



**Wijzigingsplan
Hoogstraat ongenummerd te Sleik
Gemeente Echt-Susteren**

**NL.IMRO.1711.WP20220912-VG01
Februari 2023**

Toelichting wijzigingsplan

Hoogstraat ongenummerd te Sleik Gemeente Echt-Susteren

In opdracht van:
De heer B.C.P. Golsteijn

Auteur:
Mr. A.W.R.A. Verbruggen
Adriaen van Ostadehof 22
5753 CP Deurne
a.verbruggen@verbruggenadvies.nl
06-38326710

IMRO-code:
NL.IMRO.1711.WP20220912-VG01

Kenmerk: WP.Hoogstraat.05

Datum: 14 februari 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
Hoofdstuk 3 Beleidstoets	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Regionaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	14
4.1 Milieu	14
4.2 Ecologie	17
4.3 Archeologie en Cultuurhistorie	18
4.4 Water	19
4.5 Parkeren en verkeer	21
4.6 Duurzaamheid	21
4.7 M.e.r.-beoordeling	
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	22
5.1 Algemeen	22
5.2 Toelichting	22
5.3 Verbeelding	22
5.4 Regels	23
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	24
6.1 Economische uitvoerbaarheid	24
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.3 Procedure	25
Bijlagen:	
1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek	
2. Aeries berekening	
3. Quicksan flora & fauna	
4. Buurtdialoog	
5. Akoestisch onderzoek gevelbelasting	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het doel van dit wijzigingsplan is de herontwikkeling van de locatie, plaatselijk bekend als Hoogstraat ongenummerd te Slek (Echt), kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie G, nummers 1263. Het oppervlak van het perceel is 2.450 m². Op het perceel is geen bebouwing aanwezig en het wordt momenteel gebruikt als grasland.

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

Voorliggend wijzigingsplan is het passend juridisch-planologisch kader om een perceel met een agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' om de bouw van één woning met bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Echt-Susteren, aan de zuidzijde van de kern Echt in het noordwesten van het dorp Slek. Het perceel staat plaatselijk bekend als Hoogstraat ongenummerd te Slek. Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied en omgeven door woningen. Aan de west- en oostzijde grenst het plangebied direct aan percelen met een woning. Aan de noordzijde ligt het plangebied aan de Hoogstraat. Aan de overzijde van de Hoogstraat staan ook woningen. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een perceel met de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'.



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

Het plangebied is gelegen in het gebied van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' van de gemeente Echt-Susteren, dat is vastgesteld op 26 mei 2016. Daarin is het plangebied bestemd als 'Agrarisch'. Daarnaast ligt het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied-1'. De genoemde wetgevingszone maakt dat burgemeester en wethouders onder voorwaarden de bestemming van het plangebied kunnen wijzigen van 'agrarisch' naar 'wonen'. Daarnaast gelden in het plangebied de regels van het Facet bestemmingsplan 'Deregulering' zoals vastgesteld op 6 november 2019. Het bestemmingsplan heeft regels die moet voorkomen dat er onnodige belemmeringen zijn die ruimtelijke initiatieven belemmeren. Daar waar de regels van het bestemmingsplan Deregulering betrekking hebben op dit initiatief, worden deze regels gebruikt in plaats van de regels uit het bestemmingsplan Stedelijk gebied.



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

1.3 Leeswijzer

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

De toelichting wordt als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving
- Hoofdstuk 3: Beleidsstoets
- Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten
- Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 6: Juridische verantwoording

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Onderhavig voornemen voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in 'Wonen' van een onbebouwd perceel, plaatselijk bekend als Hoogstraat ongenummerd te Slek. Het perceel is ingericht als grasland en initiatiefnemer heeft een optie tot koop op het perceel. De koop gaat door als de bestemming van het perceel is gewijzigd. Initiatiefnemer is voornemens om na de wijziging op het perceel één levensloopbestendige woning met bijbehorende bouwwerken te realiseren.

