Bestemmingsplan

- -

Chatelainplein 1 Echt

Gemeente Echt-Susteren

BESTEMMINGSPLAN

- -

Chatelainplein 1 Echt

Gemeente Echt-Susteren

IDN-nummer:	NL.IMRO.1711.BP20220913-VG01
Status:	vastgesteld
Datum:	1 juni 2022

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding 7
1.2 Beschrijving plangebied 7
1.3 Geldend bestemmingsplan 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Planvoornemen 11

2.1 Huidige situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 15

Hoofdstuk 3 Beleid 21

3.1 Rijksbeleid 21
3.2 Provinciaal beleid 24
3.3 Regionaal beleid 28
3.4 Gemeentelijk beleid 29

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 31

4.1 Inleiding 31
4.2 Bodem 31
4.3 Geluid 31
4.4 Luchtkwaliteit 33
4.5 Geurhinder 34
4.6 Bedrijven en milieuzonering 35
4.7 Water 36
4.8 Externe Veiligheid 39
4.9 Natuurbescherming 41
4.10 Archeologie en cultuurhistorie 44
4.11 Verkeer en parkeren 47
4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 48

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 49

5.1 Algemeen 49
5.2 Verbeelding 49
5.3 Planregels 49

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 51

6.1 Economische uitvoerbaarheid 51
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 51

Hoofdstuk 7 Procedure 53

7.1 Te volgen procedure 53
7.2 Vooroverleg met instanties 53
7.3 Ontwerp en vaststelling 53

Bijlagen bij toelichting 55

Bijlage 1 Prognose Etil 56

Bijlage 2 Factsheet Echt 150

Bijlage 3 Historisch bodemonderzoek 165

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 224

Bijlage 5 Memo warmtepompen 258

Bijlage 6 Quickscan Flora en Fauna 272

Bijlage 7 Handreiking woningbouw en Aerius 331

Bijlage 8 Aeriusberekening realisatiefase 334

Bijlage 9 Aeriusberekening gebruiksfase 341

Bijlage 10 Aanmeldnotitie 349

Bijlage 11 Omgevingsdialoog 366

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 371
Artikel 1 Begrippen 371
Artikel 2 Wijze van meten 379

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 381
Artikel 3 Wonen 381

Hoofdstuk 3 Algemene regels 387
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 387
Artikel 5 Algemene bouwregels 388
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 390
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels 391
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 392
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 393
Artikel 10 Algemene procedureregels 394
Artikel 11 Overige regels 395

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 397
Artikel 12 Overgangsrecht 397
Artikel 13 Slotregel 398

Bijlage bij regels **399**

Bijlage 1 **Lijst van bedrijfsactiviteiten** **400**

Bijlage 2 **Lijst van aan huis verbonden beroepen en bedrijven** **411**

Bijlage 3 **Parkeerkencijfers** **413**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

