

Ruimtelijke onderbouwing
Feurthstraat 81 en 81a te Susteren
gemeente Echt Susteren

status: definitief
datum: 6 maart 2013
projectnummer: 404326R.2004
adviseur: Mgr/Rve



Gemeente **Echt-Susteren**

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



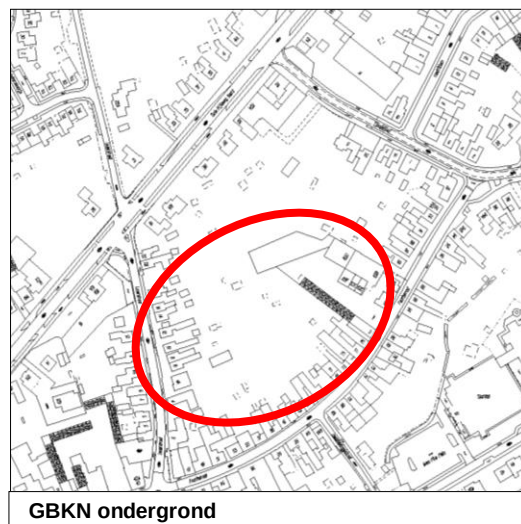
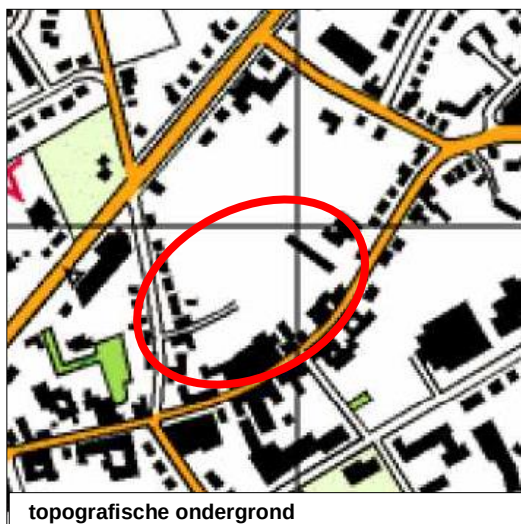
Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Toekomstig bestemmingsplan	3
2	Projectprofiel	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Het planvoornemen	4
2.3	Gebiedsbeschrijving	4
2.4	Projectbeschrijving	5
2.5	Privacy	6
2.6	Bezonning	7
2.7	Duurzaamheid	7
3	Beleidskader	8
3.1	Planologische kaders	8
3.2	Rijksbeleid	8
3.3	Provinciaal beleid	9
3.3.1	<i>Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'ruimte voor Limburg'</i>	9
3.3.2	<i>Plattelandskern Noord- en Middenlimburg</i>	9
3.3.3	<i>POL-aanvullingen</i>	10
3.3.4	<i>POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering</i>	10
3.4	Regionaal beleid	12
3.4.1	<i>Regiovisie Midden-Limburg (19 maart 2008)</i>	12
3.4.2	<i>Regionale woonvisie 2010-2014</i>	12
3.4.3	<i>Regionaal woningmarktonderzoek</i>	14
3.5	Gemeentelijk beleid	15
3.5.1	<i>Woningmarktanalyse en woningbouwprogramma 2005-2015 (2005)</i>	15
4	Sectorale aspecten	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Milieubescherming, veiligheid en overige zones	16
4.3	Flora en fauna	16
4.4	Bodem	17
4.5	Externe veiligheid	20
4.6	Geluid	22
4.8	Luchtkwaliteit	24
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.10	Geurhinder	25
4.11	Water	25



4.11.1	<i>Watertoets</i>	25
4.11.2	<i>Waterhuishoudkundige situatie</i>	27
4.11.3	<i>Bodemopbouw en grondwater</i>	27
4.11.4	<i>Advies infiltratiemogelijkheden</i>	27
4.11.5	<i>Watertoets</i>	28
4.12	Kabels en leidingen	29
5	Haalbaarheid	30
5.1	Economische en financiële haalbaarheid	30
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	30
5.3	Conclusie	30
6	Procedure	31
6.1	De te volgen procedure	31





1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Echt – Susteren is een verzoek binnengekomen om de bestaande dertien garageboxen op het achterterrein van de autoherstelinrichting aan de Feurthstraat 83 te Susteren uit te breiden met vijftientig nieuwe garageboxen voor de verhuur aan derden. De garageboxen zullen worden ontsloten via de Feurthstraat. Het voornoemde verzoek ziet tevens op de realisatie van twee huurwoningen op het perceelsgedeelte aan de zijde van Feurthstraat 83. Ook de woningen zullen worden ontsloten via de Feurthstraat. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om ter plaatse garageboxen en woningen te realiseren.

De gemeente Echt – Susteren heeft bij brief van 17 augustus 2011 aangegeven in principe bereid te zijn om mee te werken aan de bovengenoemde plannen. Om de bouw van de garageboxen en de twee woningen mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning te worden verleend. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van die omgevingsvergunning omdat de bouw van de garageboxen en de twee woningen volgens het ter plaatse vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de beoogde locatie geschikt is voor de bouw van de garageboxen en de woningen. Bovendien wordt aangetoond dat de woningen inpasbaar zijn in het straatbeeld ter plaatse.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Susteren. De te realiseren woningen komen op het perceel tussen de woningen Feurthstraat 79 en Feurthstraat 85. De vijftientig garageboxen zullen op het perceel achter de voornoemde woningen worden gerealiseerd. Op dit moment staan al 14 garageboxen op het betreffende perceel dat vrijwel direct ten zuidoosten van de Oude Rijksweg Noord ligt. De bebouwing rond het plangebied is gevarieerd en bestaat grotendeels uit vrijstaande en geschakelde woningen.





Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 4.700 m² en is kadastraal bekend als gemeente Echt - Susteren, sectie D, nummers 61, 4583, 3278, 6381 en 6324.

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Susteren', dat door de raad is vastgesteld op 22 mei 1993 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 30 november 1993. Het plangebied is gelegen binnen de bestemming "Woondoeleinden I" met een differentiatievak "bedrijven". Het is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan om ter plaatse twee huurwoningen en vijftientig garageboxen op te richten. Onlangs is voor de kern Susteren een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Momenteel heeft dat bestemmingsplan nog de status van voorontwerp. In de eerste helft van 2012 zal het ontwerp worden vastgesteld en naar verwachting zal er in december 2012 een vastgesteld bestemmingsplan zijn. In dat bestemmingsplan is het plangebied bestemd als "Wonen" met een differentiatievak "bedrijf". De gronden binnen de bestemming "Wonen" zijn bedoeld voor wonen met de daarbij behorende tuinen, erven en verhardingen, bijbehorende voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen nieuwe woningen alleen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning'. Ter plaatse van het plangebied is deze aanduiding niet opgenomen. De benodigde bouwtitels ontbreken in het vigerende bestemmingsplan. Daardoor is de bouw van de woningen niet rechtstreeks mogelijk.





impressie plangebied

De garageboxen zijn ruimtelijk gezien niet onaanvaardbaar, echter, zoals blijkt uit een brief van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Echt-Susteren (d.d. 17 augustus 2011) moet wel aan een aantal in die brief genoemde voorwaarden worden voldaan. Zo mogen de garageboxen niet worden voorzien van enige vorm van nutsvoorzieningen (om illegale (bedrijfs)activiteiten tegen te gaan), dient het buitenterrein te worden verhard en moet zwakke verlichting worden aangebracht, het terrein dient te worden bewaakt met videocamera's en de ingang moet worden afgesloten met een hek met pasjes-systeem.

1.4 Toekomstig bestemmingsplan

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de realisatie van twee huurwoningen op het perceelgedeelte aan de zijde van Feurthstraat 83 en vijftientig garageboxen op het achterterrein van de autoherstelinrichting aan de Feurthstraat 83 mogelijk gemaakt. De voornoemde bouwmogelijkheden worden na vaststelling van deze ruimtelijke onderbouwing meegenomen in het in procedure zijnde bestemmingsplan voor de kern Susteren. Hiervoor behoeft de bestemming niet te worden aangepast. Om het bouwplan mogelijk te maken dient op de verbeelding een nieuwe bouwmogelijkheid te worden aangegeven.





2 Projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de situering, de oppervlakte het bouwvolume en de gebruikersfunctie van het project.