Het plangebied betreft een grasveld aan de Hoogstraat, een straat die zich kenmerkt door woonbebouwing, twee horecagelegenheden en een sportpark. Ook zijn er enkele onbebouwde percelen, waar het plangebied er één van is. De breedte van het perceel is circa 23 meter en het perceel heeft een oppervlakte van 2.450 m². De omvang van het perceel is voldoende om een ruime vrijstaande, levensloopbestendige en duurzame woning te realiseren.

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

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

Hoofdstuk 3 Beleidsstoets

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruik de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van één duurzame vrijstaande woning. Een grasperceel in de kern Sleik (Echt) met een agrarische bestemming wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan een sterk en gezond dorp en het initiatief voorziet in een behoefte van de huidige generatie zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties. Gezien het voorgaande past het initiatief binnen de prioriteiten en afwegingsprincipes van de NOVI.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening luidt als volgt:

De toelichting bij een wijzigingsplan of bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het wijzigingsplan of bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk

gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De provincie Limburg heeft de 'ladder' uitgewerkt in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2 en dit artikel luidt:

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

Om de ladder toe te passen moet er in de eerste plaats sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling als tien of meer woningen worden gerealiseerd. In casu is sprake van de bouw van één woning, er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Nu er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling is het onderhavige initiatief niet in strijd met de ladder van duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. Vanuit de Omgevingsvisie heeft de provincie regels verankerd in de

Omgevingsverordening (zie paragraaf 3.2.2.).

In de Omgevingsvisie Limburg staan drie hoofdpogaven centraal:

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

Hoewel de opgaven Limburg-breed aan de orde zijn, verschillen de accenten per gebied en per sector. Per sector is in de Omgevingsvisie aangegeven wat de opgave is, welke ambitie de provincie heeft met deze sector en welke keuzes worden gemaakt.

Voor de landelijke kernen, waartoe Sleik kan worden gerekend, wordt ingezet op behoud van leefbaarheid en vitaliteit. Ook zijn zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en goede bereikbaarheid belangrijke uitgangspunten.

Met de voorliggende wijziging wordt één extra woning gecreëerd aan de rand van Sleik. Met de bouw ontstaat (direct of indirect) ruimte voor de vestiging van een nieuw huishouden, hetgeen de leefbaarheid en vitaliteit ten goede komt. Daarnaast wordt de woning energieneutraal gebouwd en wordt in waterberging op eigen terrein voorzien, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan klimaatadaptatie en de energietransitie.

Wonen is één van de door de provincie onderscheiden sectoren. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat de grootste opgave, op korte en middellange termijn, is gelegen in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Economische ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarnaast verandert de woonvraag waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Deze omstandigheden leiden op korte termijn tot een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen en lokaal tot een overschot aan plannen en woningen die niet aansluiten bij de huidige vraag.

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 nog niet over de gehele gemeente het gewenste resultaat heeft opgeleverd. Het gevolg is dat woningbouwplannen waaraan dringend behoefte bestaat, soms niet kunnen worden toegevoegd vanwege een te grote voorraad aan niet meer actuele plannen die niet meer aansluiten bij de behoefte.

Daarnaast zijn ook sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving zijn van belang. Leegstand, criminele activiteiten, ondermijning of verloedering en eenzijdig samengestelde woongebieden hebben invloed op de leefbaarheid en kunnen de kloof in de samenleving vergroten. Gemengde wijken met ruimte voor verschillende leefstijlen dragen bij aan een sterker sociaal weefsel en kunnen bijdragen aan het voorkomen van sociale problemen.

De woning op het nieuwe bouwperceel aan de Hoogstraat wordt ontwikkeld door de toekomstige bewoners. Daarmee is duidelijk, dat sprake is van een woning die aansluit bij de vraag. De nieuwbouw is levensloopbestendig ontworpen, waarmee het huis nu en in de toekomst geschikt is voor de bewoning door specifieke doelgroepen. Voorts betreft het een energie neutrale woning.

