

BESTEMMINGSPLAN ECHT-ZUIDOOST (BOCAGE), FASE 1

GEMEENTE ECHT-SUSTEREN



Gemeente Echt-Susteren

Bestemmingsplan

‘Echt-Zuidoost (Bocage), fase 1’

- Toelichting
bijlagen
- Regels
- Verbeelding (schaal 1:1.000)

projectgegevens:
TOE01-ECHZ0031-01a
REG01-ECHZ0031-01a
TEK01-ECHZ0031-01a

Identiteitsnummer:
NL.IMRO.1711.BP20100104-VG01

Rosmalen, december 2011

Vastgesteld: 15 december 2011

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Opbouw van het bestemmingsplan	3
2	GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	5
2.1	Gebiedsprofiel	5
2.2	Projectprofiel	9
3	BELEIDSASPECTEN	21
3.1	Provinciaal beleid	21
3.2	Regionaal beleid	23
3.3	Gemeentelijk beleid	24
4	MILIEUTECHNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	29
4.1	Bodem	29
4.2	Relatie Wet geluidhinder	34
4.3	Externe veiligheid	35
4.4	Luchtkwaliteit	36
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	36
4.6	Kabels en leidingen	38
4.7	Waterparagraaf	38
4.8	Flora en fauna	40
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	41
5	FINANCIËLE HAALBAARHEID	43
6	BESTEMMINGEN	45
6.1	Het juridische plan	45
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	45
6.3	Handhaving	46
7	PROCEDURES	49
7.1	Inspraak en vooroverleg	49
7.2	Zienswijzen	49
7.3	Ambtshalve wijzigingen	50

Bijlagen:

- Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan Echt-Zuidoost, Croonen Adviseurs, 4 augustus 2009.
- Verkavelingsplan Echt-Zuidoost fase 1, Hilberink Bosch Architecten, juli 2010.
- Aanvullend bodemonderzoek Peutenweg te Echt, Geofox-Lexmond, 8 maart 2007.
- Goedkeuringsbrief grondwatersanering, Provincie Limburg, 7 maart 2006.
- Nader bodemonderzoek Peutenweg 2 te Echt, Geofox-Lexmond, 3 april 2006.
- Plan van aanpak bodemsanering, Geofox-Lexmond, 11 september 2008.
- Verkennend bodemonderzoek Gebroekerstraat (ong.) te Echt, Econsultancy, 21 juni 2007.
- Verkennend bodemonderzoek Peutenweg e.o. te Echt, Geofox-Lexmond, 31 maart 2006.
- Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï fase 1, Arcadis, 23 juli 2010.
- Onderzoek geluid wegverkeer en luchtkwaliteit, Arcadis, 17 juni 2008.
- Advies, Brandweer Echt-Susteren, 16 januari 2008.
- Analyse externe veiligheid nieuwbouwwijk Echt-Susteren, Arcadis, 19 augustus 2008.
- Advies bouwplan zuidoost Echt, Regionale Brandweer Limburg-Noord, 17 december 2008.
- Collegebesluit verantwoording groepsrisico m.b.t. het plangebied Echt Zuidoost, gemeente Echt-Susteren, 8 september 2009.
- Akoestisch onderzoek milieuzonering 5 bedrijven Peijerstraat, Echt, fase 2, DGMR, 27 augustus 2010.
- Aanvullende akoestische berekening 2 maatregelvarianten Van Meel, mail DGMR, 1 november 2010.
- Definitief besluit hogere grenswaarden m.b.t. plangebied Echt Zuid-Oost (Bocage) fase 1, 20 december 2011.
- Akoestisch onderzoek Milieuzonering 5 bedrijven Peijerstraat, Echt, fase 1 (Touringcarbedrijf Vaassen), DGMR, 1 oktober 2009.
- Waterparagraaf, Breijn, 9 juli 2010.
- Quickscan natuurwetgeving, Arcadis, 21 augustus 2007.
- Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen, SOB Research, december 2007.
- Programma van Eisen Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, SOB Research, 22 juli 2008.
- Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven fase 1, ADC ArcheoProjecten, juni 2009.
- Concept Programma van Eisen Opgraving, ADC Archeoprojecten, 17 juli 2009.
- Nota inspraak en vooroverleg, gemeente Echt-Susteren en Croonen Adviseurs, 13 juli 2010 (NZW01-ECHZ0030-01b)

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Echt-Susteren ontwikkelt, in samenwerking met Hurks Vastgoed, een plan voor een nieuw woongebied aan de zuidzijde van de kern Echt. Door Croonen Adviseurs is hiervoor in 2008 het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan ontwikkeld.

De invulling van het gebied met woningbouw is een gevolg van de beëindiging van de productie door het bedrijf VIA-Systems, het welk geheel is ontmanteld en te koop werd aangeboden. Het gaat hier om een sanering van een bedrijfstestemming op een locatie, die wordt omzoomd door diverse woonwijken, hetgeen planologisch als een goede zaak moet worden beschouwd.

In de loop van 2006 is een Task Force opgericht, waarin de gemeente Echt-Susteren, de provincie Limburg en het LIOF, onder voorzitterschap van H&S-adviseurs, participeerden. Doelstelling was het zoeken naar oplossingen van een aantal knellende vraagstukken, waaronder de ontwikkeling van Echt-Zuidoost. In de eindrapportage van deze Task Force is opgenomen dat de gemeente op de steun van de provincie kan rekenen, de kansen van de locatie 'Via Systems' moeten volgens de gedeputeerde worden benut.

Voorliggend bestemmingsplan betreft de eerste fase van het project. Binnen deze fase worden 39 grondgebonden woningen gerealiseerd in de typologieën aaneengebouwd, patio en (half)vrijstaand, waarvan een substantieel aandeel als levensloopbestendig wordt uitgevoerd. Het resterende deel wordt flexibel ingevuld: er worden verkoopconcepten in de vorm van grondgebonden (half) vrijstaande woningen aangeboden. Hoe de verdere invulling zal worden, wordt door de consument bepaald, als er maar sprake is van overeenstemming met het stedenbouwkundig plan c.q. bestemmingsplan. Hier is dus sprake van een vraaggestuurde invulling, met als resultaat dat de juiste woning van de juiste kwaliteit op de juiste plaats wordt gebouwd.

Voor de duidelijkheid wordt in deze toelichting het gehele plan beschreven en daar waar nodig nader ingegaan op het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, fase 1.

De ontwikkeling van het woongebied past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Echt Zuidoost' en 'Herziening ex artikel 30 WRO van het bestemmingsplan Echt Zuidoost'. Ter verwezenlijking van het project is door de gemeente besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Voorliggend document betreft de toelichting ervan.

1.2 Ligging plangebied

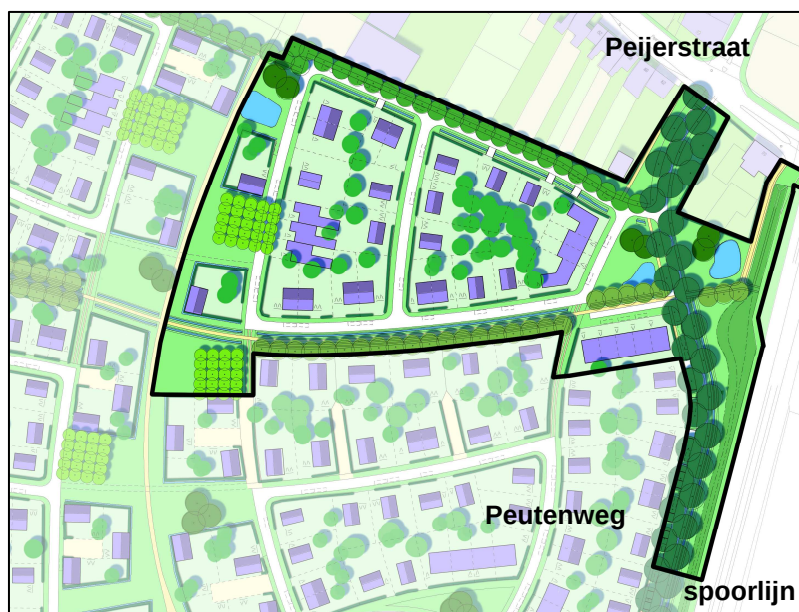
De woningbouwlocatie Echt-Zuidoost is gelegen in het zuidoostelijk deel van de kern Echt op de overgang van het dorp met het buitengebied. In de huidige situatie wordt het plangebied deels gebruikt als landbouwgrond en deels voor industriële doeleinden. De activiteiten in het bedrijfscomplex zijn inmiddels beëindigd.

De ligging van het plangebied is te zien op de navolgende afbeelding.



Ligging plangebied

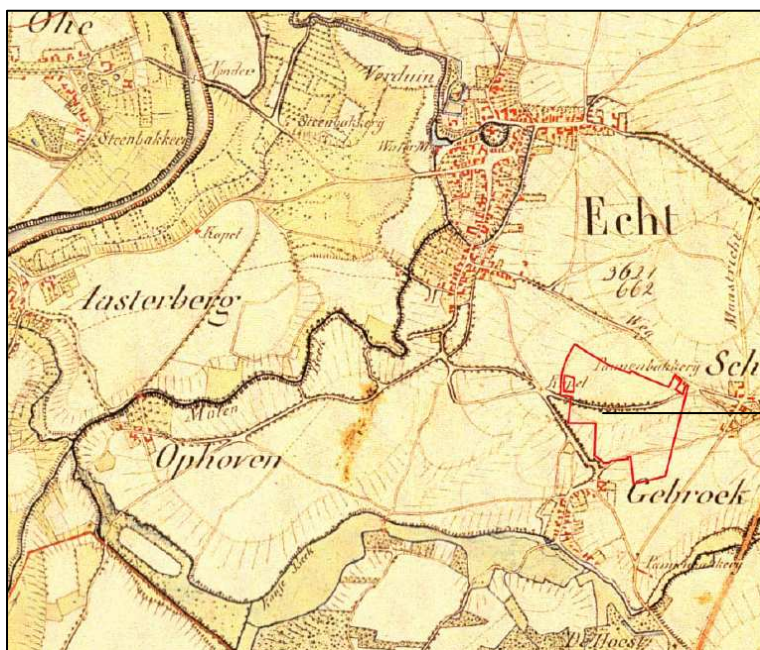
Het totale plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de tuinen van de woningen aan de Peijerstraat en aan de oostzijde door het spoortracé Roermond-Sittard. De westelijke grens wordt bepaald door de bestaande wegen en bebouwing van de Gildelaan en de Mulderstraat. In het zuiden grenst het plangebied aan het buurtschap Gebroek. De plangrens en de namen van de belangrijkste wegen zijn weergegeven op onderstaande afbeelding.



Begrenzing plangebied (het betreft een verkavelingsuggestie)

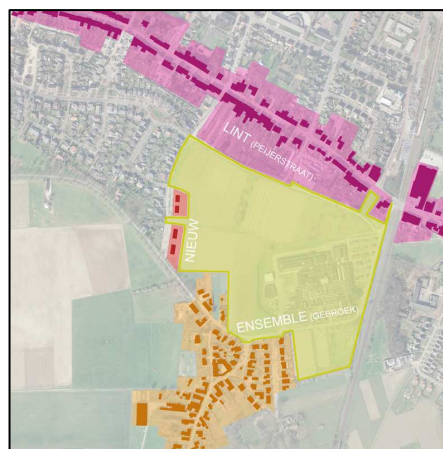
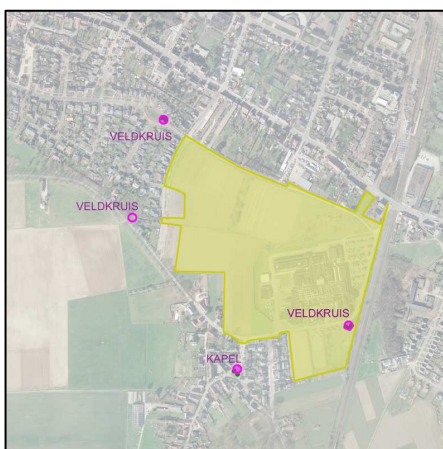
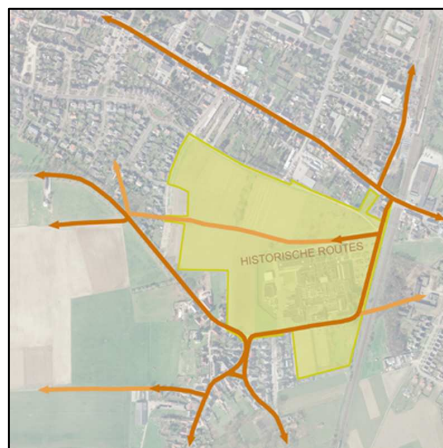
1.3 Opbouw van het bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 van voorliggende toelichting worden de huidige en de gewenste toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid van provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt het planinitiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 wordt de financiële haalbaarheid van de voorgestane ontwikkeling behandeld. Een beschrijving van de bestemmingen is te vinden in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 tenslotte bevat de procedures die het bestemmingsplan moet doorlopen.



Woningbouwlocatie Echt-Zuidoost

Historische kaart Echt, circa 1837-1844 met grens Echt-Zuidoost



Ruimtelijke opzet Echt-Zuidoost

2 GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

De locatie waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft, maakt onderdeel uit van de woningbouwlocatie Echt-Zuidoost. De betreffende locatie zal als eerste fase worden ontwikkeld.

Voor de duidelijkheid wordt in dit hoofdstuk het gehele plangebied beschreven. Daar waar nodig wordt ingegaan op het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, fase 1.

2.1 Gebiedsprofiel

De historie

Zoals op nevenstaande afbeelding van 1837-1844 te zien is, heeft het gebied Echt-Zuidoost lange tijd ver buiten de kern van Echt gelegen, tegen het gehucht Gebroek. Aan de Peijerstraat stond al wel enige bebouwing. Deze straat vormde een belangrijke verbinding tussen Echt en Peij. Een eeuwenoude route over de velden vormde een verbinding tussen het veldkruis aan de westzijde van het gebied, aan de Gebroekerstraat, en de kerk van Peij. In de vorige eeuw is Echt met name in zuidoostelijke richting uitgegroeid tot de kern zoals die nu is te zien. Hiermee is het gebied Echt-Zuidoost ingeklemd geraakt tussen de (woon)bebouwing van Echt en Gebroek.

De vroegere situatie, zoals die op oude kaarten zichtbaar is, heeft als aanknopingspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp van Echt-Zuidoost gediend. Het verloop van de oude route wordt hersteld en in de nieuwe situatie geïntegreerd. Dit levert een kenmerkende oost-west structuurlijn voor het woongebied. De bijzonderheid van deze historische lijn eist een passende vertaling.



Planlocatie Echt-Zuidoost

In de huidige situatie worden de gronden binnen het gebied hoofdzakelijk gebruikt ten behoeve van de landbouw. In het zuidoostelijk deel staat een bedrijfscomplex. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd en het complex zal worden gesloopt.



De noordelijke grens van het gebied wordt bepaald door de tuinen van de woningen aan de Peijerstraat. Deze woningen dateren uit verschillende decennia van de vorige eeuw wat tot uiting komt in de diversiteit van voorgevellijnen, hoogtes, massa en architectuur.

Het spoortracé Roermond-Sittard vormt de oostelijke begrenzing. De spoorlijn snijdt in zuidelijke richting langzaam in het maaiveld. Aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied ligt de spoorzone enigszins verdiept ten opzichte van het aangrenzende maaiveld.

De Gildelaan en Mulderstraat met de daaraan gesitueerde bebouwing begrenzen het gebied aan de westzijde. Ook deze omgeving wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid in woningtypes.

Aan de zuidzijde van het gebied ligt de buurtschap Gebroek. En ook hier is een grote variatie aan bebouwing te zien.

De locatie heeft zowel ruimtelijke als landschappelijke kwaliteiten. Door de ligging aan de rand van het dorp bestaat er een zichtrelatie met het open landschap en de buurtschap Gebroek. Het maaiveld wordt gekenmerkt door lichte glooiingen in verschillende richtingen.