2.2 Het planvoornemen

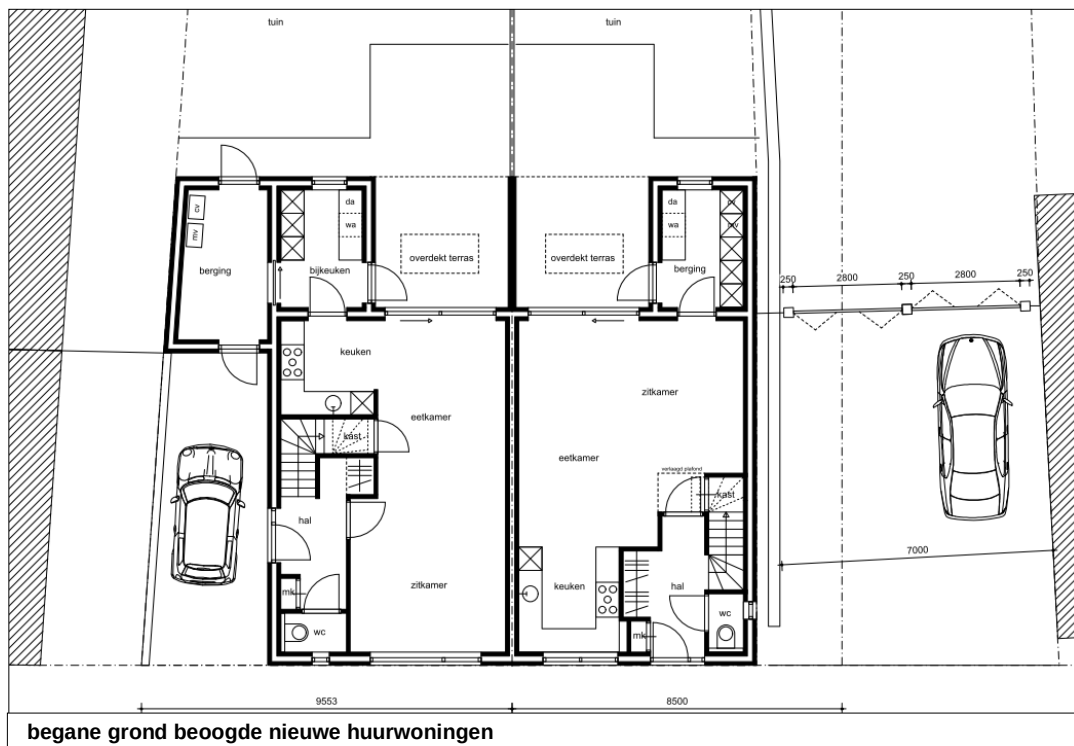
Het planvoornemen gaat uit van de van twee nieuwe huurwoningen op het het perceelsgedeelte aan de zijde van Feurthstraat 83 te Susteren, gemeente Echt-Susteren. Daarnaast wordt uitgegaan van vijfentwintig garageboxen op het achterterrein van de autoherstelinrichting aan de Feurthstraat 83 te Susteren, gemeente Echt-Susteren.

2.3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in de kern Susteren in het zuiden van de gemeente Echt-Susteren. De kern bestaat voornamelijk uit woningbouw met verspreidt over de kern enkele voorzieningen en bedrijven. De woningbouw bestaat in Susteren voornamelijk uit vrijstaande-, twee-onder-een-kap- of rijtjeswoningen bestaande uit een of twee bouwlagen met een kap. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit voornamelijk vrijstaande woningen uit twee bouwlagen met een kap.

Het plangebied bestaat uit enkele percelen gelegen in het binnengebied tussen de Feurthstraat, de Louerstraat, Oude Rijksweg noord en de straat Tiendschuur. Het plangebied wordt dan ook begrenst door de achterzijden van de woningen aan deze straten.





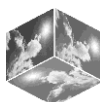
Het betreft een groot gebied met een divers karakter. Het meest noordelijk gelegen gedeelte van het plangebied kent namelijk een groene inrichting met een trapveldje en een groene omranding. Het overige gedeelte is verhard met een klinkerverharding en bebouwd met de 14 bestaande garageboxen. Het plangebied wordt hier voornamelijk gebruikt voor het parkeren/stallen van auto's.

Het plangebied wordt ontsloten via de Feurthstraat. Het plangebied is ongeveer 4.700 m² groot en biedt vanwege de beperkte aanwezige bebouwing in verhouding tot de perceels-grootte, ruimte voor ontwikkelingen.

2.4 Projectbeschrijving

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het juridisch-planologisch mogelijk om ter plaatse 25 extra garageboxen en twee huurwoningen mogelijk te maken aan de Feurthstraat tussen de woningen aan de Feurthstraat 79 en 85 te realiseren.

De twee nieuwe huurwoningen worden gerealiseerd aan de Feurthstraat, aangrenzend aan het perceel van de woning Feurthstraat 79. De huurwoningen worden uitgevoerd als twee-onder-een-kap-woningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap. De woningen zijn georiënteerd op de Feurthstraat en zullen ook via deze weg worden ontsloten. Dit sluit aan op de overige bebouwing aan de Feurthstraat.





De 25 extra garageboxen zijn beoogd op het tussengebied, achter de nieuwe huurwoningen en aansluitend aan de bestaande garageboxen. De garageboxen zullen worden uitgevoerd in een acht-tal verschillende maatvoeringen maar krijgen alle een maximale bouwhoogte van 3 meter. In het midden van het binnengebied worden naast de garageboxen ook 16 parkeerplaatsen gerealiseerd. De ontsluiting van de garageboxen vindt plaats via de Feurthstraat.

2.5 Privacy

De privacybescherming voor de omwonenden betekent door de nieuwbouw van de nieuwe woningen een licht verlies van privacy (buren) en uitzicht (overburen) ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe woningen zijn in dezelfde bebouwingslijn en richting gesitueerd ten opzichte van de aangrenzende woningen. Daarbij wordt er voldoende afstand aangehouden tot de naastgelegen woningen en wordt de woning maximaal twee bouwlagen met een kap hoog.

Gezien het feit dat het hier om een regulier woongebied gaat en de toekomstige situatie vergelijkbaar is met andere situaties in de omgeving blijft de privacy voor omwonenden gewaarborgd.





Bezwaarlijke hinder of verslechtering van de huidige situatie met betrekking tot de waarborging van de privacy en uitzicht voor omwonenden is gezien het bovenstaande dus sprake van een beperkt verlies.

2.6 Bezonnig

Het planvoornemen brengt geen grote negatieve bezonnig met zich mee voor de aangrenzende woningen. Het betreft de bouw van een reguliere woning in maximaal twee bouwlagen met een kap. De zon komt op in het oosten en gaat onder in het westen (oranje peil op bovenstaand plaatje). In de ochtend is slechts zeer kort sprake van minder bezonnig op het pand Feurthstraat 79 en in de namiddag op het pand Feurthstraat 85. Echter door de beperkte bouwhoogte is deze schaduwwerking minimaal. De percelen hebben daarbij een dermate afmeting dat eventuele schaduwwerking als gevolg van de nieuwe woning uit te sluiten is.

2.7 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij wordt gestreefd naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadi van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hogere ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en in deze tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Echt-Susteren heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.



3 Beleidskader

3.1 Planologische kaders

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan zullen zijn.

3.2 Rijksbeleid

De Nota Ruimte omvat in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van Nederland. In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

De Nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

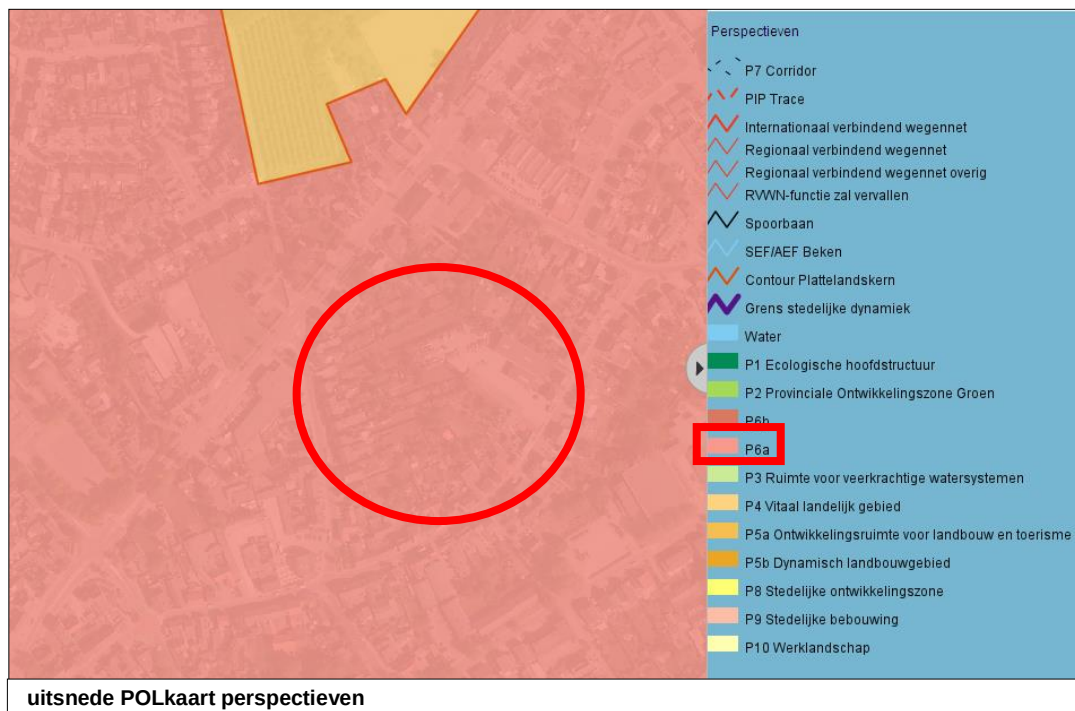
- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Op het plangebied is met name de tweede doelstelling van toepassing.