Gezien het voorgaande staat de Provinciale Omgevingsvisie Limburg niet aan het initiatief in de weg.

3.2.2 Ontwerp Omgevingsverordening Limburg

Op 25 mei 2021 is de ontwerp Omgevingsverordening Limburg ter inzage gelegd. In de Omgevingsverordening legt de provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-) water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven). Met de regels in de verordening borgt de provincie de beleidskeuzen die in de Omgevingsvisie gemaakt zijn, vanaf het moment dat de Omgevingswet in werking treedt.

Het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) is hoofdzakelijk een beleid neutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (zie paragraaf 3.2.3). De ontwerp verordening bevat enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen. Het gaat om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Aangezien de Omgevingsverordening Limburg 2021 nog niet is vastgesteld en in werking getreden en er voor onderhavig project geen beleidswijzigingen zijn voorzien, wordt volstaan met toetsing aan de geldende Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

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

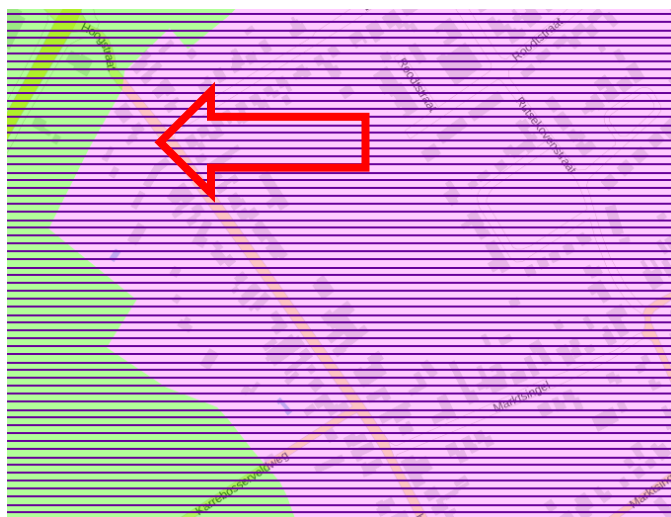
Het POL gaat uit van 2 Limburgse principes:

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

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

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

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



Uitsnede POL kaart 2 met aanduiding plangebied

Kaart 2: Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014

Regio Midden-Limburg
Thema: detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking, wonen
Gebiedsbegrenzing: exact

[Verwijzing 1](#)
[Verwijzing 2](#)

Bebouwd gebied
Thema: verstedelijking
Gebiedsbegrenzing: exact

[Verwijzing 1](#)
[Verwijzing 2](#)

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de transitie van een perceel grasland in de kern Sleik naar één levensloopbestendige en energie neutrale woning. Met de bouw van de woning wordt een gat in de straatwand gevuld. Het toevoegen van een levensloop bestendige woning binnen 'bebouwd gebied' past binnen de kaders van het POL 2014 en de daaropvolgende wijzigingsverordeningen.

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

De gemeente Echt-Susteren heeft samen met de gemeenten in midden Limburg een structuurvisie wonen opgesteld. Deze structuurvisie is een actualisatie van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021. In de structuurvisie zijn concrete afspraken gemaakt op het gebied van wonen voor de periode 2022 tot en met 2025.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (verder: Structuurvisie) wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er aandacht voor transformatie/herstructurering. Zo wordt de leefbaarheid op peil gehouden en wordt een thuis geboden voor (toekomstige) inwoners.

Als naar de kwantitatieve behoefte gekeken wordt blijkt dat er duidelijk verschillen zijn in de situatie per gemeente. Daarbij is vooral het verschil in het bereiken van de huishoudentop opvallend te noemen. Over de gehele regio bezien geven de prognoses aan dat er in de periode 2021 tot en met 2025 nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden. Bovendien wil de regio niet alleen in de eigen behoefte voorzien, maar ook in een aanvullende ambitie. Hiertoe wordt ingezet met de realisatie van extra woningen. De regio zet ambitieus in voor wat betreft woningbouw, namelijk 975-1.150 woningen per jaar.

De structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 verzet zich niet tegen de bouw van één levensloopbestendige en klimaat neutrale woning in de gemeente Echt-Susteren, sterker nog, de bouw van de woning draagt bij aan de regionale woningbouwambities.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2025

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

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

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

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

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

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

Het initiatief betreft inbreiding waarbij zorgvuldig wordt omgegaan met (regen)water. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, het plangebied betreft immers een inbreidinglocatie. Van verstening van het buitengebied is geen sprake. De gemeente Echt-Susteren heeft onderschreven dat de locatie

in principe voldoet aan de eisen door aan de initiatiefnemer en heeft op 23 augustus 2022 een principeakkoord gegeven voor de bouw van één woning in het plangebied.

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

3.4.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

Het initiatief vereist toekenning van één woningbouwcontingent (bouwrecht). Dit heeft gevolgen voor de gemeentelijke planvoorraad. In het principeakkoord van de gemeente is het vereiste woningbouwcontingent toegekend en gereserveerd voor onderhavige ontwikkeling.

Conform gemeentelijk beleid dient er dan ook sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hier zal ter compensatie voor het verlies aan omgevingskwaliteit een bijdrage in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu voldaan moeten worden. De bijdrage bedraagt € 20.000 per woning en € 20 per m² perceeloppervlak, met een maximum van € 50.000,- . De woning zal binnen twee jaar gerealiseerd moeten zijn anders vervalt het bouwrecht. In de regels komt wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bouwrecht verwijderd kan worden als de woning niet binnen twee jaar gerealiseerd is. De bijdrage aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu zal worden opgenomen in een met initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst.

3.4.3 Bestemmingsplan

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

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

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

Na de wijziging wordt er één vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken gerealiseerd.

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

Dit punt is nader onderbouwd in paragraaf 3.3 van deze toelichting.

- g. De economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.*

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen. Hiertoe wordt tussen initiatiefnemer en de gemeente Echt-Susteren een anterieure exploitatieovereenkomst getekend .

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

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

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

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

Deze wijzigingsbevoegdheid wordt met dit wijzigingsplan toegepast en uitgewerkt ten behoeve van de bouw van één woning op het perceel Hoogstraat ongenummerd (tussen Hoogstraat 2 en 6) te Sleik.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodemkwaliteit

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

Voor het perceel Hoogstraat ongenummerd te Sleik is ten behoeve van onderhavige ontwikkeling een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Aelmans. Het rapport met kenmerk E223453.008/HWO is als bijlage 1 bij deze onderbouwing gevoegd. De conclusie, zoals opgenomen in het rapport luidt:

Algemeen

Het te onderzoeken perceel betreft een weiland. Initiatiefnemers zijn voornemens om alhier een woning op te richten. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740. Ter plaatse van onderhavig perceel zijn een 12-tal boringen geplaatst. De uitkomende grond van de boringen is analytisch onderzocht in een drietal grondmengmonsters.

Bovengrond

De bovengrond tot een diepte van 0,5 m -mv is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 1 en 2. Uit de resultaten van deze beide grondmengmonsters blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond als klasse AW2000 grond worden bestempeld.

Ondergrond

De ondergrond vanaf 0,5 tot 2,0 m -mv is analytisch onderzocht in grondmengmonster 3. Uit de analyseresultaten blijkt, dat de concentratie kobalt de achtergrondwaarde overschrijdt, doch niet de bodemindex en/of interventiewaarde. Op basis van vorenstaande kan voornoemde overschrijding als een lichte overschrijding bestempeld worden welke geen directe belemmeringen oplevert voor de beoogde bouwplannen. De ondergrond van onderhavig perceel kan op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Grondwater

In het grondwater zijn overschrijdingen met xylenen en naftaleen aangetroffen. Voor deze overschrijdingen zijn geen directe bronnen en/of oorzaken aan te wijzen. De aangetroffen overschrijdingen zijn dermate marginaal, dat deze geen directe belemmeringen opleveren voor de beoogde bouwplannen alhier.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek, zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond.