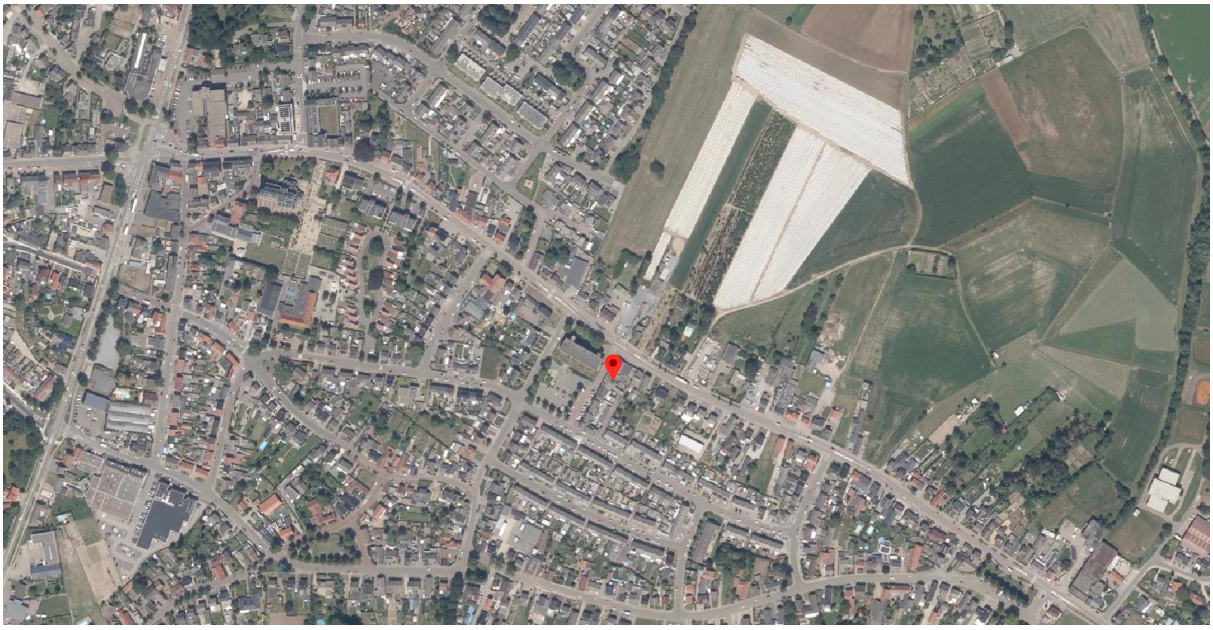
Door het vertrek van de Rabobank uit het pand aan het Chatelainplein 1, 3, 3a en 5 is er leegstand ontstaan aan het Chatelainplein in de kern Pey, gemeente Echt-Susteren. Inmiddels staat het pand alweer de nodige jaren leeg, waardoor verpaupering intussen dreigt. Het gebouw is daardoor de afgelopen jaren verpauperd, wat tot overlastsituaties heeft geleid en de leefbaarheid op locatie ten opzichte van de omgeving niet ten goede komt.

Het planvoornemen bestaat om dit voormalige Rabobankpand aan het Chatelainplein in Pey te herontwikkelen naar een woonlocatie voor 30 energiezuinige, duurzame, nultreden, 2 kamer appartementen. Het betreft in onderhavig plan een drielaagse