In de meer landelijke gebieden van Nederland vraagt een aantal ontwikkelingen om een adequaat, deels ruimtelijk, antwoord. In de Nota Ruimte worden voorwaarden gecreëerd voor krachtige steden. Het planvoornemen betreft de bouw van een nieuwe woning binnen het bestaande bebouwde gebied in de kern Susteren. Door de inbreiding en verdichting als gevolg van de bouw van een nieuwe woning blijft de kern Susteren compact en krachtig van karakter.

De realisatie van de garageboxen en de 2 nieuwe woningen leidt in dit kader tot een versterking van de woning voorraad in de kern Susteren.





Het planvoornemen om de garageboxen en de nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied van Susteren te realiseren draagt hiermee bij aan een vitaal platteland en zodoende de Nota Ruimte.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'ruimte voor Limburg'

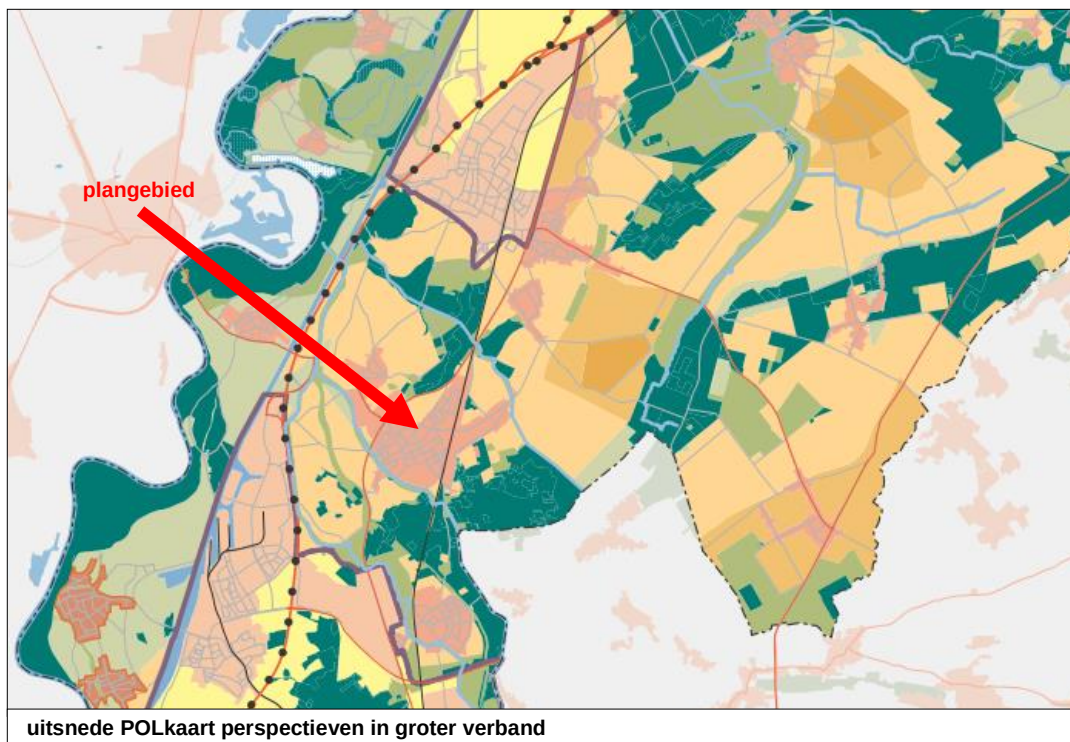
In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'Ruimte voor Limburg' (POL) is het plangebied aangeduid als perspectief 6a, zijnde Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg.

3.3.2 Plattelandskern Noord- en Middenlimburg

Met perspectief P6 worden plattelandskernen aangegeven. Deze plattelandskernen zijn veelal kleinschalig en de grotere steden en kernen hebben dan ook vaak een verzorgende functie ten opzichte van de plattelandskernen. Om de vitaliteit van deze kernen te behouden dient er ruimte te komen voor nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden. Zo moet er ruimte komen voor de opvang van de lokale woningbehoefte, dienen winkels en publieksvoorzieningen behouden te blijven, moet er ruimte komen voor lokaal en deels regionaal georiënteerde bedrijvigheid en dient de kern goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer.

De realisatie van de garageboxen en de 2 woningen binnen perspectief P6 past binnen het uitgangspunt om de vitaliteit van het dorp te behouden door het bieden van ruimte aan de lokale woningbehoefte.





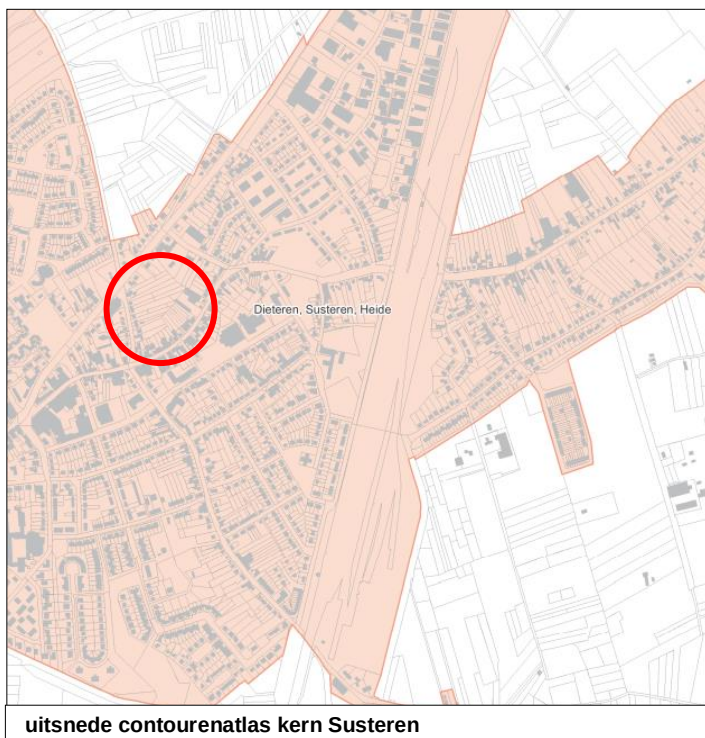
3.3.3 POL-aanvullingen

POL-aanvullingen zijn beleidsdocumenten met een POL-status, welke zich specifiek richten op bepaalde thema's of gebieden. In deze aanvullingen wordt het algemene beleid zoals voorgeschreven in de POL2006 uitgewerkt in concrete projecten van provinciaal of regionaal belang. Voorbeelden hiervan zijn het ontwikkelen van een bedrijventerrein, het aanleggen van een wegtraject, ontwikkelingen met betrekking tot de Maas en het stopzetten of faciliteren van kalksteen- of mergelwinning. Onderhavig planvoornemen betreft geen dergelijke ontwikkeling.

3.3.4 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering is in het leven geroepen om enkele belangrijke aanpassingen in het POL door te voeren met betrekking tot de verstedelijking in Limburg. Het belangrijkste speerpunt hierbij is de rol van de provincie en de mate waarin ze sturing kan geven bij ontwikkelingen in het kader van verstedelijking. Doordat de provincie met diverse maatschappelijke ontwikkelingen te maken krijgt, zoals bevolkingskrimp, wil de provincie Limburg meer regie hebben over met name plannen met betrekking tot woningvoorraadontwikkeling en ontwikkeling van werklocaties. Daarnaast wil ze een selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen en verstedelijkingsprocessen, een samenhang tussen nieuwbouw en uitleglocaties met revitalisering/herstructurering en meer ruimte voor clusters van bebouwing in landelijk gebied, door middel van het 'nee, tenzij' principe.