Toetsing hypothesen

Grond en grondwater

De hypothese "onverdacht" wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen. Echter de lichte verontreinigingen zijn van dien aard, dat ze geen belemmeringen veroorzaken voor de toekomstige nieuwbouw.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden, dat ondanks de licht verhoogde concentraties in de ondergrond en het grondwater deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vorm en voor het voorgenomen gebruik van onderhavig perceel ten behoeve van woondoeleinden.

Voor een nadere onderbouwing van het voorgaande wordt korthedshalve naar bijlage 1 bij de toelichting verwezen.

4.1.2 Geluid (wegverkeer)

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

Om te bezien of in de woning een goed woon- en leefklimaat te garanderen is en of de gevelbelasting op de gevels van te bouwen woning niet te hoog is, is door Aelmans een 'Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting' gemaakt. Het akoestisch onderzoek met kenmerk M222631.001/JME is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. Het onderzoek heeft de volgende conclusies opgeleverd:

Wet geluidhinder

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

(spoor)weg	Voorkeurs grenswaarde	Max. ontheffingswaarde	Overschrijding voorkeursgrenswaarde	Dove gevel	Hogere waarde
N276	48 dB	63 dB	n.v.t.	-	-
Spoorlijn Echt-Susteren	55 dB	68 dB	n.v.t.	-	-

Tabel conclusie Wet geluidhinder

De voorkeursgrenswaarde wordt ter hoogte van de gevels niet overschreden. Er wordt om die reden geen hogere waarde aangevraagd.

Cumulatie

Wet geluidhinder

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zone plichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Hoogstraat, bedraagt 57 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is

van de kwalificatie 'matig' en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel en dak.

Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnen niveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Karakteristieke geluidwering van de gevel

Grootheid	Hoogste waarde
Hoogste gecumuleerde geluidbelasting	57 dB
Vereiste binnen niveau	33 dB
Maximale benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$)	24 dB

Tabel: Conclusies karakteristieke geluidwering van de gevel

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt 57 dB op de voorgevel. Ter waarborging voor een goed binnen niveau (= 33 dB) in de woning, is een geluidwering van de voorgevel van tenminste 24 dB nodig. Het Bouwbesluit gaat uit van een minimale eis van slechts 20 dB. Om te waarborgen dat de voorgevel een geluidwering van minimaal 24 dB krijgt wordt op de verbeelding de 'specifieke bouwaanduiding - minimale geluidwering' opgenomen. Deze bouwaanduiding wordt in de bouwregels gekoppeld aan de eis om een geluidwering van minimaal 24 dB voor de voorgevel op te nemen. Op deze wijze wordt een binnen niveau van 22 dB gewaarborgd.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid (wegverkeer) geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling. Voor een nadere onderbouwing van de conclusies wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

4.1.3 Luchtkwaliteit /het besluit NIBM

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid

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

Het Besluit NIBM legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO2.

Het plan voorziet in het omzetten van een perceel grasland met een agrarische bestemming naar de bestemming wonen om de bouw van één vrijstaande woning mogelijk te maken. Met de bouw van

één woning wordt de grenswaarde van 1.500 woningen bij lange na niet benaderd waarmee het plan geacht wordt niet in beperkende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Van een dergelijke vestiging is bij onderhavig planvoornemen geen sprake. Dit besluit is derhalve niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

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

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

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

Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder. Woningen zijn aan te merken als een hindergevoelige functie. Woningen veroorzaken zelf geen hinder voor omwonenden. In de nabijheid (max 200 meter) van de planlocatie zijn 5 bedrijven /functies gesitueerd, anders dan wonen. Het betreft de volgende functies:

1. Eetcafé het Slekkerhoes (Hoogstraat 22)
2. Voetbalvelden v.v. Slekker Boys (Hoogstraat 25)
3. Snackpoint Slekk /Restaurant Slekkerhoof (Hoogstraat 27)
4. Hotel De Pauw (Rijksweg Zuid 35)
5. Maxihuur verhuurcentrum Echt (Rijksweg Zuid 80)

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

Huisnummer	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	SBI Code	Afstand tot plangebied
Hoogstraat 22	10	0	10	10	10	553	190 meter
Hoogstraat 25	0	0	50	0	50	9261.2G	84 meter
Hoogstraat 27	10	0	10	10	10	553	210 meter
Rijksweg Zuid 35	10	0	10	10	10	5511, 5512	36 meter
Rijksweg Zuid 80	10	0	50	10	50	712, 713	115 meter

Bij vier van de vijf inrichtingen betreft de grootste richtafstand 10 meter. Omdat de dichtstbijzijnde inrichting op circa 36 meter is gelegen leveren Slekkerhoes, Slekkerhoof, Hotel de Pauw en Maxiverhuur verhuurcentrum Echt voor wat betreft het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering op voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van één woning.

Hetzelfde geldt voor V.V. Slekker Boys, de grootste richtafstand betreft ook hier geluid. De richtafstand is 50 meter. De voetbalvereniging is op een afstand van circa 84 meter van het plangebied gesitueerd, waarmee geluid geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.1.5 Externe veiligheid

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

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

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

Het plangebied ligt niet binnen de invloedsfeer van een transportroute over de weg of het water die in het kader van externe veiligheid beoordeeld moet worden. Wel ligt op circa 400 meter van het plangebied de spoorlijn Roermond-Sittard. Hiermee ligt de locatie binnen het invloedgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn. Het standaardadvies van de veiligheidsregio voor kleine ontwikkelingen op grotere afstand van de risicobron luidt:

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

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

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

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

4.1.6 Kabels en leidingen

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

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

4.2 Ecologie

4.2.1 Inleiding

De bescherming van natuur is in Nederland vastgelegd in nationale wetgeving. Per 1 januari 2017 zijn de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

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

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

4.2.2 Stikstof

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen verzuring gevoelige Natura 2000-gebieden is 'Roerdal' op circa 10 kilometer van het plangebied. Op circa 2,5 kilometer ligt Natura2000-gebied 'Abdij Lilbosch & voormalig klooster Mariahoop' en op circa 3,5 kilometer het Natura2000-gebied 'Grensmaas'.

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

Voor het aspect stikstof is door bureau Aelmans een Aerius berekening opgesteld. De berekening met kenmerk M222544.001/GHO is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Uit de berekening blijkt dat negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof naar aanleiding van dit initiatief met zekerheid kunnen worden uitgesloten. Voor een nadere onderbouwing van deze conclusie wordt korthedshalve naar voornoemde bijlage 2 verwezen.

4.2.3 Flora & Fauna

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone of de voormalige ecologische hoofdstructuur. Het betreft een perceel grasland omsloten door woonpercelen in stedelijk gebied. Ook in de Ontwerp Omgevingsverordening Limburg is het plangebied noch de omgeving opgenomen op de kaart 'Natuur'. Gezien de aard van het voorgenomen plan zullen de omgevingscondities vanuit het bestaande bebouwingslint ten opzichte van de omgeving redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het omliggende gebied niet worden aangetast.

Het plangebied zelf betreft een perceel grasland dat de afgelopen jaren goed onderhouden is. Om aan te tonen dat het aspect flora & fauna niet aan onderhavig initiatief in de weg staat is door Archimil een quickscan flora & fauna opgesteld. De conclusie van de quickscan luidt als volgt:

Bij de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van het terrein aan de Hoogstraat 4 te Echt is, behoudens uitwerpselen van de steenmarter, op de locatie geen beschermde flora en fauna waargenomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen activiteit. Ook kan het voorkomen van de haas, konijn en wezel binnen het plangebied niet geheel worden uitgesloten.

