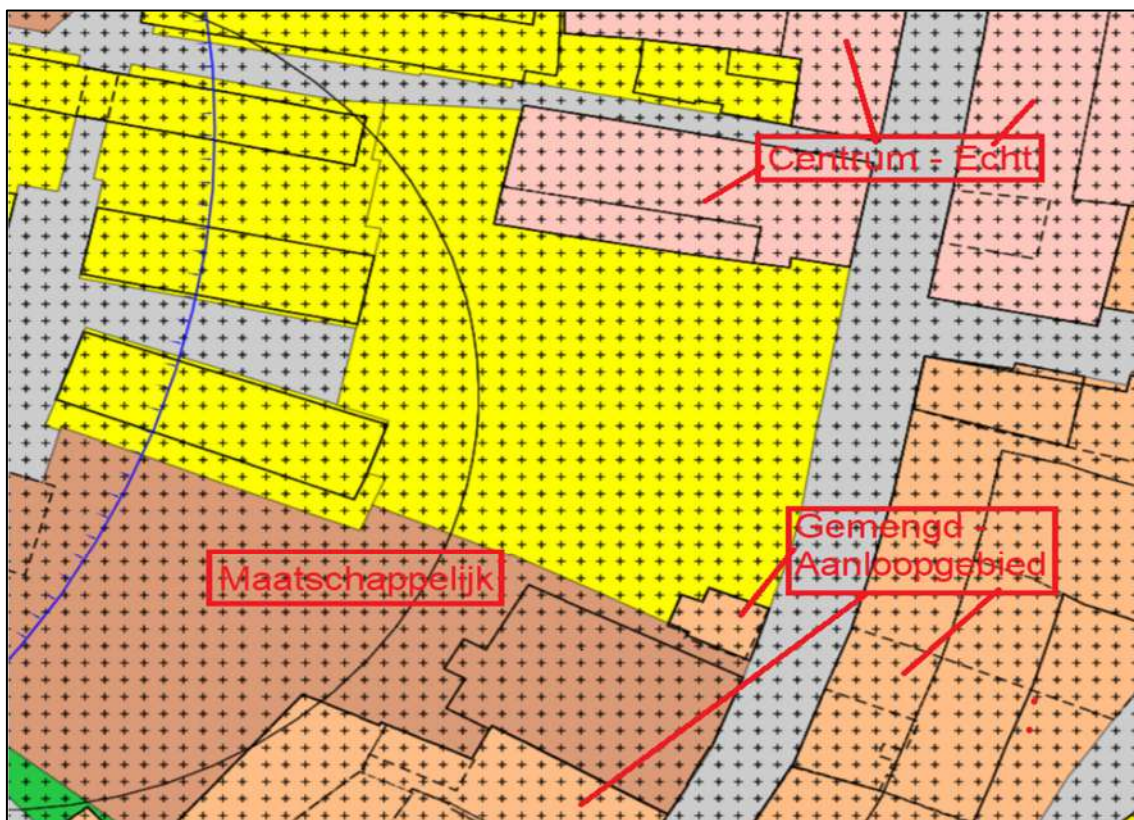
Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden aanwezig. Het planvoornemen wordt dan ook niet belemmerd door de aanwezigheid van kabels, leidingen en straalpaden.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstep mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.



Omliggende bestemmingen (in rood aangegeven)

Toepassing plangebied

Het plangebied betreft het centrum van de kern Echt en het aanloopgebied. Het centrum en het aanloopgebied worden gekenmerkt door een diversiteit van functies, zoals detailhandel, horeca, maatschappelijke functies en dienstverlenende bedrijven. Deze functies zijn in het geldend bestemmingsplan dan ook ondergebracht in bijpassende bestemmingen 'Centrum - Echt' en 'Gemengd - Aanloopgebied'.

Omdat het plangebied het stadscentrum van Echt betreft waar duidelijk sprake is van een functiemengingsgebied, is de "Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging" als uitgangspunt genomen voor de milieuzonering in dit gebied. In de brochure is aangegeven dat het begrip "gebied met functiemenging" wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. De activiteiten in de "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging" zijn ingedeeld in de categorieën A, B of C:

- Categorie A zijn bedrijfsactiviteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen - in gebieden met functiemenging - kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B zijn bedrijfsactiviteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C ten slotte, zijn activiteiten met een relatief grote verkeersaantrekkende werking met ontsluiting op hoofdinfrastructuur.