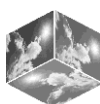


Voor wat betreft de woningvoorraad zal op langere termijn rekening gehouden moeten worden met een verwachte bevolkingskrimp. Derhalve wordt met name ingezet op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad, waarbij kwaliteit centraal staat. Transformatie of herstructurering in samenhang met vraaggestuurd bouwen kan zorgen voor een balans in de voorraad en de effecten van krimp.

In het bundelingsbeleid van de provincie Limburg wordt voortaan onderscheid gemaakt tussen plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg en plattelandskernen in Zuid-Limburg.

Wezenlijk verschil is dat, op basis van de verwachte bevolkingskrimp, in Zuid-Limburg van het migratie-nul-saldo afgeweken zal worden. In deze streek geldt het 'ja, mits'-beleid. In Noord- en Midden-Limburg zijn de mogelijkheden voor uitleglocaties wat ruimer, indien deze zich bevinden buiten, maar direct grenzend aan de contour. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-regime.

Het planvoornemen is gelegen in Midden-Limburg binnen de contour waardoor geen beperking gelden voor het oprichten van garageboxen en een tweetal nieuwe woningen.



3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regiovisie Midden-Limburg (19 maart 2008)

Het doel van de Regiovisie Midden-Limburg is het aangeven van de koers voor krachtige investeringen in de regio. De doelen waarop de regiovisie Midden-Limburg zich richt, zijn versterking van de regionale economie, versterking van de sociale structuur, versterking van het vestigingsklimaat, versterking van de regionale positionering en profilering met het uitgangspunt migratiesaldo bevolking is nul. De visie leidt tot prioriteiten op de terreinen infrastructuur, zorgstructuur, toerisme en recreatie, wonen, bedrijvigheid en landbouw, natuur en landschap.

Met betrekking tot het wonen is regionale samenwerking noodzakelijk vanwege de dreigende bevolkingskrimp. Ingezet wordt op het creëren van nieuwe woonmilieus met een gedifferentieerd aanbod zowel in de steden als het platteland.

Samengevat richt de visie zich op drie gebiedsdekkende programmatische enveloppen waaronder een vitaal platteland waarbij gericht wordt op de ontwikkeling van een gezond ecosysteem. Daarnaast wordt een toeristisch-recreatief programma opgesteld gericht op het fysiek en economisch verbinden van de verschillende toeristisch-recreatieve trekkers in Midden-Limburg. Ten slotte wordt gericht op een differentiatie van woonmilieus en voorzieningen in Midden-Limburg in het kader van vitale kernen.

De visie richt zich met name op mogelijke ontwikkelingen in een groter verband. Het toevoegen van een tweetal extra woningen aan het bestaande woningaanbod van de kern Susteren en de realisatie van extra garageboxen is dan ook niet in strijd met de uitgangspunten van de regiovisie.

3.4.2 Regionale woonvisie 2010-2014

De gemeente Echt-Susteren heeft voor de periode 2010-2014, samen met de gemeenten Roermond, Maasgouw, Roerdalen en Leudal-Oost, een Regionale Woonvisie Midden-Limburg Oost opgesteld. Deze woonvisie besteedt onder andere aandacht aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in de regio. Bij het maken van dit beleid kijken de gemeenten in de regio onder andere naar de bestaande woningvoorraad, prognoses huishoudens en bevolkingsgroei. Het betreft een actualisatie van de regionale woonvisie 2006-2010.

De nieuwe woonvisie staat vooral in het teken van de demografische ontwikkelingen, met name bevolkingskrimp en vergrijzing. Dat betekent dat de groei van het aantal inwoners in deze regio langzaam afneemt. Daarnaast is er sprake van een beperkte toename van het aantal huishoudens in de regio. Dit is een gevolg van gezinsverdunding. We gaan met steeds minder mensen in één huis wonen. Uit onderzoek is echter gebleken dat in 2024 het maximaal aantal huishoudens wordt bereikt. Vanaf dan is de krimp van het aantal huishoudens merkbaar en is er geen uitbreiding van woningen meer nodig om te voorzien



in de woningbehoefte. In de woonvisie is een woningbouwplanning voor de komende periode opgenomen.

Op 24 februari 2011 heeft de gemeente Echt-Susteren de regionale woonvisie vastgesteld in navolging van de overige gemeenten in de regio. De gemeente Echt-Susteren kent per 1 januari een plancapaciteit van zo'n 1.200 woningen. Voor de korte termijn (periode 2010-2014) staan circa ruim 650 woningen in de woningbouwplanning. De daadwerkelijke realisatie zal - kijkend naar ervaring uit het verleden - minder bedragen. Ook zal de economische crisis temporisering van het woningbouwprogramma tot gevolg hebben. Vanuit dit perspectief loopt het aantal op te leveren woningen redelijk in de pas met de afspraak ten aanzien van indicatief toe te voegen woningen.

Naast het op een adequate manier invullen van de woningbehoefte van de eigen bevolking (de autonome groei), heeft de gemeente Echt-Susteren de ambitie mensen van elders te huisvesten binnen haar grondgebied. Toekomstige werknemers van het in ontwikkeling zijnde bovenregionale bedrijventerrein treffen in de gemeente een aantrekkelijk woonklimaat, een goed voorzieningenniveau en een uitstekende bereikbaarheid aan.

De planning voorziet in een gedifferentieerd woningbouwprogramma van merendeels grondgebonden woningen voor starters, doorstromers en senioren. Het gaat voor het overgrote deel om woningen in de koopsector. De huurwoningen die momenteel zijn gepland, zijn veelal bestemd voor de doelgroep senioren, waarbij het leveren van zorg aan huis vaak tot de mogelijkheden behoort.

Nagenoeg de gehele plancapaciteit voor de korte termijn betreft plannen die planologisch zijn vastgelegd en/of plannen waarvoor contractuele verplichtingen zijn aangegaan. Echt-Susteren zet in op het realiseren van deze lopende plannen, die reeds langere tijd in voorbereiding zijn. Gezien de omvang van de planvoorraad zal een deel van deze plannen uiteindelijk doorschuiven naar de volgende planperiode dan wel niet gerealiseerd worden. Om een prioritering aan te geven in de lopende initiatieven zal de gemeente Echt-Susteren zich de komende tijd bezig houden met het vertalen van de resultaten van het woningmarktonderzoek naar een viertal gebiedsvisies voor het totale grondgebied. Hierbij spelen leefbaarheidsaspecten een belangrijke rol.

In de woonvisie is beschreven dat voor Echt-Susteren als geheel met betrekking tot huurwoningen de volgende algemene conclusie is getrokken: Toevoeging van grondgebonden nultredenwoningen in de huur, met name in het goedkope en middeldure segment. Het algemene advies voor heel de gemeente is nieuwbouw op maat te ontwikkelen, waarbij de plannen zoveel mogelijk worden omgebogen richting grondgebonden nultredenwoningen (levensloopbestendig) als de locaties hiervoor geschikt zijn.

Op de lange termijn zal de nadruk vooral op de kwaliteit van de woningvoorraad komen te liggen. Door de demografische ontwikkelingen zal een deel van de aanwezige woningvoorraad in de toekomst kwalitatief niet meer voldoen. De mogelijkheden van wonen met zorg



zullen verder moeten worden uitgezocht. Ook zal herstructurering van de woningvoorraad nadrukkelijk op de agenda moeten komen. Een verdieping naar de bestaande woningvoorraad op kernniveau is hiervoor wenselijk.

3.4.3 Regionaal woningmarktonderzoek

De uitkomsten van het woningmarktonderzoek (Companen, 2009) geven een beeld van de kwalitatieve woningbehoefte. Regionaal gezien worden potentiële tekorten vooral verwacht in grondgebonden nultredenwoningen (huur en koop) en potentiële overschotten in sociale huurwoningen. Lokaal liggen de accenten verschillend. De kwaliteit van de woningvoorraad wordt steeds belangrijker waardoor vernieuwing van de woningvoorraad noodzakelijk blijft. Herstructureringsmaatregelen (zoals sloop, verkoop en renovatie) zijn nodig om de kwalitatieve mismatch tussen bestaande voorraad en behoefte te herstellen. De behoefte aan 'wonen met zorg' neemt toe. Zelfstandige woningen met zorg op afroep hebben de voorkeur. Levensloopbestendig bouwen vergroot de mogelijkheden om zolang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Aanvullend onderzoek naar de bestaande voorraad kan inzicht bieden in de mate waarin woningen geschikt kunnen worden gemaakt als zorgwoningen.