De bovengenoemde potentieel voorkomende soorten zijn opgenomen in de bijlage van de Omgevingsverordening Limburg 2014 van de provincie Limburg, waardoor binnen de provincie Limburg voor ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt voor de aanvraag van een ontheffing voor de genoemde soorten. Voor de steenmarter geldt de vrijstelling alleen in de periode van 15 augustus t/m februari. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om de begroeiing te verwijderen voor de voortplantingsperiode (medio maart).

Op basis van de quickscan wordt een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, voor de geplande activiteiten, niet noodzakelijk geacht. Voor de geplande activiteiten is op basis van de bekende gegevens, geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk als er rekening wordt gehouden met de vrijstellingstermijn van de steenmarter.

Voor een nadere onderbouwing van de voorgaande conclusie wordt korthedshalve verwezen naar de quickscan die als bijlage 3 bij deze toelichting is gevoegd.

4.2.4 Conclusie ecologie

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect ecologie niet aan het initiatief in de wegstaat.

4.3 Archeologie en Cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' zijn vijf archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. Het plangebied kent geen archeologische dubbelbestemming. De gemeente Echt-Susteren heeft haar archeologie beleid vertaald in het vigerende bestemmingsplan. De kans dat er in de planlocatie archeologische resten aangetroffen zullen worden, kan als laag worden ingeschat.

Het is nooit volledig is uit te sluiten dat er tijdens de graafwerkzaamheden archeologische toevalvondsten worden gedaan. In dit geval wordt gewezen op de plicht dit (Conform Monumentenwet 1988 artikel 53 en verder) te melden bij het bevoegd gezag, meer specifiek bij de gemeente Echt-Susteren.

Gezien het voorgaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.3.2 Cultuurhistorie

Volgens de Erfgoedwet die sinds 1 juli 2016 van kracht is, moet er bij ruimtelijke plannen rekening worden gehouden met het aanwezige culturele erfgoed. De wet maakt zo integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Op 22 september 2016 heeft de gemeenteraad van Echt-Susteren het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft als doel de cultuurhistorische

waarden vast te leggen en te verankeren in het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied geen bestemming dan wel aanduiding gekregen.

Het plangebied is ook niet opgenomen op de kaart Cultuurhistorie van de Atlas Limburg.

Gelet op vorenstaande, en het feit dat in het plangebied geen bebouwing aanwezig is, geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.4 Water

4.4.1 Algemeen

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

4.4.2 Nationaal waterplan

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

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

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

4.4.3 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt, dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van het Nationaal Waterplan om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens

dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

4.4.4 Watertoets

Algemeen

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

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Vanuit het Waterschap Limburg geldt de Keur, waarvan de meest recent gewijzigde versie op 1 april 2019 in werking is getreden. Op grond van deze Keur dienen alle plannen te worden voorgelegd aan het waterschap (er is geen sprake meer van een ondergrens). Bij nieuwe plannen is het vooral van belang dat het hemelwater afkomstig van het nieuw te verharden oppervlakte gebufferd/geïnfiltreerd zal worden volgens de norm van 100 mm per m² in 24 uur. Hierbij dient rekening gehouden te worden met hoogteverschillen in het plangebied en de omgeving. De voorkeursvolgorden voor de waterkwaliteit en de waterkwantiteit dienen toegepast te worden, evenals de voorkeurstabel afkoppelen.

Hemelwater

Het plan betreft de realisatie van één nieuwe woning op het perceel plaatselijk bekend als Hoogstraat ongenummerd (tussen Hoogstraat 2 en Hoogstraat 6) te Echt. Het perceel is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als grasland. In de toekomstige situatie komt er een bouwvlak met een oppervlakte van circa 350 m². Dit bouwvlak kan niet volledig worden bebouwd omdat in de regels is bepaald dat er 2,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd moet worden. Voorts zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van 100 m².