appartementencomplex met setback (4e laag). De appartementen betreffen huurwoningen voor 1 tot 2-persoonshuishoudens.

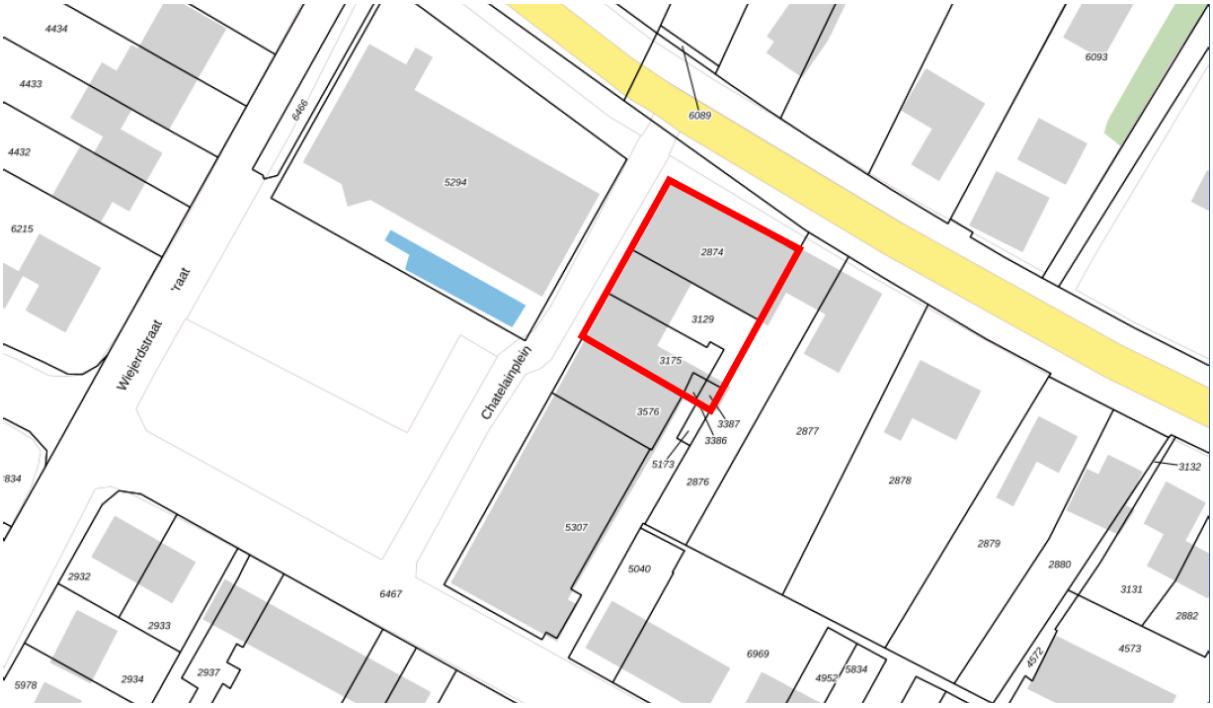
Het planvoornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'. De betreffende locatie is in dit bestemmingsplan als 'Kantoor' bestemd en heeft jaren onderkomen geboden aan een bankkantoor met bovenwoningen. Deze functie zal komen te vervallen bij een wijziging van het bestemmingsplan naar een woonbestemming ten behoeve van de appartementen. Aangezien 30 appartementen planologisch-juridisch niet rechtstreeks mogelijk zijn op basis van het huidige bestemmingsplan is (deels) een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Beschrijving plangebied