Fase 1

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, fase 1 van het plan Echt-Zuidoost, is gelegen in het noordoostelijk deel van het totale plan. De locatie grenst aan de tuinen van de woningen aan de Peijerstraat en de spoorlijn.

In de huidige situatie betreft de locatie geheel landbouwgrond.

De inspiratie

De bestaande context biedt de belangrijkste inspiratie voor het karakter van de nieuwe woonomgeving.

Tallose aspecten liggen, als ze worden herkend, als het ware voor het oprapen om in de nieuwe woonomgeving te worden verwerkt.

Historie

De historische opzet van gebied vormt een grote inspiratiebron voor het ontwerp. Zoals hiervoor al is aangegeven, vormt met name de historische route naar de kerk in Peij en de ligging ten opzichte van de buurtschap Gebroek belangrijke uitgangspunten voor de stedenbouwkundige structuur van het gebied.

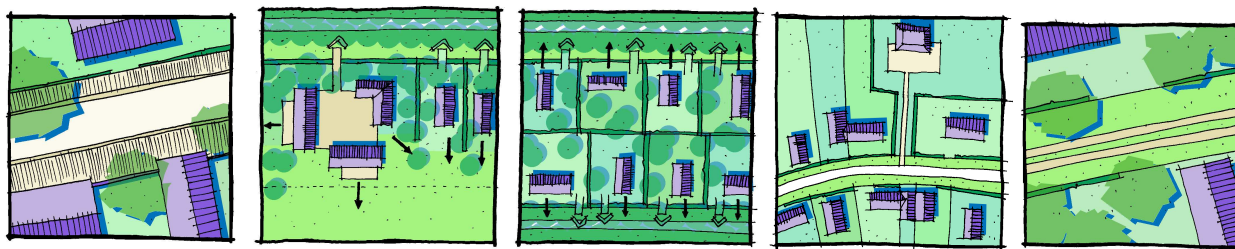
Gebroek

Gebroek is een buurtschap aan de zuidzijde van het plangebied, dat op de rand ligt van de hoger gelegen zandige vlakten en de ingesneden laagten van de Kanjelbeek en de Middelgraaf. Hier ligt het natte natuurgebied De Doort.

Gebroek bezit een losse, gevarieerde verkavelingstructuur. De buurtschap bestaat uit een stelsel van min of meer rechte en duidelijk gebogen straten. Wegen uit verschillende richtingen komen bijeen op pleinachtige ruimtes. De profielen van de openbare ruimte zijn gevarieerd en informeel, erf grenzen zijn vaak groen. Ze bieden een charmante verschijning: dorps en ongedwongen.

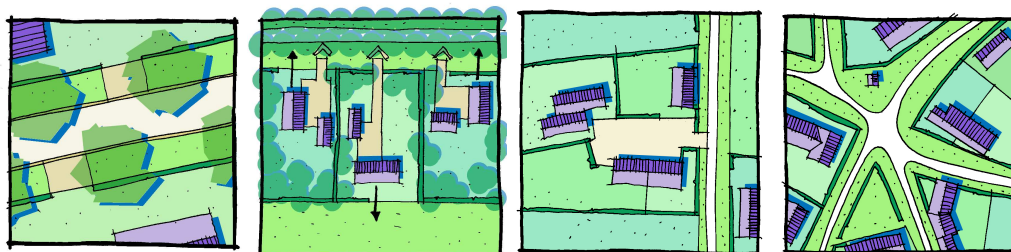
De karakteristiek van Gebroek met zijn bijzondere ruimtelijke structuur biedt thema's voor het nieuwe woongebied ten aanzien van verkaveling en openbare ruimtes.

Het nieuwe woongebied komt tussen Gebroek en Echt in te liggen en mag geen obstakel tussen beide kernen worden. Deze constatering is omgedraaid in de vraag: hoe kan de nieuwe woonomgeving als aantrekkelijke verbinding functioneren tussen Gebroek en Echt. Dit levert een tweede structuurlijn in het plan in noord-zuidelijke richting die in de toekomst kan worden doorgezet tot het centrum van Echt rond het gemeentehuis. Deze verbinding is meer dan een lijn. Het is een centrale zone die vooral aansluit bij de karakteristiek van Gebroek.



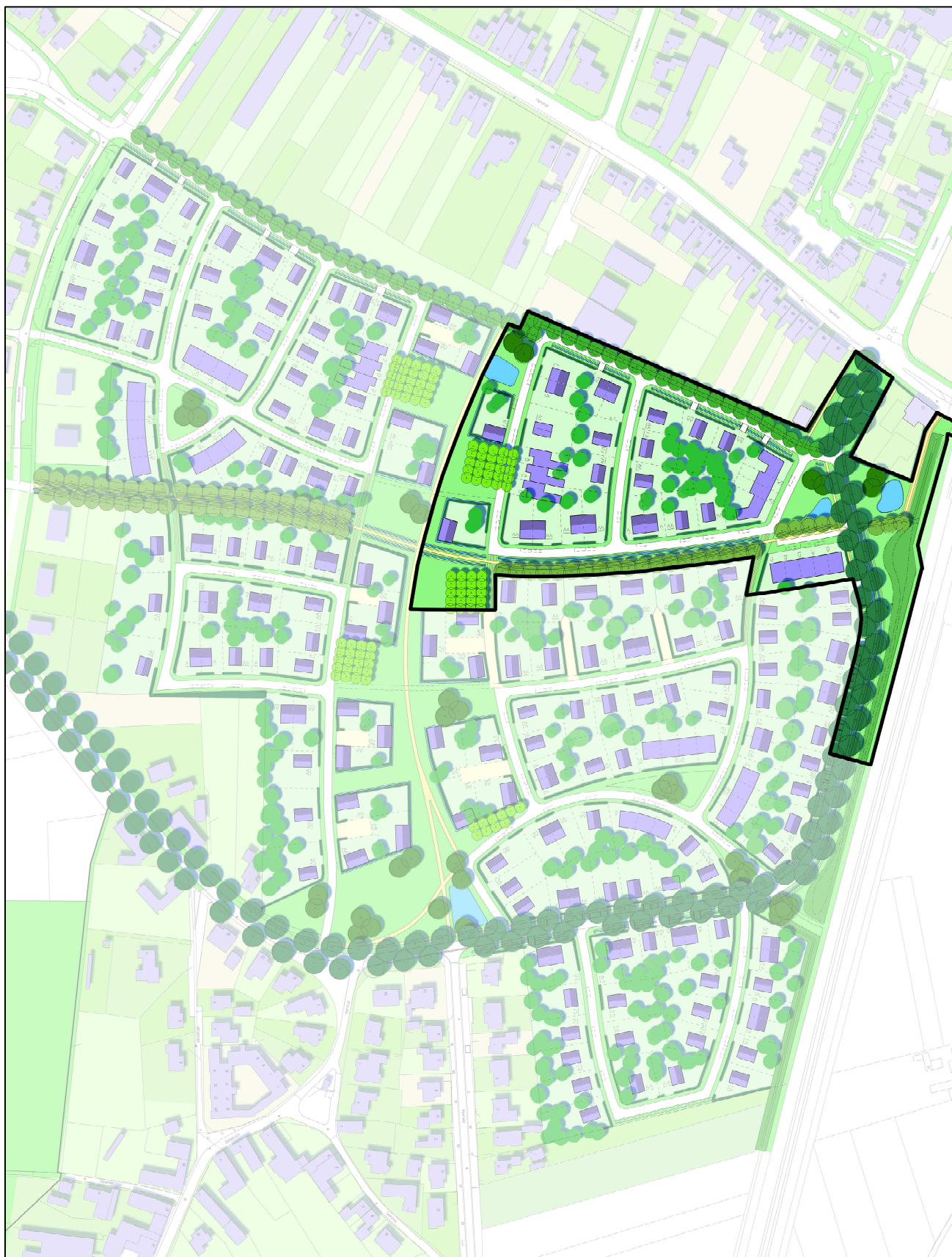
Veldkruis en kapel

Rondom en in het plangebied liggen verschillende veldkruizen. Deze zijn gelegen aan de Gildelaan en de Mulderstraat en nabij een aantal monumentale bomen. In Gebroek is tevens een kapel aanwezig, die in de huidige situatie op een enigszins verloren plek ligt. Voor de nieuwe situatie biedt de aanwezigheid van de veldkruizen en de bomen de kans om tot een meer betekenisvolle plek te worden omgevormd, waar routes bijeenkomen. De in de plannen herstelde oost-west structuurlijn kent ook een grotere betekenis toe aan de veldkruizen, gelegen aan het einde van de historische route en de Gildelaan.



De spoorlijn

De spoorlijn moet worden voorzien van een geluidwerende voorziening om het wonen mogelijk te maken. De recent gerealiseerde voorziening aan de oostzijde van het spoor dient niet als voorbeeld. Voor het plangebied wordt een groene uitstraling ook naar de spoorzijde als vertrekpunt beschouwd, zodat de groene sfeer van het nieuwe woongebied ook naar de randen doorklinkt. Een combinatie van beplante grondvormen (wallen) en bouwkundige elementen (schanskorven) bieden een passende oplossing. De spoorlijn is een belangrijk aspect in relatie tot de 'externe veiligheid'. Verderop in dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de veiligheidsrisico's aanvaardbaar zijn.



Verkavelingsuggestie

2.2 Projectprofiel

Het uitgangspunt van het plan voor het gebied Echt-Zuidoost is een aantrekkelijk nieuw woongebied te ontwikkelen dat zich zorgvuldig voegt in de context van de bestaande omgeving. Een groen en dorps woonmilieu. Een woonomgeving die recht doet aan de bestaande kwaliteiten en respectvol omgaat met historische gegevens. Een woongebied dat iets toevoegt ten opzichte van de bestaande woonmilieus in Echt en een woongebied dat specifiek verbonden is met de plek. In ieder geval geen doorsnee wijkje, dat overal zou kunnen worden gerealiseerd.

Naast de kwalitatieve opgave is er ook een kwantitatieve opgave. In het gebied Echt-Zuidoost dienen circa 230 grondgebonden woningen te worden gerealiseerd in verschillende categorieën en binnen de planeconomische randvoorwaarde voor wat betreft de uitgeefbaarheid.

Dorpsheid en prettige ruimtelijke situaties worden voor een deel gekenmerkt door onverwachte oplossingen. Verrassend en soms ook onbegrijpelijk waarom op een bepaalde plek een bepaalde situatie is ontstaan. Stedenbouwkundige plannen in deze tijd worden vaak gekenmerkt door een hoge mate aan doordachtheid en logica. De zinvolle afwijking die gegroeide bestaande situaties vaak kenmerkt, ontbreekt. Juist hier ligt de sleutel voor elegante, charmante en identiteitsvolle oplossingen. In de planontwikkeling voor Echt-Zuidoost heeft de zinvolle afwijking een plek gekregen. Standaardoplossingen ten aanzien van de verkaveling, het verloop van wegen en de profielen van de openbare ruimte zijn op een aantal plekken bewust ontweken.

Ruimtelijke structuur en bebouwingsstructuur

Het nieuwe woongebied is opgespannen tussen Echt en Gebroek. Een asenkruis van langzaam verkeersroutes vormen de dragers waar omheen het woongebied zich voegt. In oost-westelijke richting manifesteert de historische route zich als zelfstandige lijn, die autonoom het plangebied doorsnijdt en daarmee in zijn waarde blijft als route met een eigen en langdurige geschiedenis. In noord-zuidelijke richting is een brede centrale zone gesitueerd als (toekomstige) verbindende schakel tussen Gebroek en Echt. Qua sfeer en verkaveling onderscheidt deze zone zich ten opzichte van de omringende woongebieden. Een aantal bebouwingsclusters in een setting van veldjes en boomgaarden typeren de centrale groene zone. De veldjes en boomgaarden hebben betekenis voor bewoners van het nieuwe woongebied als groen- en recreatieruimte. Ook voor de bewoners van Echt biedt het nieuwe stelsel van paden aantrekkelijke routemogelijkheden.

De woongebieden die de centrale zone omringen, bestaan uit een stelstel van straten en groene pleintjes waar rustige linten van woningen zich op oriënteren. De verbinding tussen de Gebroekerstraat en de Peijerstraat, heeft een belangrijke positie gekregen. Binnen het woongebied krijgt deze verbinding een eigen signatuur, die tot uitdrukking komt in het profiel van de weg en de begeleidende bebouwing en beplanting. De groene pleintjes krijgen ook een 'eigenheid' die wordt uitgedrukt in de keuze van beplanting en in kleur- en materialisering van de aangrenzende woonbebouwing.

Proeve van verkaveling

Het plan biedt een proeve van verkaveling, waarbij aangetoond wordt dat de opgaven ten aanzien van uitgeefbaarheid en woningaantallen, verkeer en parkeren en groen, water en geluid op een integrale wijze zijn opgelost. De structuur is bepaald.

Voor wat betreft de uitwerking van de deelgebieden bestaat flexibiliteit waar het gaat om de verkaveling binnen de regels die in het beeldkwaliteitplan zijn gesteld.

Gelet op de doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling en de veranderingen in de markt die tussentijds kunnen optreden, is een bepaalde flexibiliteit gewenst. Hoe de verdere invulling zal worden, wordt door de consument bepaald, als er maar sprake is van overeenstemming met het stedenbouwkundig plan c.q. bestemmingsplan. Hier is dus sprake van een vraaggestuurde invulling, met als resultaat dat de juiste woning van de juiste kwaliteit op de juiste plaats wordt gebouwd.

Verkeer en parkeren

In het gebied Echt-Zuidoost staat het wonen centraal. Het moet een verkeersveilig gebied zijn. Gestreefd is naar een rustige en gedifferentieerde verkeersstructuur. De differentiatie in wegen is vooral ontstaan vanuit een streven om differentiatie in woonmilieus te scheppen. Het hele nieuwe woongebied is een 30 km-zone. Dit betekent dat overal sprake is van menging van verkeersgebruikers. Auto's, fietsers en voetgangers mengen zich in het openbaar gebied.

De langzaamverkeersroutes zijn als directe routes vormgegeven. De straten waar ook auto's mogen rijden, kennen meer lusachtige structuren. Met uitzondering van de verbinding tussen de Gebroekerstraat en de Peijerstraat, ontbreken doorgaande structuren voor gemotoriseerd verkeer.



Verkeersstructuur (verkavelingssuggestie)

De wegen zijn informeel van karakter. Stoepbanden, gemarkeerde parkeerhavens en trottoirs met stoeptegels ontbreken. Er zijn geen standaardoplossingen aanwezig die je bij wijze van spreken overal in het land kunt aantreffen. Aansluiting is gezocht bij dorpse straatprofielen, zoals ook in Gebroek op een aantal plekken wordt aangetroffen.

Een overtuigend groen en dorps woonmilieu kan alleen worden gedragen door dorpse wegprofielen. Met subtiel gelede, verharde zones waar gelopen, gefietst, met auto's gereden en geparkeerd wordt. Met ruimte voor groen in de openbare ruimte. Met niet meer verharding dan strikt noodzakelijk. Parkeren vindt voor een deel plaats in het openbaar gebied. Belangrijke opgave in het openbaar gebied is om het gewenste informele, dorpse en ontspannen karakter te combineren met voldoende parkeren.

De gemeente eist dat per woning minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig zijn. In het plangebied heeft elke woning minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. Grote woningen met een kavel van minimaal 400 m² beschikken over 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaatsen op eigen terrein worden naast of achter de hoofdmassa van de woning gesitueerd, zodat het beeld van groene voortuinen beleefbaar is. Bij de korte rijtjes met patio-woningen zijn andere parkeeroplossingen mogelijk.

Openbaar parkeren wordt op een informele wijze geregeld: parkeren vindt plaats langs de kant van de weg. Alleen langs de hoofdontsluiting is een separate parkeerzone in het profiel opgenomen. De eenzijdig bebouwde straten bieden overloopcapaciteit voor de tweezijdig bebouwde straten. De situering van de inritten in de tweezijdig bebouwde straten is van belang om voldoende parkeergelegenheid te kunnen realiseren. Per twee woningen worden de inritten gecombineerd.