Conform de bestemmingen 'Centrum - Echt' en 'Gemengd - Aanloopgebied' zijn uitsluitend bedrijven toegestaan in de milieucategorie 1 en 2. Milieucategorie 1 en 2 zijn per definitie ondergebracht in categorie A. Voor categorie B gaat het ook om activiteiten in maximaal milieucategorie 2 voor de aspecten stof en geur.

De bestemming 'Wonen' ten behoeve van dit planvoornemen wordt mogelijk gemaakt op korte afstand van de bestemmingen 'Centrum - Echt' en 'Gemengd - Aanloopgebied'. Dit is in het kader van de "Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging" mogelijk omdat categorie A aanpandig kan worden gerealiseerd. Categorie B activiteiten zijn alleen mogelijk indien een bouwkundige afscheiding aanwezig is. In dit geval worden de toekomstige gevels met een bouwkundige afscheiding van naburige percelen tot stand gebracht (of zijn deze reeds aanwezig, bv. tussen Bovenste Straat 34 en 32), waardoor sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding in het functiemengingsgebied.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Enerzijds is er sprake van een goed woon- en leefklimaat, en anderzijds worden niet-woonfuncties niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

5.2. Geluid

5.2.1. Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Vanwege het feit dat het plan gelegen is binnen de geluidzone van wegen en spoorwegen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek (met kenmerk 1804/059/RV-01) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de resultaten en conclusies uit het onderzoek.

5.2.2. Wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

In dit geval is in 2020 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd t.b.v. het bestemmingsplan Centrum Echt. In dit akoestisch onderzoek is tevens het plangebied (de uit te werken bestemming) van onderhavig uitwerkingsplan onderzocht. De rapportage is voor de volledigheid als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De geluidbelasting op de uit te werken woonbestemming in de Bovenstestraat bedraagt ten gevolge van geen van de beschouwde wegen meer dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Dat betekent dat aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan en dat er geen besluit hogere waarden genomen hoeft te worden. Wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2.3. Railverkeerslawaaai

Voor spoorweglawaaai is het plan niet gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Echt - Susteren.

5.2.4. Industrielawaaai

Het plangebied ligt niet in een zone van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder.

5.2.5. Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie-, en spoorweglawaaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.3. Luchtkwaliteit

5.3.1. Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wm) is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

5.3.2. Niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

5.3.3. Goede ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een uitwerkingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een

snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

5.3.4. Beoordeling plan

Dit uitwerkingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 50 wooneenheden. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht. Een overschrijding van de grenswaarden door het onderhavige project is dan ook niet aan de orde en op basis van artikel 5.16 lid 1 aanhef en onder c Wm kan het uitwerkingsplan zonder nader onderzoek doorgang vinden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer.

Uit de monitoringstool volgt dat westen en ten oosten van het plangebied (ter plaatse van de Zuiderpoort-Peijerstraat) zowel in de huidige situatie als voor de jaren 2020 en 3030 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

5.4. Bodem

5.4.1. Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een plan dat nieuwe bouwmogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Om te bepalen of er op de locatie sprake is van bodemverontreiniging is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage (kenmerk E222231.007/GHA) van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de conclusies van dit verkennend bodemonderzoek.

5.4.2. Verkennend bodemonderzoek

Grond

De hypothese “diffuus verdacht” wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Echter de lichte verontreinigingen zijn van dien aard, dat ze geen belemmeringen voor de toekomstige ontwikkeling veroorzaken.

Asbest

Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het analytisch asbestonderzoek kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Veiligheidsklasse

Op basis van de onderzoeksresultaten geldt voor werken in en met verontreinigde bodem voor deze locatie de veiligheidsklasse ‘basishygiëne’.

Conclusie

Resumerend kan worden gesteld, dat ondanks de licht verhoogde concentraties in de boven en ondergrond, dit vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmering voor het voorgenomen gebruik vormt. Voor wat betreft de onderzoekslocatie is er geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Na sloop van bebouwing zal onderhavig rapport worden aangevuld.