Het regionaal woningmarktonderzoek doet uitspraken op het niveau van gemeenten en zelfs van de afzonderlijke kernen. Voor de demografische ontwikkeling zijn de Etilprognoses 2008 gebruikt.

Voor de kern Susteren (inclusief Heide) geeft het onderzoek het volgende beeld: de bevolking daalt minder hard (-3,6%) dan het gemiddelde van de gemeente Echt-Susteren dat 5% bedraagt. Het aantal ouderen >65 jaar stijgt in 2018 naar 23,4% van de totale bevolking. In 2008 bedraagt dit percentage nog 17,6%. De leeftijdscategorie <25 jaar daalt van 25% in 2008 naar 21,9% in 2023. Verder geeft het rapport aan dat in tegenstelling tot de bevolking het aantal huishoudens nog toeneemt tot 2023. Voor eigen lokale behoefte moet de kern Susteren rekening houden met een additionele woningbehoefte van circa 160 woningen tot 2023. Dit zijn er gemiddeld circa 10 per jaar.

Geconcludeerd kan worden dat nieuwbouw voor eigen behoefte vooral moet inspelen op de seniorenhuisvesting. Dit kan zowel in de huur- als in de koopsector. In de huur vooral in de grondgebonden nultredenwoningen, in de koopsector vooral in grondgebonden nultredenwoningen als appartementen. Nieuwbouw van eengezinswoningen in de koopsector mag, maar is strikt genomen niet noodzakelijk als de doorstroming volledig op gang komt. Dit zal niet zondermeer gebeuren, dus kan er ook in dat segment aanbod in de nieuwbouw gecreëerd worden.

Het planvoornemen betreft de nieuwbouw van twee grondgebonden eengezinswoningen in de huursector. Deze woningen kunnen tevens als nultreden woning worden gerealiseerd. Daarmee wordt aangesloten op de regionale woningbehoefte.



3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Woningmarktanalyse en woningbouwprogramma 2005-2015 (2005)

De gemeente Echt-Susteren wil tot een goed woningbouwprogramma voor de komende jaren komen. De verschillende kernen in de gemeente bieden ruime mogelijkheden voor woningbouw. Een goede programmering van de woningbouw is niet alleen van belang om te voorzien in de woningbehoefte, maar ook om de leefbaarheid in de (kleinere) kernen te waarborgen. Bij dat laatste gaat het om zaken als voldoende bouwen voor doelgroepen (starters en ouderen) en om de combinatie van woningbouw met welzijn en zorg(-voorzieningen).

Het aantal te bouwen woningen in Echt-Susteren kan voor de periode 2005-2015 bij aanleg van het regionale bedrijventerrein bij de A2/A73 op maximaal 1.000 woningen worden geraamd. Gezien de grote capaciteit in de verschillende kernen is een goede prioriteitsstelling noodzakelijk, gericht op projecten in het kader van de stadsvernieuwing en de bouw voor starters en ouderen (in combinatie met zorg).

Gezien de samenstelling van de woningvoorraad en de aard van de huidige en toekomstige woningvraag dient de nieuwbouw zich vooral op starters en ouderen te richten. Het voorstel is om 24% in de huursector te realiseren. Daarnaast is een aandeel van 23% goedkope koop-, 33% middeldure koop- en 20% dure koopwoningen. Zowel landelijk als in Echt-Susteren zijn er signalen dat het aanbod de vraag dreigt te overtreffen. Een te groot aandeel appartementen dient te worden voorkomen.

Voor Susteren gaat het plan uit van een woningbehoefte van 240 woningen, of wel gemiddeld 24 per jaar. In het recentere woningbouwonderzoek (zie 3.4.3) is sprake van een lager aantal, dat is gebaseerd op alleen de autonome groei van de bevolking. Dit wil niet zeggen dat de gemeente niet meer zou mogen bouwen. Uiteraard kunnen er aanvullende woningbouwambities worden nagestreefd door mensen van elders aan te trekken.

Het planvoornemen betreft een tweetal woningen in de huursector. Dit sluit aan op de 24 % aan nieuwbouw woningen die in de huursector gerealiseerd dienen te worden. De gemeente heeft daarnaast aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het planvoornemen. Derhalve past het bouwplan binnen de woningbehoefte van de gemeente Echt-Susteren en van de kern Susteren.



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk aandachtspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. Deze milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

4.2 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

Het plangebied ligt niet in een milieubeschermingsgebied, waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of de ecologische hoofdstructuur. Wel is het plangebied gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Derhalve is primair de Provinciale Milieuverordening op dit onderdeel van toepassing.

4.3 Flora en fauna

Op basis van de Flora- en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen worden nagegaan of schade wordt toegebracht aan beschermde plant- en diersoorten. In de Flora- en faunawet is ook de zorgplicht opgenomen. Dat houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

1. een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
2. een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat wordt gehandeld conform een goedgekeurde gedragscode.

Uit een quickscan flora en fauna blijkt dat de beplanting op de onderzoekslocatie onderkomen biedt aan algemene broedvogels. De onderzoekslocatie maakt mogelijk deel uit van het leefgebied van de huismus en vormt tevens een geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren, zoals de egel en mol. Incidenteel kunnen algemene amfibieënsoorten als de bruine kikker en de gewone pad voorkomen.

Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen met betrekking tot broedvogels geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden.

Voor de eerder genoemde algemeen voorkomende zoogdieren geldt de algemene zorgplicht die er onder meer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke moet worden gedaan



om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen maatregelen nodig.

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht.

Een aanvraag voor ontheffing in het kader van overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en Faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde.

Wel wordt door Econsultancy aanbevolen om in de nieuwe situatie zorg te besteden aan de beplanting door de onderzoekslocatie te voorzien van groenblijvende hagen en besdragende stuiken met een dichte structuur die zorgen dat het hele jaar insecten en zaden zijn te vinden en er voldoende voedsel te vinden is. Als voorbeeld worden door Econsultancy genoemd: hultst, conifeer, taxus, zuurbes, meidoorn, lijsterbes, liguster, vlinderstruik en de sleedoorn.

De quickscan flora en fauna is als losse bijlage bij het plan gevoegd (Quickscan Flora en fauna Feurthstraat 83 te Susteren, d.d. 22 december 2011, rapportnummer 11090740) opgesteld door Econsultancy).

4.4 Bodem

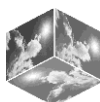
Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven, die mogelijk worden gemaakt door middel van een bestemmingswijziging, moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Econsultancy heeft een verkennend bodemonderzoek, alsmede een eindsituatiebodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanwijziging, alsmede de Wet milieubeheer.

De volgende deellocaties zijn onderzocht:

4.4.1 Deellocatie A: Nieuwbouw huurwoningen

De zintuiglijk verontreinigde bovengrond ter plaatse van deellocatie A is licht tot sterk verontreinigd met zink en verder licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, molybdeen, nikkel, lood, PCB's en PAK. De zintuiglijk schone ondergrond is licht verontreinigd met kobalt. Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met barium en vinylchloride.



4.4.2 Deellocatie B: Opslagloodsen

In de bodem ter plaatse van deellocatie B is plaatselijk een volledige puinlaag aangetroffen. Ter plaatse van boring B06 (nabij de buiten gebruik gestelde petroleumtank (20.000 liter)) is in het opgeboorde materiaal géén olie-waterreactie waargenomen.

De zintuiglijk verontreinigde bovengrond is licht verontreinigd met PCB's en PAK. De zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, zink en PAK. De zintuiglijk schone ondergrond is licht verontreinigd met kobalt. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de eindsituatie van de onderzoekslocatie vastgelegd. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van de deellocaties als "onverdacht" kan worden beschouwd, wordt voor beide deellocaties verworpen.

Conform de Wet bodembescherming bestaat er aanleiding voor een nader bodemonderzoek naar de aard en omvang van de geconstateerde sterke zinkverontreiniging ter plaatse van boring A02.

Econsultancy adviseert om op termijn een nader onderzoek in te stellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde zinkverontreiniging.