De totale verhardingsbreedte van de woonstraten is zodanig dat plaatselijk parkeren langs twee zijden mogelijk is. De parkeerbalans zal per deelgebied worden opgesteld op het moment dat de definitieve woningtypen en verkaveling bekend zijn. Het realiseren van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning, op een dorpse en informele wijze, is de opgave.

Water

In hoofdstuk 4 'Milieutechnische en planologische aspecten' wordt ingegaan op de waterhuishouding binnen het plangebied.

Groen

Groen vormt een van de dragende karakteristieken van de nieuwe woonomgeving. Het groen wordt ingezet om de variatie aan milieus binnen het plangebied te versterken. Groen ondersteunt de diversiteit die wordt nagestreefd.

Binnen de groenstructuur zijn lijnen, vlakken en punten te onderscheiden die samenhangen met de stedenbouwkundige structuur.

Lijnen

- 1 Gebroekerstraat en verlengde Gebroekerstraat: de voorname straat.
- 2 Noordzijde; de oude trambaan.
- 3 Oostzijde: langs het spoor.
- 4 De historische route.
- 5 De woonstraten: de groene straten.

Vlakken

- 6 De noord-zuidzone: de centrale groenzone.
- 7 De uitgeefbare gebieden: de woonkavels (deze gebieden omvatten het gehele plangebied).

Punten

- 8 De knopen.

Elk van de onderscheiden lijnen, vlakken en punten kent een 'eigen' beplantingssortiment. Ter indicatie worden verschillende soorten hierna aangegeven. De vaststelling van soorten zal in nader overleg bij de uitwerking van het plan plaats vinden.

Indicatieve beplantingssoorten

- 1 Esdoorn, in aansluiting op bestaande beplanting.
- 2 Acacia (Robinia pseudo-acacia cv), ter vervanging van de nu aanwezige Italiaanse populier.
- 3 Landschappelijke singelbeplanting op talud.
- 4 Essen (Fraxinus) als begeleiding van de historische route.
- 5 Sortiment met es (Fraxinus), haagbeuk (Carpinus), krent (Amelanchier) en kornoelje (Cornus) in wild verband, bij voorkeur meerstammig in de woonstraten.
- 6 Hoogstamfruitbomen en strak gelid op de velden in de centrale groenzone.
- 7 Hagen op alle perceelsranden, die grenzen aan het openbaar gebied. Per 10 meter haag wordt één boom in de haag opgenomen.
- 8 'Accentbomen' als tamme kastanje (Castanea) en linde (Tilia).



Groenstructuur: lijnen, vlakken en punten (verkavelingsuggestie)

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen bevinden zich op privé terrein. Omdat de erfafscheidingen in belangrijke mate medebepalend zijn voor de beeldvorming van het totale plangebied worden kwalitatieve eisen gesteld aan de erfafscheiding. Deze eisen worden nader omschreven in het beeldkwaliteitplan. De eisen zijn privaatrechtelijk van aard en kunnen daarom niet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Wel bieden de koopovereenkomsten van de nieuwe woningen deze mogelijkheid.

Verschillende typen en kleuren hagen worden toegepast afhankelijk van het deelgebied. De centrale zone, de woongebieden, de groene knopen en de hoofdontsluiting kennen elk hun specifieke haag. In de hagen zijn ook boomvormers aanwezig. Bewoners krijgen hierbij de keuze uit variëteiten met een zuilvormige groeiwijze van een aantal soorten: meidoorn (*Craetagus*), kornoelje (*Cornus*), haagbeuk (*Carpinus*). Afhankelijk van de kavelgrootte en de ruimte zal het beplantingsplan voor de rand worden vormgegeven.

Als vertrekpunt wordt uitgegaan dat per 10 meter tuin grenzend aan openbaar gebied, een zuilvormige boom in de haag, dus op privéterrein, aanwezig dient te zijn.

In de zone langs de historische route waar achterkanten aanwezig zijn, is ruimte gereserveerd in openbaar gebied om een landschappelijke beplantingssingel te realiseren, zodat een duurzaam groen beeld kan worden gegarandeerd.

Beeldkwaliteit

De sfeer en identiteit van het nieuwe woongebied kan worden getypeerd als:

- 1 dorps wonen, informeel, ontspannen en gevarieerd;
- 2 wonen in een groene omgeving;
- 3 wonen in een groen gebied waar elementen van de cultuurhistorie aanwezig zijn;
- 4 wonen in een gebied met vertrouwde architectuur;
- 5 wonen in een duurzame omgeving.

Het dorps wonen krijgt vorm door de combinatie van informele straatprofielen en gevarieerde bebouwing. Het groene wonen krijgt uitdrukking in de groene erfafscheidingen, het openbare groen langs de wegen en paden, de groene pleintjes en ruimtes binnen het plan. Het privé groen van de tuinen zal ook bijdragen aan het tot stand komen van een groen woonmilieu.

Het dorps wonen vertaalt zich onder andere in de keuze voor een vertrouwde hoofdvorm van de woningen. Een basaal rechthoekig volume met een zadeldak of mansardekap. Deze vorm benadert de oervorm van een woning in onze cultuur. Met deze sterke, archetypische hoofdvormen wordt in het plan op een gevarieerde wijze omgegaan. Straten en linten, hoven en erven bieden een terloopse compositie, die ook dorpen vaak kenmerkt.

De historie krijgt onder andere vorm door de oude veldroute en het veldkruis prominente plekken in het plan geven. Zicht op de kerktoeren en beleving van het landschap zijn ook aspecten die bijdragen aan de identiteit van een nieuwe woonomgeving op een plek die wordt gekenmerkt door een lange historie. Gebroek behoudt zijn eigenheid als zelfstandig buurtschap.

Door te kiezen voor een architectuur die aansluiting zoekt op de omgeving wordt ook in beeld aangesloten op de historische ontwikkeling qua sfeer en materialisering. Dorps bebouwingstypen zoals de linten en erven krijgen in het plan een belangrijke plek.

Duurzaamheid vertaalt zich onder andere in de keuze voor een duurzaam watersysteem waarin greppels een belangrijke rol spelen in het opvangen van schoon water. De greppels met hun groene bermen zullen het beoogde dorpse beeld ondersteunen. Duurzaam geldt ook voor het verkeer.

Langzaamverkeerroutes bezitten letterlijk een centrale en veilige plek. De auto en het parkeren zijn op een rustige en ontspannen wijze geïntegreerd. Voor het bouwen gelden natuurlijk ook de regels in relatie tot 'duurzaam bouwen' overeenkomstig het beleid van de gemeente Echt-Susteren.

Bovengenoemde aspecten zijn op verschillende wijzen in het plan nader uitgewerkt. Hierdoor ontstaan gevarieerde woonmilieus, met herkenbare plekken en verschillende sferen. Binnen het plan is een aantal 'ensembles' te onderscheiden. De ensembles bezitten in zichzelf samenhang. De ensembles onderscheiden zich ten opzichte van elkaar door verschillen in de stedenbouwkundige structuur en architectonische uitstraling.

Gekozen is voor een 'ton-sur-ton'-benadering ten aanzien van de ensembles. Niet voor harde confrontaties en eenvoudige contrasten. Er is gekozen voor subtiele verschillen, voor gradiënten en geleidelijke overgangen. De basisgedachte is die van het streven naar een eenheid voor het totale plangebied, waarbinnen zinvolle nuances zijn te herkennen.

Als hoofdensembles worden onderscheiden 'dorps wonen', dat een belangrijk deel van het plangebied omvat met gevarieerde linten van woningen die in de regel georiënteerd zijn op de straat en 'erven wonen', met aan erven georganiseerde bebouwingsclusters die langs de centrale groenzone zijn gesitueerd en die in de regel meerzijdig georiënteerd zijn.

Binnen het 'dorps wonen' ensemble is een tweetal subensembles aanwezig:

- Langs de voorname straat: de verlengde Gebroekerstraat die zich door zijn ligging, gestrektheid en profiel manifesteert als hoofdontsluiting. De voorname straat krijgt een eigen signatuur.
- Ter plekke van de groene driehoekige ruimtes die op een aantal plekken aanwezig zijn, de plekken onderscheiden zich binnen de structuur als groene knopen. De bebouwing aan de groene knopen krijgt een ten opzichte van de omringende omgeving onderscheidende uitdrukking.

Erven wonen

Algemeen

De 'erven' zijn bijzondere bebouwingsclusters in een groene setting die in noord-zuidrichting de verbinding vormt tussen Gebroek en Echt. Deze bebouwingsclusters zijn opgevat als parels in het groen. Als ruimtelijk duidelijk afgebakende elementen in onderlinge samenhang. Elk van de clusters wordt als een geheel ontworpen. Stedenbouwkundige compositie, architectuur, erfafscheidingen, kleur- en materiaalgebruik en detailleringen zijn onderling afgestemd.

De architectuur is van de erven ingetogen van karakter. Het oertype van het huis vormt het vertrekpunt. De compositie rond het erf kent een duidelijke samenhang in hoofd- en bijgebouwen maar ook erfafscheidingen en inrichting van het erf. Het materiaal- en kleurgebruik ondersteunt het beeld van een familie van verschillende gebouwen die onderlinge verwantschap bezitten.

De clusters bieden ruimte aan verschillende bebouwingstypen en -categorieën. Elk cluster is een compositie van één of meerdere woningen, vrijstaand en geschakeld, op grote en kleine kavels die een samenhangend geheel vormen.

Stedenbouw, architectuur en oriëntatie:

- Gebouwen zijn georiënteerd naar het gemeenschappelijke erf. De gebouwen die op de erfgrans staan dienen zich ook naar de openbare ruimte oriënteren (dubbele oriëntatie).
- Per cluster is minimaal een gebouw op, of maximaal 0,5 meter van, de erfgrans naar de groenzone gesitueerd.
- Eigentijds beeld, een interpretatie van architectuur die geïnspireerd is op de verschijning van hoeves en boerderijen, met voor- en achterhuizen, neven- en bijgebouwen. Met differentiatie in hoogtes.
- Archetype woonhuis en schuur als basisvorm van de bebouwing (zie schets).

Bouwhoogtes:

- Maximaal twee bouwlagen met kap voor de hoofdmassa's.
- Hiërarchie in bouwmassa's met hoofdgebouwen en bescheidener bouwvolumes voor achterhuizen en bijgebouwen.
- Goothoogte hoofdmassa is maximaal 6 meter en de nokhoogte maximaal 13 meter. Het nevengebouw bezit een maximale goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter. Platte daken zijn toegestaan voor massa's die zich als bijgebouw manifesteren. De goothoogte bedraagt 3,20 meter.

Basismateriaal:

- Basis: baksteen met accentenvlakken uitgevoerd in stuc- of keimwerk, natuursteen en hout. Ten aanzien van toepassing van glas gelden geen beperkingen.
- Aanvullende en overige materialen kunnen worden toegepast voor zover dit uit de samenhang kan worden gemotiveerd.

Kleurpalet:

- Naturelle materiaalkleuren domineren. Rustige tinten zijn toegestaan. Schreeuwende kleuren blijven achterwege.
- Baksteen: verzadigde en donkere uitstraling, spectrum van bruinrood tot donkermangaan.
- Keim- en stucvlakken zijn toegestaan, mits uitgevoerd in lichte tinten.
- Pannen: gebouwsgewijze mix van orangerode en blauwgrijze tinten mogelijk.

Dakvormen:

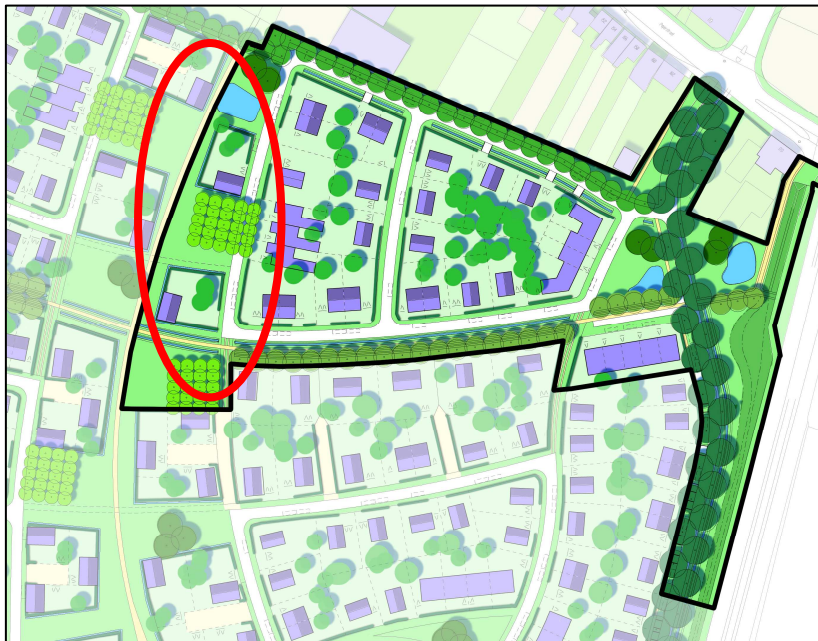
- Gebouwen hebben in de regel een zadeldak of mansardekap, zowel langs- als dwarskappen zijn toegestaan.
- De kapvlakken georiënteerd op het openbaar gebied zijn in de regel vlak, dakkapellen bevinden zich aan de erfzijde.
- Dakoverstek ontbreekt of is zeer bescheiden (maximaal 0,20 meter). Dit vereist een goede en kwalitatieve detaillering op de overgang van gevel naar dak. Bakgoten ontbreken.
- Kappen zijn voorzien van keramische pannen (niet geglazuurd) of met rietbedekt.
- Vanaf de straat beleefbare kappen met dakhellingen tussen 45 - 60°.

Erf en -afscheidingsen:

- Erfafscheidingsen worden in samenhang met bebouwing ontworpen.
- Elk cluster is omsloten door erfafscheidingsen. Deze bestaat uit de bebouwing die op, of maximaal 0,5 meter vanaf, de erfgrans is gesitueerd, tuinmuren (maximaal 50% van de omtrek, hoogte minimaal 1,8 meter) en hagen (rest van de omtrek). De hagen bestaan uit een dubbele rij liguster (*Ligustrum vulgare*), een groenblijvende heester die maximale privacy biedt. Voor de hagen geldt een realisatie- en instandhoudingsplicht.

Tuilmuren ter hoogte van (voor) de gevels die georiënteerd zijn op de straat of het openbaar gebied mogen maximaal 50 centimeter hoog zijn. De tuilmuren zijn uitgevoerd in dezelfde materialen en kleurstellingen als de woning.

- De toegang tot de erven is herkenbaar door bakstenen poeren (minimaal 1,8 meter hoog).
- Het bewonersparkeren wordt op eigen terrein opgelost. Kavels vanaf 400 m² hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein, kavels kleiner dan 400 m² hebben één parkeerplaats op eigen terrein. Garages worden in zeer geringe mate (0,1) meegeteld als parkeerplaats.



Verkavelingsuggestie plangebied met aanduiding deelgebied 'erven wonen'

Dorps wonen

Algemeen

Het gevarieerde aanbod aan (half)vrijstaande en geschakelde woningen en patio-woningen langs de verschillende typen straten, de linten, vormen de basis van het dorpswonen-ensemble.

Samenhang binnen de diversiteit aan woningtypen is het vertrekpunt. Eenheid en rust zijn de motto's. Het archetypen van de woning is ook hier de basis. Een helder met zadeldak of mansardekap bekapt bouwvolume. Korte patorijtjes en tweekappers voegen zich binnen dit principe, waardoor ze zich als één bouwvolume manifesteren.

Het ensemble 'dorps wonen' omvat het reguliere wonen binnen een groene setting. Binnen dit ensemble is een aantal verbijzonderingen aangebracht, zoals de groene pleintjes en de verlengde Gebroekerstraat, de voormalige Peutenweg, die als hoofdroute een voornamere status krijgt. Voor deze plekken gelden gedeeltelijk aanvullende c.q. afwijkende beeldkwaliteitseisen.

De architectuur is in de regel ingetogen van karakter met een simpele basisvorm van een met zadeldak of mansardekap bekapt volume. Bij samengestelde bouwvolumes is een leesbaar onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen aanwezig. Erfafscheidingen zijn uniform en wezenlijk onderdeel van de samenhang en de groene setting.