5.5. Externe veiligheid

5.5.1. Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

5.5.2. Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede

een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

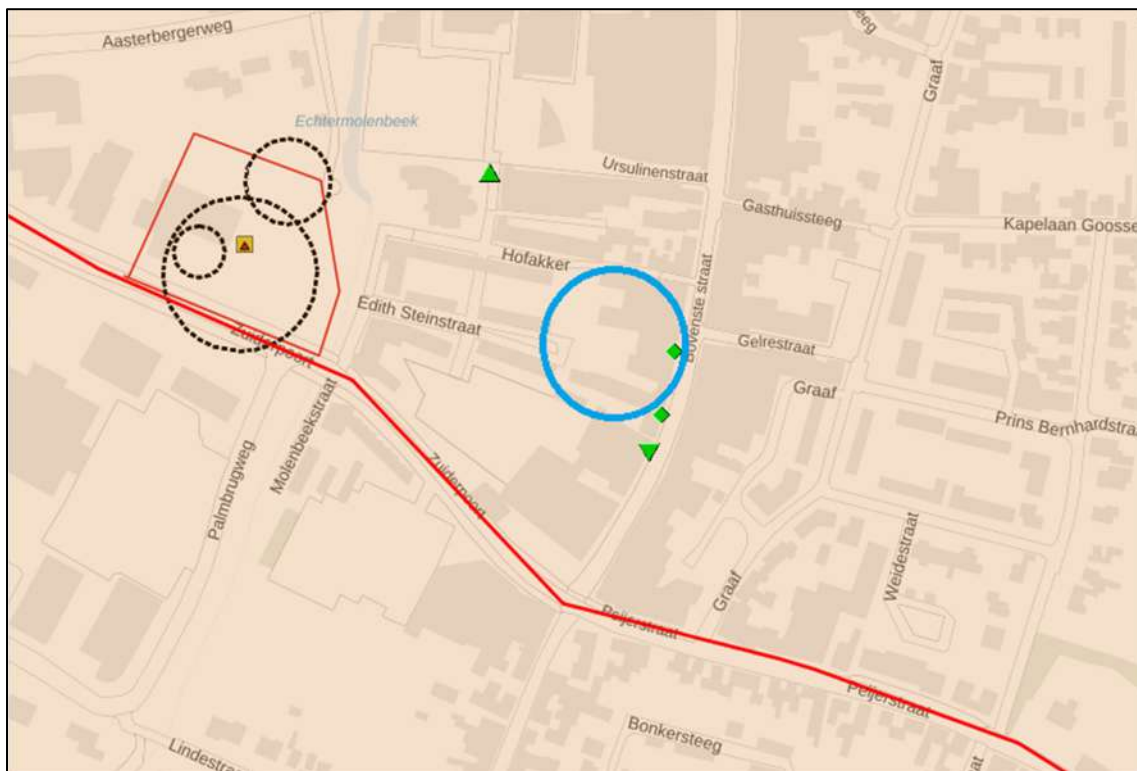
Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

5.5.3. Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een LPG-tankstation. Het invloedsgebied van zowel het LPG-reservoir als het -vulpunt (150 meter) en de PR 10^{-6} -contour zijn niet gelegen binnen het plangebied. Ook de veiligheidszone (200 meter) reikt niet tot het plangebied.



Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omlijnd)

Het plangebied ligt binnen de 200 meter-zone van de gemeentelijke weg Zuiderpoort-Peijerstraat-Bosstraat waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hierdoor is het benodigd de hoogte van het groepsrisico kwantitatief te bepalen.

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de A2 wat betreft transport van gevaarlijke stoffen. Om deze reden is een beperkte verantwoording van het groepsrisico benodigd.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Centrum Echt zijn bovengenoemde risicobronnen geanalyseerd. Ook is een berekening van het groepsrisico en een verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Geconcludeerd is dat het groepsrisico als gevolg van de gemeentelijke weg lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Deze berekening en verantwoording is nog voldoende actueel voor dit uitwerkingsplan. In hoofdstuk 3 van het bijgevoegde rapport is het groepsrisico verantwoord.

Voor het overige zijn er geen gevaarlijke transporten of inrichtingen waarvoor maatregelen benodigd zijn.

Conclusie

Gezien het vorenstaande - en met inachtneming van de verantwoording van het groepsrisico - kan worden gesteld dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen bevat voor het beoogde planvoornemen.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Exploitatieplan

Er is in dit geval sprake van een ‘bouwplan’ als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daardoor is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

De realisering van onderhavige ontwikkeling en de daarmee samenhangende kosten zijn geheel voor risico van de initiatiefnemer, overeenkomstig de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten.