Verder is de aanwezige puinlaag formeel asbestverdacht. Derhalve adviseert Econsultancy om, ter plaatse van de nieuwbouw huurwoningen, aanvullend een verkennend onderzoek asbest in bodem/puin (conform de NEN 5707/5897) uit te voeren. Een dergelijk onderzoek heeft tot doel vast te stellen of de onderzoekslocatie verontreinigd is met asbest.

Gezien de doelstelling van het onderzoek ter plaatse van de opslagloodsen, het vaststellen van de eindsituatie, acht Econsultancy het niet noodzakelijk om nader onderzoek naar de parameter asbest in bodem/puin (conform de NEN 5707/5897) uit te voeren.

4.4.3 Nader bodemonderzoek zinkverontreiniging

In het verkennend bodemonderzoek wordt geadviseerd om een nader bodemonderzoek uit te voeren naar de aard en omvang van de geconstateerde zinkverontreiniging. Dit nader bodemonderzoek is uitgevoerd (Econsultancy, mei 2012). Op basis van het nader bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

De bovengrond bestaat tot 0,75 m -mv voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, zwak tot sterk grindig, zeer fijn tot zeer grof zand en is plaatselijk zwak humeus. De ondergrond bestaat enerzijds uit zwak siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. Anderzijds bestaat de ondergrond uit zwak zandig leem. De bovengrond is (plaatselijk) matig betonhoudend, zwak tot matig baksteenhoudend, zwak glashoudend en zwak kolengruishoudend. Plaatselijk is de bodem volledig puinhoudend. De zintuiglijk verontreinigde boven -en ondergrond nabij de (vermoedelijke) verontreinigingskern (boringen 101 t/m 103) is (plaatselijk) licht verontreinigd met zink.



De sterke zinkverontreiniging in de bovengrond ter plaatse van boring A02 wordt als verontreinigingskern beschouwd en is zowel horizontaal en vertikaal afgeperkt. De sterke zinkverontreiniging bevindt zich in de kern van de verontreiniging vanaf 0,35 m -mv tot 0,5 m -mv. De totale omvang van de sterke zinkverontreiniging op de onderzoekslocatie bedraagt circa 9 m³ (25 m² x 0,35 m¹).

Uitgaande van de mate en het volume van de geconstateerde zinkverontreiniging op de onderzoekslocatie (minder dan 25 m³ sterk verontreinigde grond) wordt gesteld dat het hier in het kader van de Wet Bodembescherming géén geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. Geadviseerd wordt de sterk met zink verontreinigde grond ten tijde van de nieuwbouw onder milieukundige begeleiding te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker.

4.4.4 Verkennend onderzoek asbest in de bodem en puin

Naar aanleiding van de conclusie uit het verkennend bodemonderzoek dat de aanwezige puinlaag asbest verdacht is, is een verkennend onderzoek asbest in de bodem en puin uitgevoerd (Econsultancy, juni 2012). Op basis van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Onder de klinkerverharding is een funderingslaag (> 20 % bodemvreemd materiaal) aanwezig tot maximaal 0,75 m -mv. Deze funderingslaag bevat zwak tot sterk siltig, zwak tot sterk grindig, matig fijn tot zeer grof zand. De zintuiglijk schone ondergrond bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot matig grof zand en is plaatselijk tevens zwak tot sterk grindig. Plaatselijk bestaat de ondergrond uit zwak zandig leem.

Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Ter plaatse van de gegraven asbestinspectiegaten is tijdens de veldwerkzaamheden zintuiglijk alleen ter plaatse van asbestinspectiegat 04 (traject 0,15-0,7 m -mv) in de funderingslaag asbestverdachte plaatmateriaal aangetroffen. Het aangetroffen asbestverdacht materiaal volgens het laboratorium uit golfplaat, welke 2-5 % hechtgebonden chrysotiel-asbest bevat in het bodemmateriaal >16 mm.

In beide geanalyseerde mengmonsters (ASB-MM1 en ASB-MM2) van de puinlaag / funderingslaag (tot 0,5 m -mv) met fractie < 16 mm, is géén asbest aangetroffen.

Ter plaatse van de gegraven asbestinspectiegaten en de verrichte boring is asbest in de funderingslaag aangetroffen. De (inspectie)resultaten met betrekking tot puin zijn getoetst aan de grenswaarden (100 mg asbest / kg d.s. zintuiglijk bodemvreemd materiaal) volgens het zogenaamde stopcriterium. Dit stopcriterium wordt niet overschreden.

In het opgeboorde materiaal van de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen hechtgebonden en niet-hechtgebonden asbestverdachte materialen waargenomen. Deze laag is niet geanalyseerd aangezien de meest verdachte laag (de bovenliggende funderingslaag) al niet verontreinigd is met asbest.



De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. De funderingslaag is plaatselijk asbesthoudend. Gelet op de mate van verontreiniging in de funderingslaag en het ontbreken van asbest in de bodem, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek asbest in bodem/puin.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1. Inleiding

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en objecten van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

4.5.2. Risicovolle inrichtingen

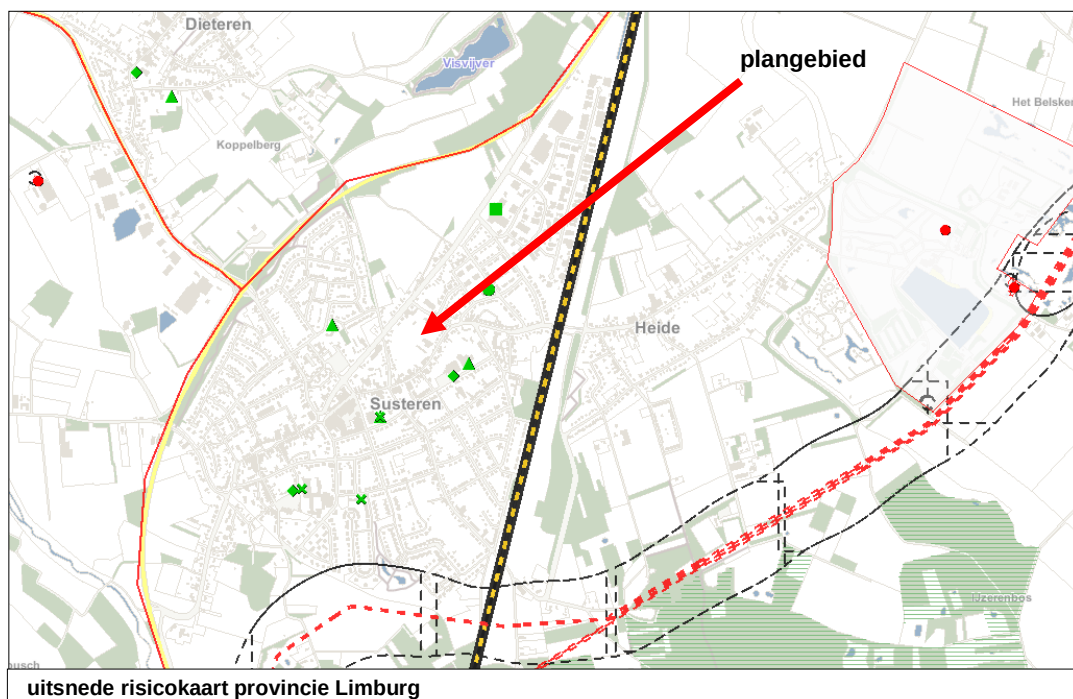
De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Bij het raadplegen van de Risicokaart is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen, die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied.

4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet worden voorkomen dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegennet.





Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids-, of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico. Hiermee is het vergelijkbaar met het Bevi.

Over de N276 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De bijbehorende 10-6 risicocontour is 0 meter vanaf de weg. De afstand tot het plangebied is ruim 500 meter. Eén en ander vormt dus geen belemmering voor het planvoornemen.

Ten zuiden van het plangebied ligt een Buisleiding van de Gasunie. Het plangebied is echter gelegen op een afstand van circa 1000 meter van deze leiding en derhalve niet gelegen binnen de risicocontour of veiligheidszone van deze leiding. Het planvoornemen wordt hierdoor niet belemmerd.

Verder liggen in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle objecten. Noch worden middels het planvoornemen risicovolle objecten gerealiseerd.

Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.



4.6 Geluid

Bij vergunningverlening in het kader van de Wet geluidhinder wordt steeds meer aandacht besteed aan geluidsaspecten van inrichtingen. Bij een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder toegepast.