Stedenbouw, architectuur en oriëntatie:

- Eigentijdse architectuur, bij voorkeur met referenties naar regionale karakteristieken zoals de geaccentueerde omkadering van gevelopeningen, toepassen staande gevelopeningen.
- Gebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte: de straten en paden. Alle hoekwoningen bezitten een tweezijdige oriëntatie die op verschillende manieren kan worden uitgedrukt zoals met de situering van de voordeur, erkers, balkon of kap.
- Vertrekpunt is dat alle woningen voortuinen hebben. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk, bijvoorbeeld bij de patio's. De hoekwoningen beschikken over zijtuinen. Rooilijnen van de woningen met tuinen bevinden zich op minimaal 3 meter van de kavelgrens.
- Archetypische woning is vertrekpunt: eenvoudige hoofdvorm, bekapt met zadeldak of mansardekap.
- Duidelijk leesbaar verschil tussen hoofd- en bijgebouwen.

Bouwhoogtes:

- Basis goothoogte voor dit ensemble van de hoofdmassa mag maximaal 4,5 meter en de nokhoogte maximaal 11 meter voor patio- en rijwoningen. Voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 13 meter.
- Bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 3,3 meter en een nokhoogte van maximaal 6 meter. Een plat dak voor bijgebouwen is toegestaan.

Basismateriaal:

- Baksteen is hoofdmateriaal met accentvlakken uitgevoerd in glas en hout.
- Keim- en stucwerk in ondergeschikte mate aanwezig (maximaal 30% per woning of per cluster van woningen) en uitgevoerd in lichte tinten.
- Afwijkende materialen zoals beton en zink zijn toegestaan (mits niet uitloogbaar).

Kleurpalet:

- Het kleurpalet bestaat uit ingetogen kleurgebruik dat passend is binnen de landelijke sfeer (hoeve).
- Baksteen: van bruinrood tot mangaan.
- Keramische, niet geglaazuurde pannen in blauwgrijze/antraciet tinten.

Dakvormen:

- Woningen hebben in de regel een zadeldak of mansardekap. Zowel langs- als dwarskappen zijn toegestaan.
- Bij de hoekwoningen zijn samengestelde kapvormen toegestaan.
- Vanwege de goothoogte van de hoofdmassa op maximaal 4,5 meter voor patio- en rijwoningen zal de overgang van dak naar gevel speciale ontwerpaandacht vragen. Dakkapellen en andere interventies van de kap zijn toegestaan, ook aan de straatzijde.
- Daken zijn in de regel uitgevoerd in keramische pannen (niet geglaazuurd), in blauwgrijze/antraciet tinten.
- Vanaf maaiveld is daklandschap goed beleefbaar: dakhellingen tussen 45 - 60°.

Erfafscheidingen:

- Hagen worden overal en consequent op uitgeefbaar terrein tegen de kavelgrens gesitueerd. Voor de hagen geldt een realisatie- en instandhoudingsplicht.

- De hagen bestaan uit een dubbele rij groene beuk (*Fagus sylvatica*) in driehoeksverband. In de hagen zijn bomen aanwezig. Hagen zijn aan de voorzijde van de woning minimaal 1,00 meter en maximaal 1,30 meter hoog.
- In de gevallen dat zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied, en de behoefte aan privacy groter zal zijn, worden gemetselde tuinmuren (1,80 meter hoog) in combinatie met de haag gerealiseerd. De tuinmuren uitvoeren in dezelfde materialen en kleurstellingen als de woning. Tuinmuren die zijn gesitueerd voor de voorgevel zijn maximaal 0,50 meter hoog.
- Elke woning heeft minimaal 1 parkeerplaats op eigen erf. De opstelruimte vóór een garage wordt als zodanig beschouwd. Voor kavels groter dan 400 m² moeten 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd worden. Parkeerplaatsen liggen achter de rooilijn van de hoofdmassa.

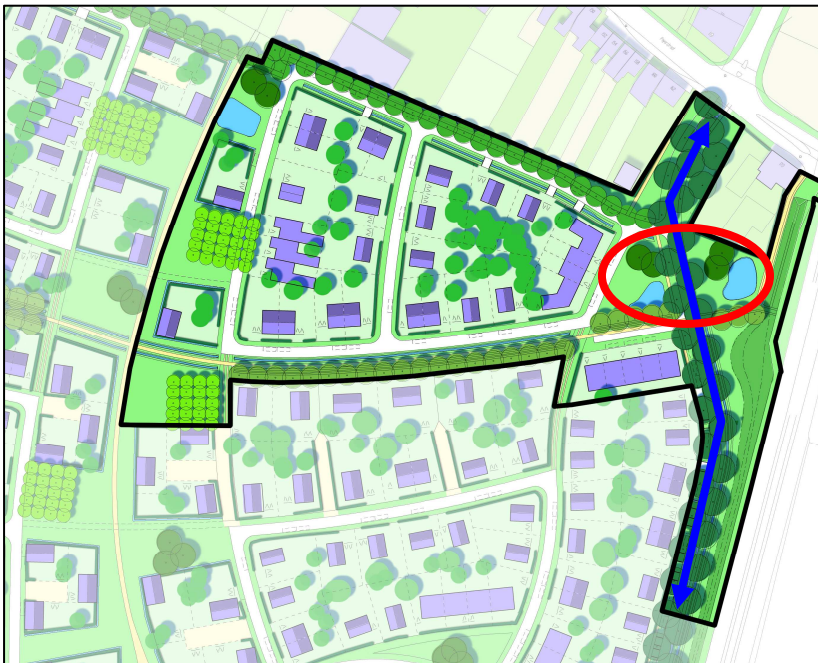
De voorname straat

De verlengde Gebroekerstraat vormt de vloeiende verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen Echt en Gebroek. Deze straat krijgt een ruimer profiel dan de overige straten en wordt begeleid door grotere bomen (Esdoorn) in vergelijking tot de overige straten. De verlengde Gebroekerstraat is daarmee een voorname straat die zich op een aantal aspecten onderscheidt van de overige straten in het dorps wonen.

De onderscheidende aspecten die de voornaamheid vertalen in grotere bouwvolumes met meer individualiteit, zijn:

- hogere goot- en nokhoogte toegestaan, (maximaal 6/13 meter),
- antraciet tinten pannen,
- baksteen hoeft niet hoofdmateriaal te zijn, keim- en stucwerk kunnen hele volume omvatten;
- 'hardere' materialen (beton, zink, staal, mits niet uitloogbaar) zijn toegestaan, 'zachtere' materialen als houten gevels en riet ontbreken;
- de haag op de erfafscheiding is een rode beuk (*Fagus ssp purpurea*).

Voor het overige gelden de regels voor het dorps wonen.



Verkavelingssuggestie plangebied met aanduiding 'voornamen straat' (blauw) en 'groene knoop' (rood)

De groene knopen

Voor de woningen die grenzen aan de groene pleintjes wordt een eigen samenhang geschapen die op een aantal onderdelen verschilt van die van de omgeving. Het eigene van deze plekken krijgt vorm door de volgende maatregelen:

- de dakpannen zijn antraciet van kleur;
- de gevels zijn geheel of gedeeltelijk licht gekeimd of gestuukt;
- als erfafscheiding wordt rode beuk (*Fagus sylvatica* 'purpurea') toegepast.

Voor het overige gelden de regels van het dorps wonen.

Het beeldkwaliteitplan is als separate bijlage toegevoegd.

Fase 1

Fase 1 omvat het noordoostelijk deel van het gebied Echt-Zuidoost. De locatie ligt ingeklemd tussen de ontsluitingsweg achter de tuinen van de woningen aan de Peijerstraat, het spoor, de oost-west historische route en de centrale noord-zuidgerichte zone die de (toekomstige) verbindende schakel vormt tussen Gebroek en Echt.

De stedenbouwkundige structuur van deze locatie wordt bepaald door de ligging van de historische route (oost-west), de achterperceelsgrenzen van de woningen aan de Peijerstraat en de Peutenweg (noord-zuid), die enigszins wordt verlegd.

Binnen fase 1 worden 39 grondgebonden woningen gerealiseerd; aaneengebouwde en (half)vrijstaande woningen en patio-woningen. Aan de historische route en de overige straten is een dorps woonmilieu voorzien met een gevarieerd aanbod aan halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Aan het groene plein aan de Peutenweg, dé entree van het woongebied, zijn aaneengebouwde en vrijstaande woningen gesitueerd. Deze locatie heeft een eigen samenhang die op een aantal onderdelen verschilt van die van de omgeving. In het westelijk deel van het plangebied bevinden zich twee bebouwingsclusters die onderdeel uitmaken van de centrale zone met 'erven' in het totale plan. De bebouwing in deze clusters in fase 1 bestaat uit vrijstaande woningen. De clusters worden elk als een geheel ontworpen.

De woningen aan de historische route, de overige straten en aan het groene plein zijn georiënteerd op de openbare weg. Alle hoekwoningen bezitten een tweezijdige oriëntatie die op verschillende manieren kan worden uitgedrukt. Vertrekpunt is dat alle woningen voortuinen hebben. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk, bijvoorbeeld bij de patio's. De hoekwoningen beschikken over zijtuinen.

De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm, bekapt met zadeldak of mansardekap. Er is een duidelijk verschil tussen hoofd- en bijgebouwen.

De basis goothoogte van de hoofdmassa mag maximaal 4,5 meter bedragen en de nokhoogte maximaal 11 meter voor patio- en rijwoningen. Voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 13 meter.. Bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 3,3 meter en een nokhoogte van maximaal 6 meter. Een plat dak voor bijgebouwen is toegestaan.

De woningen hebben in de regel een zadeldak of mansardekap. Zowel langs- als dwarskappen zijn toegestaan. Bij de hoekwoningen zijn ook samengestelde kapvormen toegestaan. De dakhellingen liggen tussen de 45° en 60°.

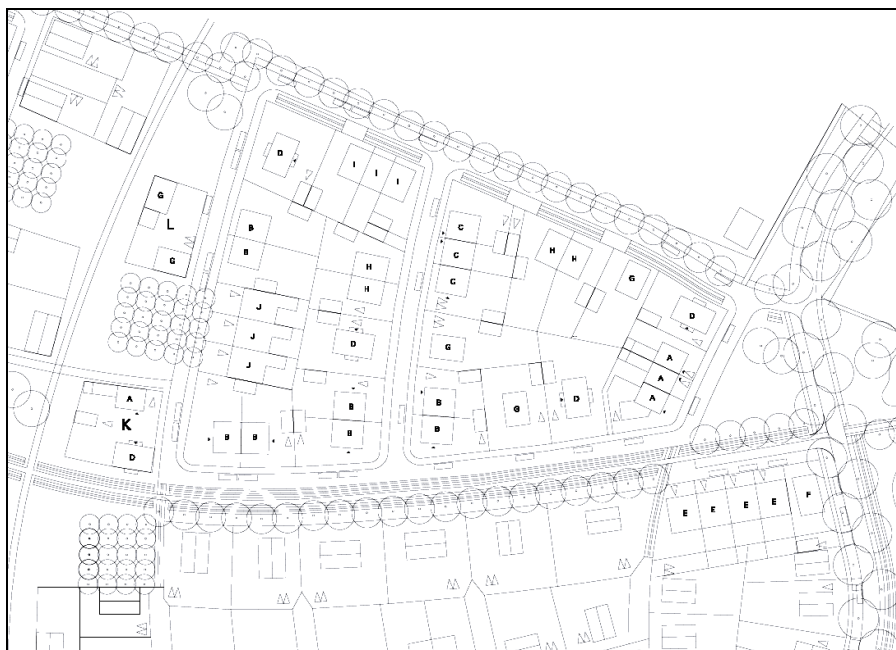
De woningen binnen de bebouwingsclusters zijn georiënteerd naar het gemeenschappelijk erf. De gebouwen op de erfgrans hebben een dubbele oriëntatie. Het geheel geeft een eigentijds beeld met voor- en achterhuizen, neven- en bijgebouwen met een differentiatie in hoogtes, geïnspireerd op de verschijning van hoeves en boerderijen.

De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap voor de hoofdmassa's. Er bestaat een hiërarchie in bouwmassa's met hoofdgebouwen en bescheidener bouwvolumes voor achterhuizen en bijgebouwen. De goothoogte van de hoofdmassa mag maximaal 6 meter bedragen en de nokhoogte maximaal 13 meter. Het nevengebouw bezit een maximale goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter. Platte daken zijn toegestaan voor massa's die zich als bijgebouw manifesteren. De goothoogte bedraagt 3,20 meter.

De woningen hebben in de regel een zadeldak of mansardekap, zowel in langs- als dwarsrichting. De dakhellingen liggen tussen de 45° en 60°.

Naast het woongebied omvat fase 1 de aansluiting van het gebied op de Peijerstraat, een groenzone langs het spoor en de Peutenweg die enigszins moet worden verlegd.

Inmiddels is op basis van het eerder beschreven stedenbouwkundig plan door Hilberink Bosch Architecten een verkavelingsplan voor fase 1 opgesteld. Dit plan heeft als basis gediend voor het bestemmingsplan.



Verkavelingsplan Hilberink Bosch Architecten, juli 2010

3 BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en het beoogde initiatief.

3.1 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 is ten opzichte van het POL2001 waar nodig geactualiseerd. De hoofdlijnen van alle tussentijds verschenen POL-aanvullingen en herzieningen, die allen blijven bestaan, zijn opgenomen in de tekst en in de kaartbeelden verwerkt. Er wordt bovendien invulling gegeven aan opdrachten die vanuit rijksbeleid (onder andere Nota Ruimte, Nota Mobiliteit) bij de provincie zijn neergelegd. De ontwikkelingsgerichte werkwijze komt nadrukkelijker in het plan tot uiting.

Hoofddoel van het omgevingsbeleid is het tot stand brengen van de kwaliteitsregio Limburg: een regio die de kwaliteit van leven en leren, van wonen en werken centraal stelt en die stevig is ingebed in internationaal verband. De provincie onderkent op grond van de aanwezige kenmerken en waarden in combinatie met de ontwikkelingsmogelijkheden een basis voor een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus: stedelijke gebieden naast landelijke gebieden, en daarop voortbordurend het onderscheiden van (negen) perspectieven. Dit vertaalt zich in visies op de ontwikkeling van beleidsregio's.

Stedelijke en landelijke gebieden

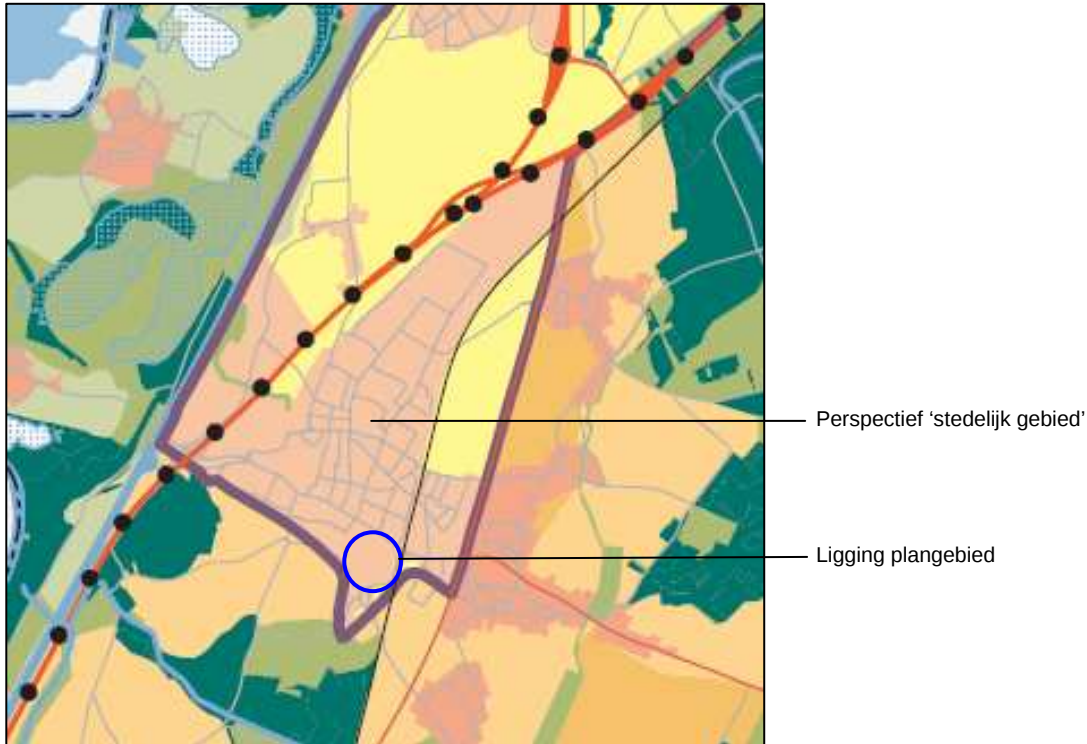
De provincie houdt vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en stadsregio's en een minstens gelijkblijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. De kwaliteit van het landelijk gebied is mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Er is een kwaliteitsslag aan de orde voor landbouw, recreatie, natuur, water en landschap.