Het plangebied heeft een oppervlakte van 2.450 m². Rond de toekomstige bebouwing en verharding is dan ook voldoende ruimte aanwezig voor de infiltratie van hemelwater.

De dimensionering van de infiltratievoorziening wordt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag, onderdeel bouwen uitgewerkt. In de voorschriften van de vergunning zal worden opgenomen dat voorzien dient te worden in voldoende ruimte voor

hemelwaterberging. Dit betreft het toekomstig bebouwd / verhard oppervlak in m² x 0,10 = bergingsbehoefte in m³. Daarnaast wordt voornoemde hemelwaterberging als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

De infiltratie-/ bergingsvoorziening dient te voldoen aan de regels van het waterschap. Door bij de uitwerking van het bouwplan aan te tonen dat aan het voorgaande wordt voldaan, wordt de nieuwe woning hydrologisch neutraal gerealiseerd. Dit draagt tevens bij aan klimaatadaptatie. Nu er in het plangebied een infiltratievoorziening wordt gerealiseerd, is het bestemmingsplan waterneutraal.

Afvalwater

Het (huishoudelijk) afvalwater van de nieuwe woning wordt aangesloten op de riolering.

Conclusie

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

4.5 Parkeren en verkeer

Voor de bouw van één vrijstaande woning geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen op eigen terrein (de norm voor een reguliere vrijstaande woning). In het plangebied wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van twee parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen moeten afzonderlijk van elkaar zijn te gebruiken (naast elkaar). Het perceel mag één oprit naar de openbare weg hebben.

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een wijziging ten opzichte van de bestaande situatie gezien de beperkte hoeveelheid extra verkeer als gevolg van de te realiseren woning en gezien de gesteldheid van de Hoogstraat waarop de woning wordt ontsloten. Het planvoornemen heeft daarmee geen invloed op de plaatselijke verkeersstructuur.

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

4.6 Duurzaamheid

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

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

4.7 M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst

C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of het project voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of het project in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Binnen het plangebied wordt één nieuwe woning met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om direct een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen bevat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijkens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om 'bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan'. Onderhavig initiatief is geen ontwikkelproject zoals hiervoor bedoeld.

In het Besluit m.e.r. is aangegeven dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. In feite zijn daarmee de geval definities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst) indicatief gemaakt. Dit betekent dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk is. Onder de geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij de m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.- beoordeling gehanteerd.

Gemeenten en provincies moeten dus ook bij kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r. nodig is. De gemeente Echt-Susteren geeft aan dat de realisatie van onderhavig initiatief (één woning in stedelijk gebied) niet wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Hiervoor hoeft dan ook geen vormvrije m.e.r. te worden opgesteld.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Toelichting

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

5.3 Verbeelding

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

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

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

5.4 Regels

De systematiek van de regels

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

- Hoofdstuk 1 'Inleidende regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen;
- In hoofdstuk 2 van de regels 'Bestemmingsregels' wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging

of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend;

- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels etc.);
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

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

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

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Met de direct aanwonenden is een 'buurtdialoog' gevoerd. De bewoners van Hoogstraat 2, Hoogstraat 6 en Dijkveldstraat 65 staan positief tegenover het initiatief. Een verslag van de buurtdialoog is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen. In casu zijn geen andere belangen in het geding en is vooroverleg met de provincie dan wel het rijk niet noodzakelijk.

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wijzigingsplan heeft in dit kader gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode heeft eenieder zienswijzen kenbaar kunnen maken. Er zijn geen zienswijzen bij de gemeente Echt-Susteren kenbaar gemaakt.

6.3 Procedure

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

1. Openbare kennisgeving van het ontwerp wijzigingsplan.
2. Ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

4. Vaststelling van het wijzigingsplan door het college van burgemeester en wethouders binnen 12 weken na ter visie legging.
5. Algemene bekendmaking van het wijzigingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het wijzigingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.