In het kader van onderhavig planvoornemen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Adviesburo Van Der Boom, februari 2013). Onderzocht is welke geluidbelasting ontstaat op de omgeving van een aantal garageboxen aan de Feurthstraat te Susteren. De garageboxen worden gebruikt door omwonenden en (nu nog) kleine bedrijfjes, meest in de dagperiode. Voor de ruimtelijke onderbouwing is van belang welke geluidbelasting het gebruik van de garageboxen zal geven op omliggende woningen. De bedrijfjes komen daarbij te vervallen. Daarbij wordt getoetst aan de gebruikelijke grenswaarden voor een dergelijk gebied. In de nabije omgeving ligt een aantal woningen. De omgeving bestaat uit woongebied in een dorpskern. De geluidbelasting op de omgeving is bepaald met een rekenmodel. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM, 1999, methode II.2, II.3, II.7 en II.8).

Een overzicht van de gehanteerde grenswaarden voor geluidbelastingen buiten op de gevels en binnen in de woningen is opgenomen in onderstaande tabel.

TABEL		Grenswaarden in dB(A) woningen			
Periode	Tijden	Buiten		binnen	
		$L_{Ar,LT}$	L_{Amax}^1	$L_{Ar,LT}$	L_{Amax}^1
dag	07:00-19:00 uur	45	70	35	55
avond	19:00-23:00 uur	40	65	30	50
nacht	23:00-07:00 uur	35	60	25	45
Etmaal		45	-	35	-

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ t.g.v. het gebruik van de garageboxen en parkeerplaats bedraagt in de immissiepunten bij de woningen hooguit 47 dB(A) overdag, 45 dB(A) in de avond en 39 dB(A) in de nacht. Dove gevels (zijgevels van beide woningen, aan weerszijde van de entree) worden buiten beschouwing gelaten. Er resteert m.b.t. $L_{Ar,LT}$ een overschrijding van de grenswaarden in de punten 5 en 8 (achtergevel nieuwbouw respectievelijk Feurthstraat 83) van 1 dB(A). De avondperiode is maatgevend.

De maximale geluidniveaus L_{Amax} t.g.v. de personenauto's (passages, portieren e.d.) bedragen in de immissiepunten bij de achtergevels van de woningen (punten 5 en 8) hooguit 70 dB(A) respectievelijk 67 dB(A) in de avond en in de nacht. Daarmee



worden de grenswaarden in de nacht met 10 respectievelijk 7 dB(A) overschreden. De (dove) zijgevels van deze woningen ondervinden een maximale geluidbelasting van hooguit 81 dB(A). De geluidwering dient zodanig te zijn dat een maximaal binnenniveau (in de nacht) van 45 dB(A) kan worden gerealiseerd.

Geluidbeperkende voorzieningen zijn mogelijk in de vorm van afschermingen. De piekniveaus in de avond en de nacht worden echter bepaald op 5 m hoogte en zijn daarom moeilijk te reduceren (vergt hoge schermen).

Voor de niet-dove gevels van de nieuwbouw en woning Feurthstraat nr 83 is vervolgens bekeken of de geluidwering voldoende hoog is om aan de vereiste binnenwaarden te voldoen. De geluidwering is vastgesteld voor de woonkamer (dove zijgevel met raam) en slaapvertrekken op de eerste en tweede verdiepingen van de nieuwe woning en de slaapvertrekken op de eerste verdieping aan de Feurthstraat 83. Daarbij zijn de gemiddelde binnenniveaus (35 dB(A) etmaalwaarde) en maximale geluidniveaus (45 dB(A) in de nacht) afzonderlijk getoetst. Uit de berekeningen blijkt dat ruimschoots aan de binnenwaarden m.b.t. L_{Ar}It kan worden voldaan zonder speciale akoestische voorzieningen. De maximale geluidniveaus binnen voldoen niet zonder meer aan de eisen; daar zijn geluidwerende voorzieningen nodig om aan de eisen te voldoen.

Uit de berekeningen blijkt dat:

- In de nieuwe woning aan de eisen kan worden voldaan met eenvoudige voorzieningen, bestaande uit dubbele beglazing, suskasten in de achtergevels van de slaapkamers 1 en zolder en op zolder een extra plafond onder het nieuwe dak.
- In de bestaande woning (nr 83) voorzieningen aan de ventilatie nodig zijn om aan de eisen m.b.t. de piekniveaus te voldoen: een suskast in de achtergevel. Daarbij zal noodzakelijkerwijs ook de beglazing in de achtergevel moeten worden vervangen. De kosten voor deze voorzieningen worden geraamd op ruwweg € 3000,--.

De gemeente stelt de grenswaarden vast. Daarbij zal het referentieniveau van het gebied een belangrijke rol spelen. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarden zal een afweging worden gemaakt tussen de kosten en technische mogelijkheden voor geluidbeperkende voorzieningen en de daarmee te realiseren geluidwinst. Op basis van deze afweging kan de gemeente afwijkende grenswaarden vaststellen, mits wettelijke maximale (binnen)waarden niet worden overschreden.

Op verzoek van de opdrachtgever is ook een variant berekend zonder nieuwbouw. De rijroute (entree) komt dan verder te liggen van beide bestaande woningen nrs. 79 en 83. Uit deze berekeningen blijkt dat een situatie zonder nieuwbouw geen akoestisch aantrekkelijk alternatief oplevert: de maximale geluidniveaus op de gevels van bestaande woningen liggen (ook) dan ruimschoots boven de grenswaarden.



Ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten dient benadrukt te worden dat in de nieuwe situatie uitsluitend sprake is van bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van opslag (of daarmee gelijk te stellen). Hierbij zal het gaan om een beperkt aantal vervoersbewegingen welke enkel in de dagperiode (07.00 – 19.00 uur) zullen plaatsvinden. Hierdoor is de invloed op het geluidsniveau minimaal. Bij de vastlegging van deze ruimtelijke onderbouwing in een bestemmingsplan zal ter plaatse van de bestaande loods een specifieke aanduiding worden opgenomen waarmee wordt aangegeven dat uitsluitend opslag is toegestaan.

4.8 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (hierna: NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen te worden getroffen. Het project draagt dan niet in betekenende mate bij (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium > 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en > 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de aantasting van de luchtkwaliteit.

Binnen het plangebied is sprake van het realiseren van twee nieuwe woningen en vijftientig garageboxen in het bestaande gebied. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Aan de hand van het NIBM-model en het planvoornemen kan worden geconcludeerd dat, voor de realisering van de woning geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

In verband met de te realiseren nieuwbouw is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek wordt noodzakelijk geacht om te bepalen of er een gerede kans is dat archeologische waarden wel of niet aanwezig (kunnen) zijn in de ondergrond, die door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast of verloren kunnen gaan.



Doel van het onderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden, om daarmee een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen.

Op basis van het bureau onderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig kan zijn. Het plangebied ligt op het Eisdien-Lanklaar terras waar vanaf het midden-Saaliën een meanderend rivierenstelsel actief was. De landschappelijke ligging in combinatie met de aanwezigheid van water (meandergeul) maakt dat het plangebied geschikt is voor bewoning vanaf het Midden – Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd.

Gelet op het voorgaande adviseert Econsultancy om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een verkennend booronderzoek, teneinde de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting aan te vullen en te toetsen. Het verkennend booronderzoek dient om een betrouwbaar beeld te krijgen van de mate van intactheid van het bodemprofiel ter plaatse van de voorgenomen bouwplannen.

4.10 Geurhinder

Dit aspect is niet aan de orde omdat in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig zijn die mogelijke geurhinder zouden kunnen veroorzaken. Ook veroorzaken de woningen en de garageboxen zelf geen geurhinder op objecten in de omgeving.

4.11 Water

Het planvoornemen gaat uit van de realisatie van 25 extra garageboxen en twee huurwoningen ter plaatse van een reeds grotendeels verhard terrein dat in de bestaande situatie al in gebruik is voor garageboxen en het parkeren/stallen van auto's. De waterhuishouding ter plaatse wordt beïnvloed door deze ontwikkeling.

4.11.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen is gelegen in een freatisch grondwaterbeschermingsgebied. Door deze ligging dient in het kader van de Watertoets voorgelegd te worden aan watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas.

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de belangrijkste aandachtspunten het scheiden van vuil- en schoonwaterstromen, het vasthouden van gebiedseigen (hemel)water en het zichtbaar en aantrekkelijk maken van water in de gemeente. Maatregelen in de vorm van de aanleg van gescheiden rioolstelsels, het afkoppelen van schoon hemelwater en het beperken van verhard oppervlak dienen in het plangebied te worden uitge-



voerd. Daarnaast zou gedacht kunnen worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits (drinkwater, grijswater en huishoudwater) en andere waterbesparende voorzieningen. Deze zijn echter pas rendabel gebleken bij projecten met 1000 of meer woningen. Onderhavig plan is dan ook te kleinschalig om deze voorzieningen toe te passen.