6.1.2. Planschade

Algemeen

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen.

Beoordeling plan

De verwachting is dat er geen sprake zal zijn van planschade. Mocht dit onverhoopt wel aan de orde zijn dan komen de kosten voor rekening van de initiatiefnemer, ingevolge de bepalingen in de anterieure overeenkomst.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak- en zienswijzenprocedure

Vanwege de aard en geringe impact van het project wordt geen (facultatieve) inspraakprocedure gevolgd. Dit uitwerkingsplan heeft per 6 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis aan Nieuwe Markt 55 te Echt, na voorafgaande publicatie op overheid.nl en via het gemeenteblad (en lokaal 't Waekblaad).

Gedurende voornoemde periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het uitwerkingsplan is hierop aangeboden aan het college van B&W, en is op 2 mei 2023 vastgesteld.

Als gevolg van de tussenuitspraak over bestemmingsplan “Centrum Echt” is onderhavig uitwerkingsplan “Apollo-Stoba Echt” opnieuw vastgesteld op 8 februari 2024.”

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan 'Apollo-Stoba Echt' is een uitwerkingsplan zoals bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het uitwerkingsplan 'Apollo-Stoba Echt'.

7.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond (BGT) getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3. Toelichting op de regels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Echt'. Het uitwerkingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Wonen

De maximaal 50 te realiseren woningen zijn ondergebracht in de bestemming Wonen. Aansluiting is gezocht bij het handboek van de gemeente Echt-Susteren en de bestemming Wonen in het bestemmingsplan Centrum Echt. Dit betekent dat de regels aansluiten bij de regelingen zoals die ook binnen de andere plangebieden - en in het bijzonder het centrum van Echt - van de gemeente van toepassing zijn. In de regels is bepaald dat hoofdgebouwen binnen

bouwvlakken moeten worden gebouwd en dat de goot- en bouwhoogte aan maxima gebonden zijn, afhankelijk van de plaats van de aanduiding op de verbeelding. Voor het bouwvlak ter plaatse van het appartementengebouw is een maximum bebouwingspercentage opgenomen, ter waarborging van de voorgenomen bebouwingsmassa in relatie tot de omgeving.

Er is één specifieke functieaanduiding opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat ook kamerverhuur is toegestaan, gezien het planvoornemen hier o.a. studio's te voorzien.

Waarde - Archeologie 1 en 5

De archeologische verwachtingswaarden zijn met dubbelbestemmingen juridisch-planologisch verankerd. Daarbij is de geldende bestemming overgenomen.

Waarde - Cultuurhistorie

Dit geldt ook voor de cultuurhistorische waarde van het centrum Echt. Deze dubbelbestemming borgt de cultuurhistorische waarden, en in het bijzonder het ensemble Echt.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

In de algemene aanduidingsregels is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk' opgenomen ter bescherming van diepe bodemlagen in relatie tot mogelijk op te richten boorputten (provinciaal belang).

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het uitwerkingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld.

Ten behoeve van het huidige gebruik op de begane grond van Bovenste Straat 36 (dienstverlening) is een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen, zodat dit gebruik kan worden voortgezet totdat een omgevingsvergunning is verleend voor het planvoornemen (tot uiterlijk 3 maanden na het besluit). Dit persoonsgebonden overgangsrecht is opgenomen om in de periode na vaststelling van dit uitwerkingsplan en de realisatie van het plan te voorkomen dat het huidige gebruik (als niet-woonfunctie) strijdig is.

In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1.	Plan van aanpak archeologisch BAAC
Bijlage 2.	Bouwhistorisch onderzoek Anno bouwhistorie
Bijlage 3.	Watertoets Geonius
Bijlage 4.	Notitie Aeries berekening Geonius
Bijlage 5.	Quickscan en nader onderzoek vleermuizen en broedvogels Ecolybrum
Bijlage 6.	Besluit ontheffing Wnb Provincie Limburg
Bijlage 7.	Parkeer- en verkeersonderzoek Goudappel
Bijlage 8.	Geluidonderzoek wegverkeer Centrum Echt Kragten
Bijlage 9.	Verkennd bodem- en asbestonderzoek Aelmans
Bijlage 10.	Berekening en verantwoording groepsrisico Centrum Echt Kragten