Perspectieven

De variatie in gebiedskenmerken vormt de basis voor een gebiedsgerichte aanpak. Er worden negen perspectieven onderscheiden, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden. De perspectieven vormen de hoofdlijnen van het omgevingsbeleid. Voor het plangebied geldt het perspectief 'stedelijke bebouwing'.

De 'stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. In veel gevallen is hier nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt zoveel mogelijk in deze bestaande stedelijke gebieden ingevuld.

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht. In deze gebieden komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van de vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt.



Uitsnede kaart perspectieven (POL2006)

Beleidsregio's

Voor een aantal beleidsregio's zijn in het POL2006 samenhangende visies opgenomen. De gemeente Echt-Susteren ligt in de beleidsregio 'Stadsregio Roermond'.

Water-, koop- en cultuurtoerisme zijn sterke troeven van de stadsregio Roermond. Voortdurende kwaliteitsverbetering is nodig.

Binnen de regio vervult de stad Roermond een centrale functie voor wonen, werken, cultuur en voorzieningen.

Door de openstelling van de A73-zuid wordt de regio in de toekomst sneller en veiliger bereikbaar. De aansluitende nieuwe regionale wegen N293-oosttangente Roermond en N280-oost zorgen voor een betere bereikbaarheid van het Duitse achterland, met name Mönchen-Gladbach, en de bedrijvigheid aan de oostzijde van Roermond.

Binnen de tot het Maasdal behorende delen van het gebied is het rivierbelang van grote invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden.

Wonen

Voor Limburg bestaat zowel een kwantitatieve als kwalitatieve opgave. Via regionale woonvisies dient hieraan te worden voldaan. Speerpunten zijn herstructurering, een goede inpassing van nieuwe woonlocaties, variatie in woonmilieus, op doelgroepen gerichte differentiatie en duurzaam bouwen. Nieuwe woningbouwlocaties moeten passen in de regionale behoefte aan woonmilieus. Inbreiding gaat hierbij voor uitbreiding. De situering van nieuwe woningen moet passen in het bundelings- en contourenbeleid.

Het provinciaal beleid op het gebied van wonen is neergelegd in de Provinciale Woonvisie Limburg.

POL-aanvulling Gebiedsontwikkeling, Verstedelijking en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling 'Gebiedsontwikkeling, Verstedelijking en kwaliteitsverbetering' gaat ervan uit dat met de resterende groei van het aantal huishoudens maximaal wordt ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad, waarbij rekening wordt gehouden met de toekomstige transformatieopgave. De focus is gericht op de kwalitatieve woningvoorraadontwikkeling bij een in de toekomst krimpende bevolkingsomvang en de coördinerende en sturende rol van de provincie daarbij.

Provinciale woonvisie 2004-2010

Op 10 mei 2005 is de Provinciale Woonvisie Limburg vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Naar aanleiding van het aflopen van het vigerend woonbeleid zoals verwoord in de Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's) in begin 2006 is deze nieuwe Provinciale Woonvisie opgesteld. De provincie Limburg wil op een goede manier omgaan met de krimpende bevolking en wil bovendien op een andere manier het beleid van de regio's en gemeenten sturen. Naast het provinciaal beleid stellen de regio's een eigen agenda op die wordt uitgewerkt in een regionale woonvisie. Deze visies vormen de basis voor het beleid met betrekking tot wonen in de provincie.

De provincie vraagt onder meer aandacht voor de veranderende samenstelling van de bevolking: er moet aandacht zijn voor wonen, welzijn en zorg. Voor Noord- en Midden-Limburg wordt gesteld dat vanwege de ligging in een veranderend landschap en nabij stedelijke gebieden in Gelderland en Oost-Brabant een sterke basis voor wonen en werken bestaat. Voor de regio Roermond, waarbinnen Echt-Susteren ligt, wordt uitgegaan van een uitbreiding van de woningvoorraad met 1.500 tot 1.800 woningen in de periode 2004-2010 en nog eens 1.100 tot 1.400 woningen in de periode 2010-2020. Eind 2010 zal een nieuwe provinciale woonvisie voor de periode 2010-2014 worden vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

3.2 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Regio Midden-Limburg Oost 2004-2010

De Regionale Woonvisie dient inzicht te verschaffen in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren, uitgaande van bestaand materiaal. De match tussen vraagontwikkeling en aanbodontwikkeling moet nader worden uitgewerkt in scenario's, genoemd wordt een 'realistisch' en 'idealistisch' scenario. Belangrijke thema's in de regionale visie zijn:

- verdeling en afstemming woningbouw Roermond – Ommeland;
- rol van de bestaande woningvoorraad en veranderingen daarin (herstructurering);
- inbedden wonen-welzijn-zorg;
- aandacht voor doelgroepen, in het bijzonder senioren en starters;
- en wat verder ter tafel komt.

Doelen van de Regionale Woonvisie zijn:

- richting geven aan regionaal woonbeleid en stimuleren van afstemming.
- vaststellen van een gezamenlijk en actueel beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen op de regionale woningmarkt en de (toekomstige) vraagstukken en opgaven die zich hierbij aandienen.
- vastleggen door de regio te bepalen thema's en gezamenlijke opgaven.

In zijn algemeenheid kan met betrekking tot de nieuwbouwambities geconstateerd worden dat er voldoende plancapaciteit voor handen is.

Voor de periode 2010-2014 wordt een nieuwe regionale woonvisie voorbereid.

Voor de ontwikkellocatie Echt-Zuidoost heeft de gemeente de planning aangegeven van 40 woningen voor 2011, 40 voor 2012 en 160 voor daaropvolgende jaren.

Geconcludeerd kan worden dat de gerealiseerde woningen in de periode 2006-2010 passen binnen de in de regionale woonvisie gestelde kwantitatieve en kwalitatieve kaders. Voor de periode 2010-2014 wordt een nieuwe regionale woonvisie voorbereid, die in concept gereed is. Het politieke besluitvormingstraject moet nog worden doorlopen.

Regionaal woningmarktonderzoek

De gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Roerdalen, Roermond en Maasgouw (samen de regio Midden-Limburg-Oost) hebben in 2008 een woningmarktonderzoek laten uitvoeren om een actueel inzicht in de woningmarkt te krijgen.

Het gaat om inzicht in de toen huidige lokale en regionale woningmarkt als ook de te verwachten toekomstige ontwikkelingen daarop. Een belangrijke component van het onderzoek was een woonconsumentenenquête.

De bevindingen uit het regionale woningmarktonderzoek zijn voor de gemeente Echt-Susteren in een lokale rapportage omgezet. Hieruit blijkt dat in de gemeente tot 2018 vooral het aantal één/twee-persoonshuishoudens (55-74 jaar) en het aantal één/twee-persoonshuishoudens (75 jaar en ouder) toe zal nemen. Het aantal starters (18-28 jaar) blijft gelijk.

Gekeken naar de dynamiek van de gemeentelijke woningmarkt zal er een tekort ontstaan in de grondgebonden nultredenwoningen.

Verder zal er voor wat betreft de koopsector vraag ontstaan naar rijwoningen tot € 240.000,00 en naar tweekappers van € 240.000,00 - € 300.000,00. Verder is er in het vrijstaande segment vraag naar woningen vanaf € 300.000,00.

Voorliggend bestemmingsplan Echt Zuidoost (Bocage), fase 1, biedt, naast het realiseren van levensloopbestendige woningen, ruimte aan een flexibele invulling door het vraaggestuurde aanbod.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woningmarktanalyse en woningbouwprogramma 2005-2015

Het gemeentelijk rapport 'Woningmarktanalyse en woningbouwprogramma 2005-2015' is opgesteld als onderbouwing van het woonbeleid. 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 binnen de gemeente 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 rapport kan dan ook tevens als onderlegger voor de dorpsontwikkelingsplannen worden gebruikt.

Met betrekking tot de woningbouwprogrammering wordt een vijftal aanbevelingen gedaan:

- De aanleg van het regionale bedrijventerrein bij de A2/A73 zal leiden tot een extra woningbehoefte, voor de periode 2005-2015 kan hierdoor het aantal in de gemeente te bouwen woningen op maximaal 1.000 woningen worden geraamd.
- 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.
- Aangezien veel woningbouw in stadsvernieuwingsprojecten wordt gerealiseerd, is in de voorgestelde woningdifferentiatie uitgegaan van een vrij groot aandeel appartementen (35%). Een te groot aandeel appartementen dient te worden voorkomen.
- Woningmarktontwikkelingen dienen voortdurend te worden gevolgd in het kader van een goede planning en monitoring van de woningbouw.
- Gezien de vergrijzing vraagt het onderwerp wonen, welzijn en zorg veel aandacht.

Gezien de aanleg van het regionale bedrijventerrein ligt de grootste woningbehoefte in en rond Echt (inclusief Schilberg, Pey, Hingen en Sleik). Hierbij heeft de gemeente de ambitie om vooral mensen van buiten de gemeente aan te trekken.

Verkeersplan

Op grond van bestaand beleid, analyse van de huidige situatie en de knelpunten aangegeven door vertegenwoordigers van belangengroepen, het verkeersbeleid mede op basis van het landelijke en provinciale beleid, is een samenhangend pakket maatregelen opgesteld. De beleidsmatige speerpunten voor de komende jaren in volgorde van belangrijkheid zijn:

- a verkeersveiligheid en handhaving;
- b verkeersveiligheid en schoolomgeving;
- c inrichting infrastructuur conform 'duurzaam veilig';
- d mobiliteit;
- e fietsverkeer, parkeren en openbaar vervoer.

Van de maatregelen zijn met globale kencijfers de kosten bepaald en de bijdrage aan de verschillende beleidsdoelen. Voor de maatregelen met effect op de verkeersveiligheid is aan de hand van de CROW-uitgave Maatregelenwijzer Duurzaam Veilig het effect op het aantal slachtoffers en de effectiviteit bepaald: hoeveel investering is nodig om één slachtoffer te besparen. Aan de hand hiervan is de prioriteit van maatregelen verder uitgewerkt. Vervolgens is de prioriteit van maatregelen bepaald aan de hand van de weging van de beleidsdoelen, waarbij met name de verkeersveiligheid een hoge prioriteit krijgt. De maatregelen zijn daarna toegedeeld aan de komende jaren, rekening houdend met reeds geplande projecten en het budget.

Het maatregelenpakket zal met enige regelmaat worden aangepast. Gerealiseerde projecten kunnen verwijderd worden, nieuwe projecten ingevoerd en een nieuwe prioriteit kan worden ingevoerd.

Het voorliggend plan wordt conform het gestelde in het Verkeersplan nader uitgewerkt.

Algemene Randvoorwaarden Infrastructuur Gemeente Echt-Susteren

De gemeente Echt-Susteren streeft naar een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, zowel nu als in de toekomst. Randvoorwaarde hierbij is dat de toekomstige kosten voor beheer acceptabel blijven. Getracht wordt dit te bereiken door een zorgvuldige afweging van de inrichting en het materiaalgebruik, passend binnen de omgevingsfactoren en de wettelijke normen en eisen.

Het handboek 'Algemene Randvoorwaarden Infrastructuur Gemeente Echt-Susteren' kortweg ARIGES genoemd, is van toepassing op alle werken in de Openbare Ruimte van de gemeente Echt-Susteren die zowel door de gemeente Echt-Susteren als door projectontwikkelaars/derden geïnitieerd zijn.

Om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige ruimte is een beeldkwaliteitplan van het betreffende gebied, met een omschrijving van de toe te passen materialen en kleurstellingen onontbeerlijk. Na goedkeuring van het beeldkwaliteitplan, kan het project verder uitgewerkt worden, waarbij het handboek ARIGES van toepassing is. Indien geen beeldkwaliteitplan wordt opgesteld zal de vormgever van de gemeente Echt-Susteren samen met contactpersoon Openbare Werken de kwaliteit en materiaalkeuze omschrijven.

De binnen de ARIGES opgenomen randvoorwaarden gelden als eisen tenzij dit anders is vermeld.

Van de eisen genoemd in het handboek ARIGES kan alleen worden afgeweken, als het voorgestelde alternatief duidelijk gelijkwaardig is aan, of beter is, dan het gestelde in het handboek. Tevens dient hierbij de goedkeuring van de afdeling Openbare Werken verkregen te zijn. Afwijken van wettelijke bepalingen is niet mogelijk, aan de hierin genoemde voorwaarden zal te allen tijde moeten worden voldaan.

De kwaliteit van de openbare ruimte kan worden gezien in zowel technisch functionele als sociale zin. Met technisch functionele kwaliteit wordt bedoeld dat gebruikte materialen, inrichtingen, ontwerpen etc. duurzaam in beheer en onderhoud dienen te zijn. Dat wil zeggen dat niet alleen tijdens het ontwerp en uitvoering wordt gekozen voor duurzame oplossingen, maar dat deze oplossingen na de ontwerp- en uitvoeringsfase een gewaarborgde kwaliteit blijven behouden over een groot tijdsbestek. Met sociale kwaliteit wordt bedoeld dat het ontwerp en inrichting een sociaal veilige uitstraling moet bezitten.

De ARIGES zijn van toepassing op de volgende aspecten van de openbare ruimte:

- wegen en verkeer;
- openbare riolering;
- openbaar groen;
- openbare verlichting;
- speelvoorzieningen;
- wegmeubilair.

Op de onderstaande aspecten in de openbare ruimte zijn de ARIGES niet van toepassing. De eisen omtrent deze aspecten dienen voor elk project afzonderlijk te worden opgenomen in een Programma van Eisen:

- markten, kermissen en evenementen;
- markeringen;
- bebakening;
- verkeersregelinstallaties;
- kabels en leidingen;
- bossen en natuurgebieden.

De uitvoering van werken binnen de gemeente Echt-Susteren moet voldoen aan de eisen zoals deze worden gesteld in de ARIGES.

Voor voorliggend plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan is in overleg met onder andere de afdeling Openbare Werken tot stand gekomen.

Visie Speelruimte voor de jeugd van Echt-Susteren

Speelgelegenheid is belangrijk in de ontwikkeling van jeugd en jongeren. Speelgelegenheid is geen doel op zich maar een instrument dat meerdere doelen dient. Denk aan het jeugdbeleid, het kernenbeleid, de leefbaarheid en het versterken van sociale cohesie in de diverse gemeenschappen. Speelruimtebeleid is een aspect van ruimtelijk beleid en moet in dat kader worden gezien. Het speelruimteplan beoogt speelgelegenheid binnen het ruimtelijk beleid expliciete aandacht te geven.

Speelruimtebeleid is integraal beleid. Ruimtelijk beleid, jeugdbeleid en kernenbeleid zijn hiervoor de peilers.

Participatie van jeugdigen en omwonenden is een absolute voorwaarde voor het al dan niet realiseren van speelgelegenheid.

De gemeente is verantwoordelijk voor veiligheid van speeltoestellen in het openbaar gebied. De gemeente voert het attractiebesluit speeltoestellen uit en pleegt in dit kader het nodige onderhoud.

Voor het inrichten van speelruimten hanteert de gemeente in principe de normen en criteria van de Nuso en het Nationaal Jeugdfonds, zoals deze in het plan zijn beschreven.