4.11.2 Waterhuishoudkundige situatie

In het kader van duurzaam waterbeheer is voor het planvoornemen een doorlatendheids-onderzoek uitgevoerd (Econsultancy, doorlatendheidsonderzoek Feurthstraat 83, maart 2012). Doel van dit onderzoek is te bepalen of de bodem geschikt is voor infiltratie van hemelwater. Hiertoe is inzicht verkregen in de regionale en locatiespecifieke bodemopbouw en geohydrologie. In het onderzoek is onder andere de waterdoorlatendheid van de verschillende bodemlagen onderzocht.

4.11.3 Bodemopbouw en grondwater

De bovengrond ter plaatse van de klinkerverharding (MP01) bestaat uit zwak tot matig grindig, zwak siltig, matig grof tot zeer grof zand. Verder bestaat de ondergrond ter plaatse van MP01 uit zwak tot matig siltig, plaatselijk zwak grindig, matig fijn zand. Vanaf 1,7 m -mv is de bodem ter plaatse van MP01 zwak roesthoudend. Het opgeboorde materiaal is tot maximaal 1,2 m -mv matig puinhoudend en zwak kolengruis- en baksteenhoudend.

Direct onder de klinkerverharding is zwak siltig, zwak grindig, zeer grof zand aangetroffen. Econsultancy gaat ervan uit dat dit (ophoog)zand/vulzand betreft en is aangebracht ten behoeve van de klinkerverharding op of nabij de onderzoekslocatie.

De bovengrond ter plaatse van het overige deel van de onderzoekslocatie (MP02 + MP03) bestaat uit zwak humeus, matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De ondergrond bestaat plaatselijk uit sterk zandig leem. Verder bestaat de ondergrond uit zwak tot plaatselijk sterk siltig, matig fijn zand. De bodem is plaatselijk vanaf 2,5 tot 3,0 m -mv matig tot sterk roesthoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk géén verontreinigingen waargenomen.

Het grondwater bevindt zich op (minimaal) circa 3,36 m -mv. Deze grondwaterstand is gebaseerd op de grondwaterstanden die tijdens het verkennend bodemonderzoek (rapportnummer 11090738, ECH.TON.NEN) op 9 maart 2012 zijn waargenomen.

4.11.4 Advies infiltratiemogelijkheden

De haalbaarheid van hemelwaterinfiltratie is afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem. Het onderzoeksbureau acht bodemlagen met een minimale doorlatendheid van 1,0 m/dag geschikt voor infiltratie van hemelwater. Hiermee wordt rekening gehouden met factoren die de doorlatendheid negatief kunnen beïnvloeden. Bodemlagen met lagere doorlatendheden worden als niet of minder geschikt geacht voor hemelwaterinfiltratie.

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt de onderzochte bodemlaag van de bovengrond minder geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. De onderzochte bodemlagen van de ondergrond worden geacht wel geschikt te zijn voor de infiltratie van hemelwater. Op basis van de onderzoeksresultaten en de actuele grondwaterstand kan worden gesteld dat de bodem vanaf circa 1,5 m -mv tot 3,0 m -mv geschikt is voor de infiltratie van hemelwater.



Bij het maken van de keuze voor het type infiltratievoorziening(en) is het tevens van belang rekening te houden met het actuele grondwaterniveau en het gemiddeld hoogste grondwaterniveau. Uiteraard is de hoeveelheid te infiltreren hemelwater, afkomstig van het toekomstig verhard oppervlak, eveneens bepalend voor de dimensionering. Econsultancy adviseert om de keuze voor de omgang met het hemelwater af te stemmen met de gemeente Echt-Susteren en het Waterschap Roer en Overmaas.

4.11.5 Watertoets

Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. In het kader van de watertoets zijn enkele locatiespecifieke kenmerken (waaronder de doorlatendheid) onderzocht.

In de huidige situatie is de locatie vrijwel geheel verhard op het trapveldje na. De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van het perceel van 4.700 m², 25 extra garageboxen en twee huurwoningen met bijbehorende verhardingen, terrassen en op- en afritten te realiseren. De bovengrond bestaat uit zwak humeus, matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit sterk zandig leem. De ondergrond bestaat plaatselijk uit sterk zandig leem. Verder bestaat de ondergrond uit zwak tot plaatselijk sterk siltig, matig fijn zand. Vanaf circa 1,5 m -mv tot 3,0 m -mv is de bodem geschikt voor de infiltratie van hemelwater.

Het grondwaterniveau bevond zich tijdens de veldwerkzaamheden van het verkennend bodemonderzoek op minimaal) circa 3,36 m -mv.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn 3 in-situ doorlatendheidsmetingen verdeeld over de onverzadigde bodemlaag uitgevoerd. De doorlatendheid van de onderzochte bodemlagen zijn geclassificeerd als matig tot goed doorlatend, waarbij k-waarden tussen de <0,5 m/dag (in de zwak humeus, matig siltig, matig fijn zand) tot 4,6 m/dag (zwak siltig, matig fijn zand) is aangetoond.

De bovengrond wordt minder geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater. De ondergrond wordt wel geschikt geacht voor infiltratie van hemelwater.

Voor infiltratie op eigen terrein is, uitgaande van een worst case scenario, een infiltratievoorziening met buffer benodigd van $\pm 210 \text{ m}^3$ (op basis van de gehele verharde oppervlakte binnen het plangebied van 4.700 m²) bij een maatgevende langdurige bui van T=100. Gezien de bodemopbouw en de GHG (1,4 m -mv) is er in de modelberekeningen uitgegaan van een ondergrondse buffervoorziening in de vorm van infiltratiekratten of grindpalen. Omdat het hemelwater hiermee ter plaatse van het plangebied vastgehouden wordt, wordt hiermee voldaan aan het hydrologisch neutraal bouwen. Bij de aanleg van de infiltratievoorziening dient tevens een overloopvoorziening te worden gerealiseerd.

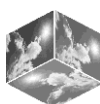


Voor het aansluiten van de te realiseren huurwoningen op de bestaande riolering aan de Feurthstraat dient een aansluitingsvergunning aangevraagd te worden.

In het kader van duurzaam waterbeheer wordt verwacht dat met bovenstaand voorstel praktische oplossingen zijn geboden voor de omgang met afstromend hemelwater, waarbij rekening is gehouden met de wensen en eisen van de opdrachtgever, de gemeente Echt-Susteren en het Waterschap Roer en Overmaas.

4.12 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen en het plangebied valt ook niet binnen de beschermingszone of het veiligheidsgebied van leidingen. Er zijn dan ook geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor het planvoornemen.



5 Haalbaarheid

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

Het gaat om een private ontwikkeling waarbij het risico geheel wordt gedragen door de initiatiefnemer, tevens eigenaar van de percelen waarop de ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Één en ander is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst met de gemeente Echt-Susteren. In die overeenkomst is aangegeven welke kosten de gemeente op initiatiefnemer zal verhalen. Bovendien is in deze overeenkomst de afwenteling van eventuele plan-schadeclaims geregeld.

Voor de gemeente Echt-Susteren zijn geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee huurwoningen en vijftientig garageboxen binnen bestaand bebouwd gebied. De woningen worden gerealiseerd naast een bestaande woning. De afmetingen van de betreffende woningen zullen aansluiten op de bestaande bebouwing uit de omgeving. De garageboxen zullen worden gerealiseerd op een perceelgedeelte dat momenteel nog onbebouwd maar wel verhard is.

Aangezien het planvoornemen ruimtelijk gezien aansluit op de bestaande woningen en percelen, mag worden aangenomen dat geen overwegende bezwaren tegen het planvoornemen bestaan. De ruimtelijke onderbouwing wordt echter wel conform de procedure die voor het verkrijgen van de vereiste omgevingsvergunning moet worden doorlopen, ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn zienswijze geven.

5.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied en de continuering van de bebouwing aan de Feurthstraat.



6 Procedure

6.1 De te volgen procedure

Een omgevingsvergunning, waarvan deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt, doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Mogelijk vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk, provincie en andere belanghebbenden.
- b. Ontwerp:
Publicatie en terinzagelegging ontwerpbesluit
Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen
- c. Vaststelling:
Vaststelling door bevoegd gezag
Publicatie en terinzagelegging vastgestelde omgevingsvergunning gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij beroep is aangetekend)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