Voor de leeftijdscategorie tot 12 jaar heeft de organisatievorm van een speeltuin voordelen boven het plaatsen van speeltoestellen in het openbaar groen. Een keuze voor speeltuinen impliceert dat men speelruimte voor deze leeftijdsgroep gaat centraliseren. In het kader van het kernenbeleid kan bekeken worden welke locaties dan het meest geschikt zijn.

Voor de leeftijdscategorie 12-18 jaar is de gehele openbare ruimte in de gemeente in principe verblijfsgebied en ontmoetingsplek. Voorzieningen, die voor deze categorie worden gerealiseerd moeten ambulant kunnen worden ingezet en vandalisme bestendig zijn. Voorzieningen voor deze doelgroep moeten eveneens afgesteld worden op het lokale jeugdbeleid.

In voorliggend plan wordt rekening gehouden met de plaatsing van speelgelegenheden voor de jeugd.

Bestemmingsplannen 'Echt Zuidoost' en 'Herziening ex artikel 30 WRO van het bestemmingsplan Echt Zuidoost'

Voor het gehele gebied Echt-Zuidoost vigeren de bestemmingsplannen 'Echt Zuidoost' en 'Herziening ex artikel 30 WRO van het bestemmingsplan Echt Zuidoost'.

Bestemmingsplan 'Echt Zuidoost'

Voor het overgrote deel van het gebied geldt het bestemmingsplan 'Echt Zuidoost'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Echt op 26 april 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 4 december 1990.

De gronden van het plangebied hebben de bestemmingen 'Industriële bedrijven, met bijbehorende erven -B(i)-', 'Agrarisch gebied, kernrandzone -Ak-', 'Wegverkeer -Vw-', 'Verblijfsdoeleinden -Vb-' en 'Afschermgroen -G(a)-'.

Herziening ex artikel 30 WRO van het bestemmingsplan Echt Zuidoost

Voor de hoek Peijerstraat-Peutenweg geldt het bestemmingsplan 'Herziening ex artikel 30 WRO van het bestemmingsplan Echt Zuidoost'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Echt op 6 februari 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 10 juni 1997. De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wegverkeer -Vw-'.

Het initiatief past zowel in functioneel- als bouwtechnisch opzicht niet binnen de bepalingen van de vigerende bestemmingsplannen.

Derhalve wordt voor het gebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan wordt voor fase 1 een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen. Voorliggend bestemmingsplan is hiervoor de basis.

4 MILIEUTECHNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

Op een groot deel van het terrein Echt-Zuidoost heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. De stukken grond welke in bezit zijn van derden (ongeveer 9% van het totale gebied) zijn nog niet onderzocht. Deze worden direct na verwerving onderzocht.

De gronden binnen fase 1 zijn geheel onderzocht.

De volgende onderzoeken hebben plaatsgevonden:

- Verkennend bodemonderzoek Peutenweg e.o. te Echt, Geofox-Lexmond, 31 maart 2006.
- Nader bodemonderzoek Peutenweg 2 te Echt, Geofox-Lexmond, 3 april 2006.
- Aanvullend bodemonderzoek Peutenweg te Echt, Geofox-Lexmond, 8 maart 2007.
- Verkennend bodemonderzoek Gebroekerstraat (ong.) te Echt, Econsultancy, 21 juni 2007.

Deze onderzoeken zijn als separate bijlage toegevoegd.

Verkennen bodemonderzoek Peutenweg e.o. te Echt

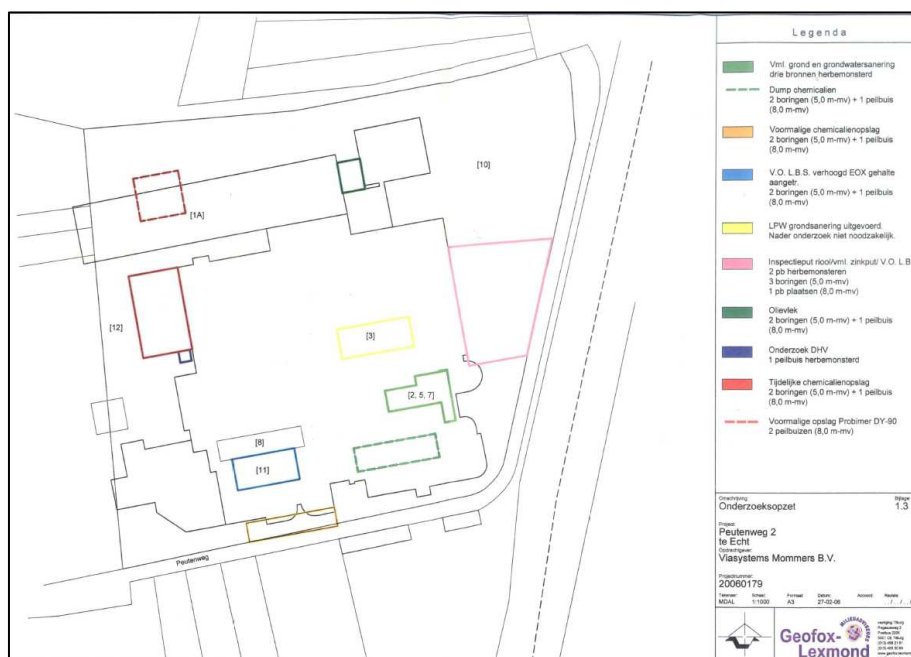
Aangezien er 1,1-dichlooretheen is aangetoond in een concentratie boven de tussenwaarde is er formeel (volgens de Wet bodembescherming) aanleiding om een nader onderzoek uit te voeren. Gezien de reeds geleverde onderzoeksinspanning, het feit dat het de pluim van een bekende verontreinigingsbron is (en dus géén kern) én gezien het feit dat de voormalige bron naar behoren is gesaneerd, wordt aanvullend onderzoek in onderhavig geval niet noodzakelijk geacht.



De verontreiniging van het grondwater met vluchtige chloorkoolwaterstoffen is te relateren aan de voormalige activiteiten op de locatie Peutenweg 2. Op basis van alle beschikbare gegevens (op en nabij de voormalige bedrijfslocatie) wordt de aanwezigheid van hogere concentraties aan VOC's niet waarschijnlijk geacht.

Nader bodemonderzoek Peutenweg 2 te Echt

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de grond sprake is van lichte tot plaatselijk sterke verontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen. Met name 1,1,1-trichloorethaan wordt in verschillende dieptetrajecten aangetroffen. Daarnaast is plaatselijk sprake van matig tot sterk verhoogde gehalten aan PAK. Voor beide verontreinigingen geldt dat, op basis van de beschikbare resultaten, geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.



Het grondwater blijkt overal nagenoeg het gehele terrein licht verontreinigd te zijn met 1,1,1-trichloorethaan en 1,1-dichlooretheen. Deze lichte verontreinigingen zijn te relateren aan het voormalige gebruik van de onderzoekslocatie.

Gezien het feit dat enkel lichte verontreinigingen zijn aangetroffen, kan worden geconcludeerd dat de grondwatersanering ter plaatse van de Doormetaliseerafdeling goed heeft gefunctioneerd. Een exacte weergave van het eindresultaat is op basis van de beperkte hoeveelheid gegevens niet te geven.

Een en ander wordt bevestigd door de goedkeuringsbrief van de provincie Limburg, d.d. 7 maart 2006, welke is opgenomen als separate bijlage van dit bestemmingsplan.

Wanneer de resultaten van het verkennend onderzoek op het noordwestelijk gelegen terreindeel worden bekeken, blijkt dat daar in het freatisch grondwater (6,0-7,0 m-mv) nog lichte verontreinigingen met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen worden aangetroffen. De concentraties van de vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen liggen op het noordwestelijke terreindeel hoger dan op de onderzoekslocatie aan de Peutenweg 2.

Gezien de geohydrologische situatie, de invloedssfeer van de grondwater-sanering en de resultaten van beide onderzoeken is het wellicht mogelijk dat de pluim van verontreiniging zich naar diepte en met de grondwaterstromingsrichting heeft verspreid op het noordwestelijk terreindeel (buiten de grens van het bedrijfsterrein).

Voor wat betreft de aangetroffen lichte verontreinigingen met gechloreerde koolwaterstoffen in de grond dient te worden opgemerkt dat bij wijziging van het grondgebruik van de locatie in grondgebonden woningbouw deze niet voldoet aan de bodemgebruikswaarde (BGW I, wonen en intensief gebruik en openbare weg). Omdat voor vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen geen BGW waarden zijn vastgesteld wordt hiervoor de streefwaarde gehanteerd. Dit heeft tot gevolg dat de grond plaatselijk niet geschikt is voor het beoogde gebruik.

Aanbevelingen

Gezien de onderzoeksresultaten en de daarbij behorende conclusies worden de volgende aanbevelingen gedaan.

In verband met de aangetroffen lichte tot sterke verontreinigingen met vluchtige chloorkoolwaterstoffen in de grond en de toekomstige herontwikkeling op de locatie wordt aanbevolen om een plan van aanpak op te stellen voor de verwijdering van deze verontreinigingen. Dit plan van aanpak heeft betrekking op de verwijdering van de aangetoonde lichte verontreinigingen in de deklaag en matige tot sterke verontreinigingen in zowel de deklaag als onderliggende bodem. Hiermee kan worden voldaan aan de bodemgebruikswaarde die voor de beoogde herontwikkeling van toepassing is.

In verband met de aangetroffen lichte tot sterke verontreinigingen met PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) ter plaatse van deellocatie 2 wordt eveneens aanbevolen om een plan van aanpak op te stellen waarin de verontreiniging wordt weggenomen. Deze verontreiniging valt deels samen met de aangetoonde matige tot sterke verontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat voor beide gevallen geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging ($>25 \text{ m}^3$ sterk verontreinigd). Echter met het oog op de herontwikkeling van de locatie en de bijbehorende voorwaarden ten behoeve van de grondtransactie is verwijdering van deze verontreinigingen conform de BGW I wel vereist.

Tevens wordt, gezien de gemaakte afspraken aangaande de kwaliteit van de te leveren grond (direct voldoen aan de eisen voor grondgebonden woningbouw), aanbevolen de fysische kwaliteit van de bovengrond te verbeteren. Op vrijwel het gehele terrein wordt in de bovengrond (tot maximaal 1,20 m-mv) puin aangetroffen in sterk wisselende hoeveelheden.

Aanvullend bodemonderzoek Peutenweg te Echt

Conclusie nader onderzoek agrarische percelen

In verband met de aangetroffen verhoogde concentraties aan VOCL's (vluchtige organochloorverbindingen) in het grondwater dient rekening te worden gehouden met aanvullende bouwvoorwaarden in het gebied.

Naar aanleiding hiervan zijn op de agrarische percelen ter plaatse van een drietal peilbuizen en ter plaatse van de grens van het bedrijfsterrein bodemluchtmetingen uitgevoerd. Uit deze bodemluchtmetingen is naar voren gekomen dat er geen gehalten met VOCL's aanwezig zijn.

Op basis van deze resultaten zijn geen boringen verricht en is monsternamen van de grond achterwege gebleven.

Daarnaast zijn de drie peilbuizen bemonsterd en aanvullend geanalyseerd op het voorkomen van vinylchloride. Uit deze analyses blijkt dat in het grondwater ter plaatse geen vinylchloride is aangetroffen in een gehalte boven de detectielimiet.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de agrarische percelen geen sprake is van verhoogde concentraties aan VOCL's in de bodemlucht. Hiermee is onderbouwd dat aanvullende bouwvoorwaarden (dampdichte voorzieningen) ter plaatse van de agrarische percelen niet noodzakelijk zijn.



Conclusie nader onderzoek chemicaliëndump

De locatie chemicaliëndump is aanvullend onderzocht om zekerheid aangaande de ernst van de verontreinigingen met VOCL's en PAK te verkrijgen. Uit individuele analyses uit het aanvullend bodemonderzoek blijkt dat plaatselijk sterke verontreinigingen worden aangetroffen. Conform afspraak is de PAK verontreiniging door middel van een tweetal mengmonsters beoordeeld.

De VOCL-verontreiniging is door middel van individuele steekbusmonsternamen aanvullend onderzocht.

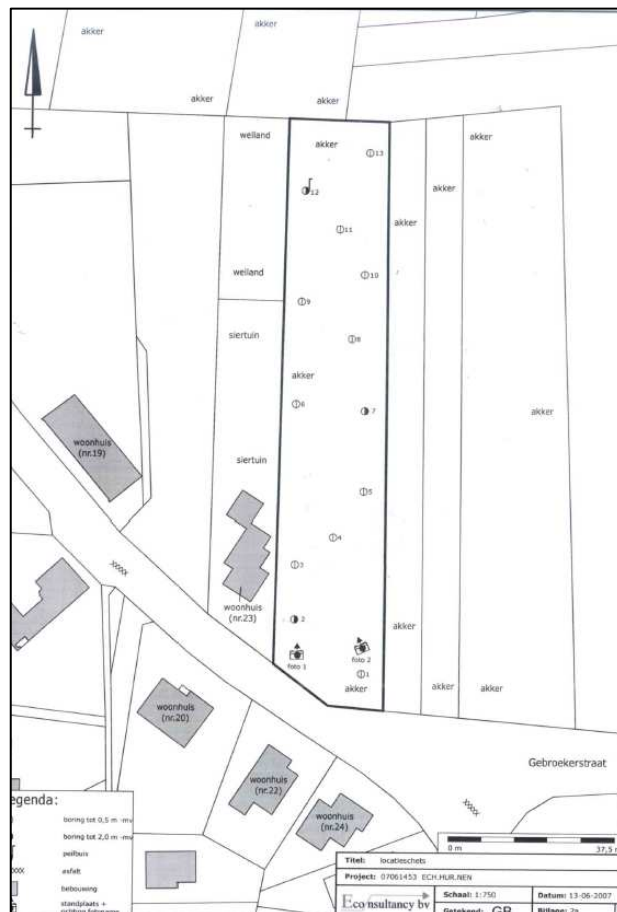
Uit de resultaten van de mengmonsters is gebleken dat de 'gemiddelde bodemkwaliteit' op basis van de mengmonsters te typeren is als licht verontreinigd ten aanzien van PAK.

De verontreiniging met VOCL's in de grond is door middel van een zevental boringen aanvullend in kaart gebracht. Uit de aanvullende analyses is gebleken dat hier geen duidelijke bron is aan te merken. Enkel bij 1 boring is een sterk verhoogd gehalte aan 1,1,1-trichloorethaan aangetroffen. Samen met de resultaten van het voorgaand onderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van plaatselijk heterogeen verspreide verontreinigingen met VOCL's.

Op basis van het uitgevoerde nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van ernstige verontreinigingen met PAK en/of VOCL's. Aanbevolen wordt om voor de onderhavige deellocatie een plan van aanpak op te stellen waarin de sanering van de verontreinigingen wordt beschreven.

Verkend bodemonderzoek Gebroekerstraat (ong.) te Echt

Uit het vooronderzoek is gebleken dat er op de onderzoekslocatie mogelijk sprake is van een verontreiniging in het grondwater van 1,1,1-trichloorethaan en tetrachlooretheen. Aangezien in de directe omgeving van de huidige onderzoekslocatie slechts zeer lichte verontreinigingen met 1,1,1-trichloorethaan en tetrachlooretheen zijn aangetoond, wordt de locatie vooralsnog als onverdacht beschouwd. Op basis van het vooronderzoek wordt derhalve geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie 'onverdacht'. Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.



De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak tot matig humeus, zwak tot siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot matig grof zand. Plaatselijk is de ondergrond tevens zwak humeus of zwak grondig. Eveneens plaatselijk zijn gleyverschijnselen aangetroffen. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie is te verwachten.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met chroom. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Gelet op het regionale karakter van de lichte metaalverontreiniging in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie als 'onverdacht' ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. Er bestaan dan ook géén milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen aankoop van en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaats vinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Bouwstoffenbesluit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Conclusie

Hoewel de gemeten concentraties PAK's en VOCL's niet ernstig zijn, wordt in het kader van de voorgenomen ontwikkeling aanbevolen een saneringsplan voor de Peutenweg op te stellen. Hiermee moet de verontreiniging teruggebracht worden tot een aanvaardbaar niveau. Door Geofox-Lexmond (d.d. 11 september 2008) is daartoe een plan van aanpak opgesteld, welke is opgenomen als separate bijlage van voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Relatie Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

Een akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarde wordt voldaan moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen te realiseren zijn.

Echt-Zuidoost is gelegen binnen de onderzoekszone van de Peijerstraat, huidige Peutenweg en Gebroekerstraat. De Peutenweg wordt echter verlegd en de rijsnelheid wordt verlaagd naar 30 km/uur, waardoor deze weg niet meer gezoneerd is. Alle wegen binnen Echt-Zuidoost, waaronder dus ook de Peutenweg zijn 30 km/uur, de Gebroekerstraat gaat buiten het plangebied over in 60 km/uur.

Door Arcadis is voor het gehele gebied Echt-Zuidoost een akoestisch onderzoek vanwege wegverkeerslawaaï uitgevoerd (rapport 073791891:B van Arcadis d.d. 17 juni 2008). Dit onderzoek is als separate bijlage toegevoegd.

Uit het contourenbeeld blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de gezoneerde Peijerstraat en Gebroekerstraat bij alle woningen minder is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn dus wat betreft wegverkeersgeluid geen belemmeringen voor de realisatie van het plan. Hogere waarden voor wegverkeer zijn niet aan de orde.

Ook de geluidsbelasting ten gevolge van de niet-gezoneerde verlegde Peutenweg blijkt in de nieuwe situatie voor het gehele plan niet meer dan 48 dB te bedragen bij zowel de nieuw te bouwen woningen als de bestaande woningen.

Uit het oogpunt van geluid ten gevolge van wegverkeer zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Railverkeerslawaaï

De te realiseren woningen in het voorliggend bestemmingsplan zijn gelegen op een afstand van circa 45 tot 275 meter van de spoorlijn Roermond-Sittard (trajectdeel 830). De woningen liggen derhalve in de wettelijke geluidzone van de spoorlijn die 600 meter bedraagt aan weerszijde van het spoor. Door Arcadis is voor het voorliggende bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar railverkeerslawaaï (rapport 073794834:G van Arcadis d.d. 23 juli 2010). Dit onderzoek is als separate bijlage toegevoegd.

Uit het onderzoek volgt dat ter plaatse van een groot aantal woningen de voorkeursgrenswaarde van 55 dB ruimschoots wordt overschreden. Zonder geluidsafschermende voorzieningen treden er geluidsbelastingen op de gevels van de woningen op tot 72 dB.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dienen bron- en overdrachtsbeperkende maatregelen te worden beschouwd. De overschrijdingen van de maximale grenswaarde van 68 dB dienen in ieder geval weggenomen te worden.

In het akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat het plaatsen van een geluidsscherm/geluidswal de meest doeltreffende maatregel is om de geluidsbelasting te reduceren en die geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoet. Ten behoeve van fase 1 zal een geluidsscherm/geluidswal van ten minste 165 meter lengte aangelegd worden en een hoogte van 4 meter ten opzichte van het maaiveld van de nieuw te bouwen woningen. Ter voorkoming van ongewenste geluidsreflecties naar de andere zijde van het spoor dient dit geluidsscherm/geluidswal geluidsabsorberend uitgevoerd te worden.

Ondanks dat een geluidsscherm geplaatst zal worden, zal bij (maximaal) 16 van de 39 te realiseren woningen de voorkeursgrenswaarde alsnog overschreden worden. De ten hoogste toelaatbare waarde van 68 dB wordt niet overschreden. Voor de betreffende woningen dient door het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vastgesteld te worden. De hogere waarden variëren van 56 dB tot maximaal 66 dB.

Bij de bouwvergunning van de woningen dient rekening te worden gehouden met een maximaal binnenniveau van 33 dB.

4.3 Externe veiligheid

Vanwege de ligging van het plangebied nabij het spoor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (baanvak Sittard-Roermond), is door Arcadis in augustus 2008 een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage opgenomen.

Het onderzoek beperkt zich tot het spoor. Andere risicobronnen met een invloedsgebied over het plangebied zijn niet aanwezig.

Uit berekeningen is gebleken dat bij het spoor zowel in de huidige als toekomstige situatie geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar aanwezig is.

Tevens is gebleken dat het groepsrisico in de huidige situatie nog net onder de oriëntatiewaarde ligt en in de toekomstige (autonome) situatie door toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen boven de oriëntatiewaarde komt te liggen. Door realisatie van het bouwplan neemt het groepsrisico en daarmee de overschrijding van de oriëntatiewaarde verder toe.

Gelet op het bepaalde in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is vanwege de toename van het groepsrisico en de overschrijding van de oriëntatiewaarde een verantwoording groepsrisico noodzakelijk.

In dit kader is advies gevraagd aan de lokale en regionale brandweer. Deze adviezen zijn opgenomen als separate bijlage.

Het college heeft op 8 september 2009 besloten om de toename van het groepsrisico en de overschrijding van de oriëntatiewaarde te accepteren, de door de regionale en lokale brandweer voorgestelde maatregelen bij de uitvoering van het plan en via het stellen van voorwaarden in de bouwvergunning mee te nemen en de initiatiefnemer te verzoeken de maatregelen te treffen. Als separate bijlage is een overzicht van de te treffen maatregelen opgenomen. Voor de overwegingen die ten grondslag liggen aan het collegebesluit wordt verwezen naar de bijlage.

Tenslotte wordt opgemerkt dat in het externe veiligheidsonderzoek nog werd uitgegaan van de realisatie van circa 250 woningen, waarbij de dichtstbijzijnde woningen op circa 15 meter van het spoor zouden liggen. Inmiddels is dit aantal teruggebracht naar circa 230 woningen, waarbij de afstand van de dichtstbijzijnde woningen tot het spoor vergroot is tot 30 meter.

Beide maatregelen hebben een positieve invloed op de hoogte van het groepsrisico, een overschrijding van de oriëntatiewaarde zal echter blijven. Met de vergroting van de afstand tot het spoor wordt tevens rekening gehouden met de toekomstige regelgeving omtrent het Basisnet voor wat betreft het plasbrandaandachtsgebied.

4.4 Luchtkwaliteit

Door Arcadis is ten behoeve van het gehele plan Echt-Zuidoost een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd (rapport 073791891:B van Arcadis d.d. 17 juni 2008). Dit onderzoek is als separate bijlage toegevoegd.

In dit onderzoek is geconcludeerd dat de realisatie van het totale plan van circa 230 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor een toetsing aan de luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

Omdat per 1 augustus 2009 het NSL in werking is getreden, is de grenswaarde van een NIBM project verschoven naar 3% van de toetsingswaarde. Dit betekent dat een woningbouwproject tot 1.500 woningen als “niet in betekenende mate” gedefinieerd kan worden.

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied zijn vijf bedrijven aanwezig die van invloed (kunnen) zijn op de ontwikkeling van het woningbouwplan Echt-Zuid-Oost. Ter beoordeling van de milieuhinder van bedrijvigheden zijn de richtafstanden gebruikt zoals opgenomen in de VNG-publicatie “bedrijven en milieuzonering” (uitgave 2009).

Het betreft de volgende bedrijven:

Adres	Bedrijf	Milieuzonering (VNG)
Peijerstraat 96	Hubo	30 meter
Peijerstraat 100	Tegelcentrum Echt	30 meter
Peijerstraat 104	Leegstaand pand met bedrijfsbestemming, milieu-categorie 1 of 2	30 meter
Peijerstraat 128	Bouwmaterialenhandel van Meel	50 meter
Peijerstraat 144	Touringcarbedrijf Vaassen Tours	100 meter

De bedrijven gelegen aan de Peijerstraat 96, 100 en 104 zijn op ten minste 200 meter afstand gelegen van de nieuw te realiseren woningen in het plangebied van fase 1. Hinder bij de nieuwe woningen vanwege deze bedrijven of een beperking voor de bedrijfsvoering voor deze bedrijven is niet aan de orde.

Bouwmaterialenhandel Van Meel

De bouwmaterialenhandel Van Meel aan de Peijerstraat 128 is bij de laatste planopzet van fase 1 op iets meer dan 50 meter van de nieuw te bouwen woningen gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de aanbevolen minimale richtafstand uit de VNG-publicatie in het kader van milieuzonering. In eerste instantie is de verwachting dat hinder bij de nieuwe woningen vanwege dit bedrijf of een beperking voor de bedrijfsvoering voor het bedrijf op basis van de richtafstand niet zal optreden.

Op basis van een nader akoestisch onderzoek naar de milieuzonering van de bedrijven die grenzen aan het totale plangebied, is gebleken dat een aantal woningen, dat in de eerste fase wordt gerealiseerd, binnen de milieuzonering van het bedrijf Van Meel is gelegen (zie rapport I.2009.0919.00.R002 van DGMR d.d. 27 aug. 2010 en de maatregelvarianten van november 2010). Om de woningen die binnen de milieuzonering van het bedrijf Van Meel zijn gelegen, te kunnen realiseren, dient de geluidsuitstraling van het bedrijf gereduceerd te worden. Dit kan door een geluidsscherm langs de terreingrens te plaatsen van 40 meter lengte en 2,5 meter hoogte, of door de maatgevende geluidsbron inpandig op te stellen. Voor realisatie van het voorliggend plan is in eerste instantie gekozen voor het plaatsen van een geluidsscherm. Het geluidsscherm zal deels binnen en deels buiten het plangebied komen te liggen.

Touringcarbedrijf Vaassen Tours

De kortste afstand vanaf de terreingrens van het bedrijf tot de geplande geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) bedraagt nog geen 25 meter. Derhalve is voor de nieuw te bouwen woningen door DGMR een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting vanwege Touringcarbedrijf Vaassen Tours (rapport I.2009.0919.00.R001 van DGMR d.d. 1 oktober 2009). Dit onderzoek is als separate bijlage toegevoegd.

In het onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse van de beoordelingspunten bij de nieuwbouwlocatie voldaan kan worden aan de toetswaarden voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus. Ten aanzien van de maximale geluidsniveaus is er sprake van een tweetal overschrijdingen. Hier kunnen maatregelen tegen getroffen worden.

De eerste maatregel is het plaatsen van een scherm of aarden wal. De tweede maatregel is het verschuiven van de meest nabijgelegen woning (waar beide overschrijdingen optreden).

Deze laatste maatregel is in voorliggend bestemmingsplan meegenomen en zodoende wordt voldaan aan de toetswaarden voor de maximale geluidniveaus. Er is vastgesteld dat ter plaatse van de beoordelingspunten bij de nieuwbouwlocatie voldaan kan worden aan de toetswaarden voor indirecte hinder.

Zodoende vormt het aspect geluid vanwege Touringcarbedrijf Vaassen Tours geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bijzondere kabels en leidingen. Wel loopt er een stamriool, dat op de plekken waar woningen komen gedeeltelijk verplaatst zal worden. Daarbij hoeven geen beschermende maatregelen genomen te worden.

Kabels en leidingen zullen dus geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel wordt geadviseerd voor aanvang van graafwerkzaamheden een KLIC-melding te doen.

4.7 Waterparagraaf

Door Breijn is in juli 2010 een waterparagraaf opgesteld. Deze waterparagraaf is als separate bijlage opgenomen. Hierna worden de conclusies en aanbevelingen beschreven.

Conclusies

De waterparagraaf is opgesteld voor het gehele plan Echt-Zuidoost. Dit plan bestaat de nieuwbouw van in totaal circa 230 woningen onderverdeeld in vijf typen. Momenteel is de projectlocatie deels onbebouwd. Viasystems Mommers B.V. wordt gesloopt.

Via deze waterparagraaf is aangegeven of en welke duurzame maatregelen met betrekking tot het watersysteem te realiseren zijn.

Er worden geen belemmeringen aangetroffen om een duurzaam en robuust systeem te realiseren binnen het plan Echt-Zuidoost.

Het voormalige Viasystems Mommers B.V. behoeft aandacht als het gaat om het puinhoudende materiaal op de voormalige bedrijfslocatie, want op vrijwel het gehele terrein van Viasystems Mommers B.V. wordt puin aangetroffen in sterk wisselende hoeveelheden tot maximaal 1,2 m-mv. Tijdens de sloop kan de fysische kwaliteit van de bovengrond worden verbeterd.

Het vuilwater wordt via een aan te leggen vuilwaterleiding binnen het plan afgevoerd naar het gemeentelijke rioolstelsel aan de Peyerstraat en Gildenlaan. De afvoer vanuit Gebroek wordt via een persleiding aangesloten op het vuilwatersysteem. De vuilwaterafvoer naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie wordt daarmee gegarandeerd.

Het hemelwater afkomstig van het verharde kaveloppervlak en de openbare verharding wordt afgevoerd naar berging- en infiltratievoorzieningen op het eigen perceel. Het water wordt tijdelijk gebufferd in de voorziening en zal gedeeltelijk infiltreren in de ondergrond. Een noodoverlaat moet worden gerealiseerd aan de straatzijde.

Een eventuele schrobput, aangesloten op het vuilwater riool, moet aan de achterzijde tegen de achtergevel van de woning worden geplaatst. Dit laatste punt is van belang zodat geen hemelwater via het vuilwater riool wordt vermengd en de zuivering onnodig inefficiënt wordt belast. Het aandeel in aangesloten oppervlak (60,6%) met daaraan gekoppeld de dimensies voor de infiltratievoorzieningen (T=25) komt voor het grootste deel ten laste van de bouwkavels.

Het aandeel aangesloten oppervlak en voorzieningen voor het openbare gebied is aanzienlijk kleiner. Op vier locaties zijn clusters van bouwkavels aangetroffen met een hoge bebouwingsdichtheid ten opzichte van de perceelgrootte. Voor een aaneengesloten blok bebouwing zijn de kansen voor berging en infiltratie op eigen terrein nihil. Deze zullen af moeten wateren naar de berging- en infiltratievoorzieningen via de wegen in het openbare gebied. Op deze locaties zijn oplossingen bedacht om dit ook op het openbare gebied te kunnen realiseren.

Het watersysteem zoals dit nu voor ligt, kan worden gekwalificeerd als robuust met de focus op maakbare en realistische oplossingen. Vooral omdat zoveel mogelijk lokaal het hemelwater zelfvoorzienend wordt verwerkt.

In de verdere planuitwerking zal de aandacht blijven liggen op:

- robuustheid van het systeem;
- maakbaarheid;
- realiteit.

Realisatie van dit plan resulteert in een toename van het verhard oppervlak. Het water afkomstig van het verhard oppervlak wordt niet aangesloten op het gemeentelijk riool maar verwerkt op eigen terrein en binnen het plan. Goede aanleg, beheer en onderhoud komt het functioneren van de voorziening ten goede, verlengt de levensduur van de voorziening en voorkomt wateroverlast.

Advies

Hemelwatervoorzieningen

Breijn B.V. adviseert, waar mogelijk, oppervlakkige infiltratievoorzieningen, zowel op particulier als openbaar terrein, toe te passen. Zo bestaat visueel de controle van lozingen en de hoedanigheid van de infiltratievoorziening. Echter wegens het aanwezige ruimtebeslag voor infiltratievoorzieningen op particulier terrein, wordt desondanks voorgesteld om infiltratiekratten toe te passen.

Geadviseerd wordt om 4 aanvullende wadi's (4 clusters) te berekenen en te realiseren om de robuustheid van het watersysteem te vergroten. Dit heeft vooral betrekking op het water dat niet gelijk lokaal geborgen en geïnfiltreerd kan worden (holle wegen met enige transportafstand).

Een kleine toets met betrekking tot de afvoercapaciteit van de holle wegen (maatgevend geval) en 'bui 8' blijkt dat een holle weg met een wegbreedte van 4,5 meter, een 'hol' van circa 5 cm en een langshelling van 0,5% ruim voldoende afvoercapaciteit heeft om de piekbelasting van bui 8 (110 l/s/*ha) te verwerken.

Vuilwater voorzieningen

De maatregel om H₂S-vorming en stankoverlast tegen te gaan bij het lozingspunt (vuilwater stelsel van het plan) via gemaal Gebroek kan bestaan uit:

- De persleiding op het lozingspunt beneden het vuilwater oppervlak realiseren, vermindert H₂S-vorming en stankoverlast. Nadeel is dat benedenstrooms (stroomrichting) alsnog aantasting en stank kan optreden.
- De persleiding wordt op afstand tot de woningen geplaatst (stankcirkel).
- De persleiding uit te laten monden in een kunststof put of betonput met kunststof bekleding met kunststof strengen realiseren voor en na de ontvangstput. Daarnaast de persleiding onder het vuilwaterniveau laten uitmonden.

Geadviseerd wordt het tweede en laatste punt.

Dwarsprofiel wegen

Voor alle wegen geldt dat deze hol worden aangelegd om het hemelwater van openbaar gebied, en in specifieke gevallen van geclusterde woningen, het hemelwater te transporteren en uiteindelijk in de greppels te krijgen. Het hemelwater van de straat leiden naar de greppels geschiedt via 'doorsteken' (lees verlaagde bestrating delen) naar de greppels toe af te wateren.

De uitzondering op het hol straten van de weg betreft de hoofdontsluitingsweg, deze wordt op één oor bestraat aangezien de greppels hier aan één zijde worden aangebracht.

Groen

Voor locaties in openbaar gebied infiltratievoorzieningen zijn geprojecteerd moet de aandacht uitgaan naar langdurig hoogwater bestendige bomen, planten en struiken. Een boom in de nabijheid van een infiltratievoorziening moet bestand kunnen zijn tegen langdurige hoge waterstand. De groeninvulling door derden moet hierop afgestemd zijn. Bijvoorbeeld een Zwarte Els of een Wilg kan hier beter tegen. De afstemming tussen de groeninvulling en het benodigde ruimtebeslag voor de bergings- en infiltratievoorzieningen is van belang voor het ontwerp.

Wateradvies WRO

Het plan wordt ingediend bij het watertoetsloket Roer en Overmaas. Concluderend wordt gesteld dat het hemelwaterbeheer voldoet aan de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer en aan de richtlijnen voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.8 Flora en fauna

Door Arcadis is in augustus 2007 een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd voor het gehele gebied Echt-Zuidoost. Deze quickscan is als separate bijlage toegevoegd.

De belangrijkste conclusie uit het onderzoek is dat er bij de voorgenomen plannen en uit te voeren werkzaamheden geen beschermde en/of bijzondere soorten en natuurwaarden verloren gaan of worden verstoord en vernietigd worden.

In het kader van de Flora- en faunawet kan worden gesteld dat een onthefing voor vernietiging of versterking van leefgebied en soorten niet aan de orde is. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen van vogels (welke loopt van half maart tot half augustus), om overtredingen van de Flora- en faunawet te voorkomen.

In de als bijlage toegevoegde rapportage zijn de bevindingen nader toegelicht.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Uit het Archeologische Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen, uitgevoerd door SOB Research eind 2007, en op basis van eerdere archeologische vondsten die werden gedaan binnen het gebied Echt-Zuidoost is naar voren gekomen dat in de ondergrond van het gebied Echt-Zuidoost archeologische resten aanwezig kunnen zijn.

Door de Provincie Limburg is aangegeven dat het plangebied dan ook nader moet worden gewaardeerd met een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (beoordelingsbrief 24 september 2007). Dit advies is overgenomen door het bevoegd gezag, de gemeente Echt-Susteren.

Het proefsleuvenonderzoek is daarop in november 2008 door ADC Archeo-Projecten uitgevoerd. De rapportage, d.d. juni 2009, is als separate bijlage opgenomen. Er zijn bij het onderzoek in het westen van het plangebied sporen van een nederzetting gevonden met een vermoedelijke datering in de Bronstijd of IJzertijd (2000 tot 12 voor Chr.).

Eén kuil heeft aardewerk opgeleverd uit de Vroege Bronstijd (2000-1800 voor Chr.). Hoewel de fysieke kwaliteit van de vindplaats niet erg goed is, heeft de vindplaats op basis van de onderzoeksresultaten op inhoudelijke gronden het predicaat 'behoudenswaardig' gekregen. Er wordt daarom geadviseerd in het westen van het plangebied een vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een opgraving. Dit advies is overgenomen door het bevoegd gezag, de gemeente Echt-Susteren.

De exacte invulling van de werkzaamheden is vastgelegd in een concept Programma van Eisen (PvE). Dit PvE moet nog goedgekeurd worden door het bevoegd gezag.

In het oosten van het plangebied zijn nauwelijks sporen aangetroffen en bevinden zich veel recente verstoringen. Dit gebied kan vrijgegeven worden voor verdere ontwikkeling.

Het is niet uit te sluiten dat buiten de vindplaats toch nog archeologische resten voorkomen. De uitvoerder van het grondwerk wordt daarom gewezen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

Als separate bijlagen zijn het rapport van het bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen, het Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek, het proefsleuvenonderzoek en het Programma van Eisen Opgraving opgenomen.

Cultuurhistorie

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de Provincie Limburg is te zien dat er geen cultuurhistorische monumenten aanwezig zijn binnen het gebied Echt-Zuidoost en de directe omgeving daarvan die geschaad zouden kunnen worden als gevolg van de voorgestelde ontwikkeling.

Over het terrein loopt enkel een zogenaamde 'andere weg ouder dan 1860'. Deze weg is opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp.

Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling in Echt-Zuidoost als gevolg van de mogelijke aanwezigheid van cultuurhistorisch belangrijke elementen.

5 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Er is een publiek private samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar, Hurks Vastgoedontwikkeling. De exploitatie-overeenkomst wordt op dit moment opgesteld.

De financiële haalbaarheid wordt hiermee onderbouwd.

6 BESTEMMINGEN

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen woningbouwproject Echt Zuidoost, fase 1.

Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op het mogelijk maken van nieuwe bouwmogelijkheden. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding.

Voor wat betreft de systematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij het handboek van de gemeente Echt-Susteren.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, paden, speelvoorzieningen, hondenuitlaatplaatsen, voorzieningen van algemeen nut, geluidswallen, uitsluitend in de vorm van taluds, kunstwerken, evenementen, waterlopen en waterpartijen, boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden bebouwingsregels gegeven.

Verkeer

Binnen deze bestemming is ruimte voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeers- en verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting, straatmeubilair, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken, waterlopen en waterpartijen, boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen en evenementen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden bebouwingsregels gegeven.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen, erven en verhardingen en bijbehorende voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwstroken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gebouwd. Per bouwstrook is het maximum aantal wooneenheden en het bebouwingstype aangegeven. Dit kunnen meerdere typen zijn. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven.

Aan-huis-verbonden beroepen alsmede aan-huis-verbonden bedrijven zijn via ontheffing toegestaan tot een maximale oppervlakte van 50 m².

6.3 Handhaving

Het handhavingsbeleid van de gemeente Echt-Susteren zal worden vastgelegd in een beleidsvisie omgevingsrecht gemeente Echt-Susteren. In deze beleidsvisie en de bijbehorende stukken wordt de totale handhaving van wet en regelgeving welke binnen de gemeente wordt uitgevoerd, gereguleerd. Ook de handhaving van dit bestemmingsplan zal in deze beleidsvisie worden meegenomen.

Onderstaande tekst is een toelichting op de nota beleidsvisie omgevingsrecht Echt-Susteren.

Beleidsvisie Omgevingsrecht Gemeente Echt-Susteren

Landelijk, provinciaal en ook door de gemeente zelf zijn tal van regelingen en wetten in het leven geroepen met ieder voor zich een bepaald doel. Deze regels zijn er niet zomaar, maar hebben ieder op hun eigen terrein als hoofduitgangspunt het maatschappelijk leven in ons land in goede banen te leiden en ervoor te zorgen dat de doelen en wensen die we met ons allen hebben afgesproken zoveel mogelijk worden bereikt.

De gemeente is veelal belast met het concreet uitvoeren van een groot aantal van deze regels door middel van het verlenen van vergunningen of ontheffingen alsmede met het houden van toezicht op de uitvoering van deze regels en het handhaven daarvan.

Dit geldt voor het uitvoeren van de regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Denk hierbij aan regelgeving op het gebied van bouwen, wonen, milieu, ruimtelijke ordening, openbare orde en veiligheid en dergelijke

Op dit gebied doen zich momenteel bovendien nog enkele andere ingrijpende ontwikkelingen voor die pleiten voor een heroverweging van het gemeentelijk beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij wordt met name bedoeld op de introductie van de zogenaamde 'omgevingsvergunning' op 1 oktober 2010 en de wens om te komen tot een meer integrale aanpak op het gebied van handhaving en toezicht.

Mede op basis van de missie en visie, opgesteld bij de gemeentelijke fusie in 2003, is aangegeven wat de hoofddoelstellingen zijn van de gemeente. Waar willen we naar toe op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen, wat moet er bijzonder beschermd worden en wat moet er meer of kan minder aandacht krijgen.

Vervolgens is er middels een onderbouwde risicoanalyse per taakveld concreet inzicht gegeven in de zaken die een hogere of lagere prioriteit moeten c.q. kunnen krijgen bij de uitvoering. Zoals aangegeven is dit inzicht gebaseerd op eigen ervaringen alsmede op een gedegen risicoanalyse. Door deze aanpak worden we in staat gesteld de zaken die we echt belangrijk vinden, zoals de instandhouding van het mooie buitengebied, de risicobeheersing bij grotere bouwwerken, brandveiligheid, het voorkomen van echte overlast voor onze burgers etc., ook die aandacht te geven die ze verdienen. Zaken die minder of helemaal niet belangrijk worden geacht, zoals vergunningsvrije of kleinere bouwwerken, het toezicht op de bestaande woningbouw en dergelijke, krijgen navenant veel minder of nauwelijks aandacht.

Door rekening te houden met de risico's welke voortvloeien uit de voorgescreven regels van de binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen zal in de beleidsvisie omgevingsrecht van de gemeente Echt-Susteren en de daaronder liggende uitvoeringsnota en uitvoeringsprogramma een afweging gemaakt worden hoe de capaciteit van de handhavingsorganisatie zal worden ingezet. Ook het bestemmingsplan 'Echt-Zuidoost (Bocage), fase 1' is hierin opgenomen en zal volgens het bij de beleidsvisie horende uitvoeringsprogramma worden meegenomen in het uit te voeren toezicht.

Het toezicht op de ruimtelijke regelgeving gaat vooral over de gebruiksvoorschriften die in de bestemmingsplannen zijn opgenomen. De gemeente moet dit toezicht zelf actief organiseren; het is niet aan vergunningen gekoppeld. Er zijn vier gebieden genoemd (buitengebied, bebouwde kom, bedrijfsterreinen en overig) die elk een eigen toezichtfrequentie zullen krijgen.

Ten behoeve van de handhaving verdient het aanbeveling om regelmatig luchtfoto's van het plangebied te laten maken.

Luchtfoto's van het plangebied ten tijde van de ter visie ligging van het ontwerpplan zijn zeker van belang in het kader van het overgangsrecht en zullen zodoende ook als nulsituatie dienen in het kader van toezicht.

7 PROCEDURES

7.1 Inspraak en vooroverleg

Van 30 juni 2008 tot en met 25 juli 2008 heeft het stedenbouwkundig plan 'Echt-Zuidoost, fase 1', op basis van het gestelde in de Inspraakverordening Echt-Susteren 2004, gedurende vier weken ter inzage gelegen.

Gedurende de voornoemde periode is een ieder in de gelegenheid gesteld in te spreken op het stedenbouwkundig plan 'Echt-Zuidoost' van de gemeente Echt-Susteren. In deze periode zijn vier reacties binnen gekomen. Deze inspraakreacties zijn samengevat en beoordeeld in de 'Nota inspraak en vooroverleg', welke is opgenomen als separate bijlage.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Echt Zuidoost (Bocage), fase 1' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Dit is gebeurd op 6 augustus 2009. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beoordeeld in de 'Nota inspraak en vooroverleg', welke is opgenomen als separate bijlage.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Echt-Zuidoost (Bocage), fase 1' heeft met ingang van 20 augustus 2010 voor 6 weken ter inzage gelegen conform het daartoe bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening juncto de Algemene wet bestuursrecht.

In die periode is een tweetal schriftelijke zienswijzen ingekomen, te weten van de Provincie Limburg, gedateerd 16 augustus 2010 en ingekomen 17 augustus 2010 en van het waterschap Roer en Overmaas, gedateerd 22 september 2010 en ingekomen 23 september 2010.

Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijzen en standpunt gemeente

1. provincie Limburg

De provincie heeft inhoudelijk geen opmerkingen op de 1 fase van het plan Bocage. Wel wordt aandacht gevraagd voor het uitvoeren van woningmarkt-onderzoek in de volgende fasen. Ook zal er opnieuw afstemming met de provincie en de regio moeten worden gezocht inzake het woningbouwprogramma.

Standpunt gemeente

De zienswijze van de provincie wordt onderschreven, doch leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. waterschap Roer en Overmaas

1. Het waterschap kan instemmen met het waterhuishoudkundig plan voor het totale gebied Echt-Zuidoost (Bocage). Aandacht wordt gevraagd voor het functioneren van de waterhuishoudkundige voorzieningen in de 1^e fase, aangezien de capaciteit van de voorzieningen niet gelijkmatig over het plangebied en de verschillende bouwfasen verdeeld is.

2. Voorts wordt geadviseerd de centrale waterhuishoudkundige voorzieningen (wadi's) positief te bestemmen met een functieaanduiding.
3. Tenslotte is het noodzakelijk dat binnen de bestemming 'Wonen' ook waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk worden gemaakt, aangezien ze binnen deze bestemming worden gerealiseerd (bijvoorbeeld infiltratiekratten).

Voor alle onderdelen van het bestemmingsplan wordt gevraagd alle ruimtelijk relevante waterschapbelangen planologisch te beschermen door middel van een passende bestemming en voldoende specifieke regels.

Standpunt gemeente

ad 1. binnen de 1^e fase van het plan is gewaarborgd dat er voldoende capaciteit is om het systeem correct te laten functioneren. Er zal opvang worden gerealiseerd binnen de groenbestemming van het plangebied.

Deze opmerking geeft geen aanleiding om aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan door te voeren.

ad 2. Wadi's kunnen binnen de bestemming 'Groen' overal worden gerealiseerd. Ze zullen evenwel niet als aanduiding op de verbeelding worden opgenomen, teneinde enige flexibiliteit in de uitvoering te hebben. Verder heeft het positief bestemmen geen betekenis, aangezien realisering van de bestemming niet afgedwongen kan worden (toelatingsplanologie). Ter zake zij verwezen naar het waterhuishoudkundig plan van Breijn, dat redelijk concreet is uitgewerkt.

Ook voor dit onderdeel wordt geen aanleiding gezien het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

ad 3. Om het aanbrengen van waterhuishoudkundige voorzieningen op de woonpercelen (zoals infiltratiekratten) mogelijk te maken worden de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' aangepast.

Onder de bestemmingsomschrijving wordt bij artikel 5, onder 5.1 toegevoegd: 'd boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen'. Dit onderdeel van de zienswijze wordt gegrond verklaard.

Resumerend

De zienswijze van het waterschap Roer- en Overmaas wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Naar aanleiding hiervan zal er een aanpassing in de regels van de bestemming 'Wonen' van het ontwerpbestemmingsplan worden aangebracht.

7.3 Ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Echt-Zuidoost (Bocage), fase 1' is op enkele punten ambtshalve gewijzigd:

- In de toelichting is de tekst van paragraaf 4.5 (hinderlijke bedrijvigheid/bouwmaterialenhandel Van Meel) geactualiseerd n.a.v. een nader akoestisch onderzoek naar de milieuzonering van de bedrijven die grenzen aan het totale plangebied.
- In de regels is Artikel 5 'Wonen' aangepast: onder 5.3. 'Nadere eisen' is als laatste artikellid toegevoegd: g ter waarborging van de externe veiligheid.