Het Chatelainplein is gelegen in stedelijk gebied op de hoek van het Chatelainplein met de Houtstraat in de kern Pey. De locatie is ingesloten tussen een plein aan de voorzijde met parkeerplaats en aan de achterzijde door bestaande bebouwing. Het plangebied is in de huidige situatie reeds bestemd voor diverse functies en bebouwing. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, perceelnummers 2874, 3129, 3175, 3386, en 3387.



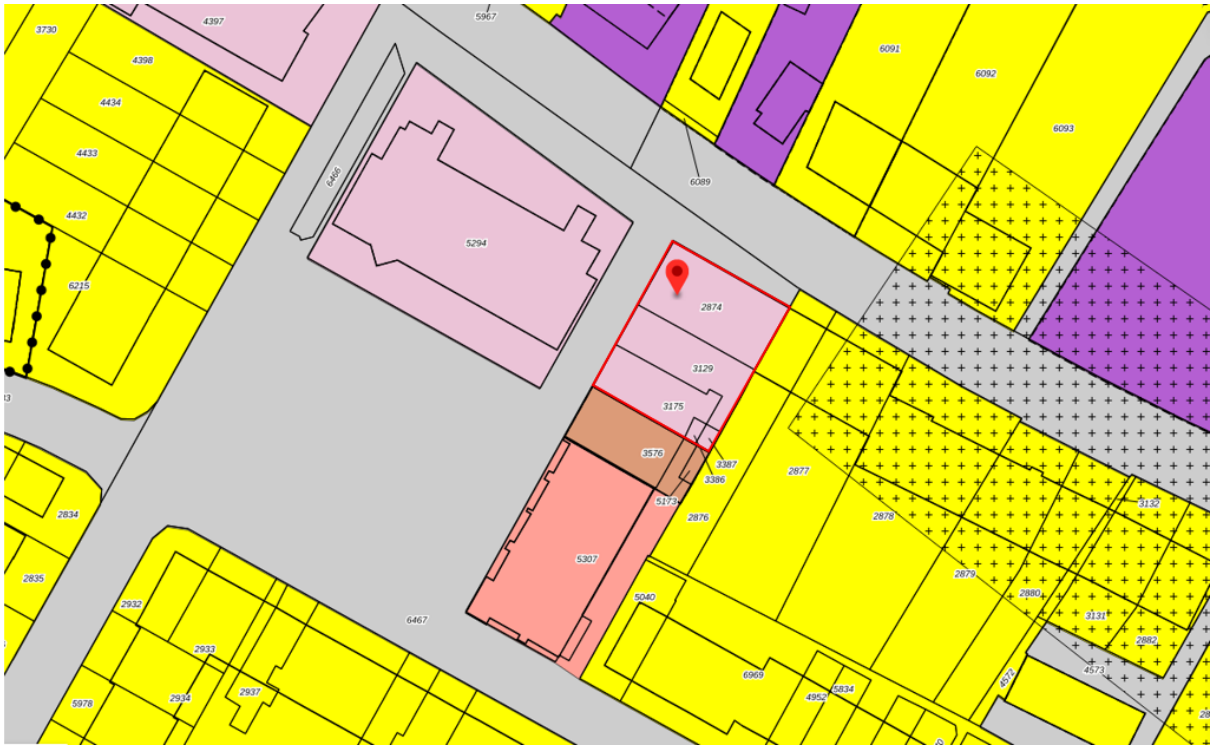
Luchtfoto met ligging plangebied



Kadastrale percelen plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is momenteel juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' (vastgesteld 26 mei 2016). Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Kantoor' met bijbehorend bouwvlak. Dit bouwvlak is over de gehele locatie gelegen. Ter plaatse van het bouwvlak geldt qua maatvoeringen een maximum bebouwingspercentage van 100% en een maximum goot-/bouwhoogte van repectievelijk 10,0 meter en 13,5 meter. Dit houdt in dat het gehele perceel bebouwd mag worden tot een maximum goothoogte van 10,0 meter en een maximum bouwhoogte van 13,5 meter. Daarnaast is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk', wat beperkingen oplegt ten aanzien van grondwerkzaamheden.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' met ligging plangebied rood omlijnd

Aanvullend op het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' zijn ook de bestemmingsplannen 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' (vastgesteld 22 september 2016) en 'Deregulering' (vastgesteld 6 november 2019) van kracht. Vanuit het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' is er geen aanvullende regeling van toepassing. Op basis van het bestemmingsplan 'Dereulering' is de gebiedsaanduiding 'overige zone - zone stedelijk gebied' van toepassing. Binnen deze zone zijn aanvullende regels van kracht binnen het bebouwde gebied, waaronder ook onderhavige locatie.

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen is de realisatie van de beoogde 30 appartementen qua gebruiks- en bouwmogelijkheden planologisch-juridisch niet mogelijk. Derhalve is herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie noodzakelijk. Onderhavige toelichting voorziet in de ruimtelijke onderbouwing c.q. verantwoording van het planvoornemen.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in Hoofdstuk 2 het planvoornemen beschreven, waarna in Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In Hoofdstuk 4 worden de effecten van het voornemen op de relevante milieu- en omgevingsaspecten getoetst. In Hoofdstuk 5 is de juridische toelichting beschreven. In Hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het planvoornemen aan de orde. Tot slot gaat Hoofdstuk 7 in op de te doorlopen procedure.

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het kerkdorp Pey dat tegen de kern Echt is aangegroeid, gemeente Echt-Susteren. Het chatelainplein vormt hier het 'centrum' met (gewenste) voorzieningen, in de vorm van kantoor, maatschappelijk en detailhandel, in de plint van de bebouwing, met daarboven appartementen, aan de noord- en oostzijde van het plein. De bebouwing bestaat aan deze zijden uit enerzijds 3 bouwlagen met setback (noordzijde) en 2 bouwlagen met kap, waarin een woonlaag is gerealiseerd (oostzijde). De zuid- en westzijde van het plein wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen in 2 bouwlagen met kap.



Bebouwing noordzijde Chatelainplein met rechts het voormalige pand van de Rabobank



Bebouwing oostzijde Chatelainplein met aan het einde het voormalige pand van de Rabobank



Woningen zuidzijde van het Chatelainplein



Woningen westzijde van het Chatelainplein

Aan de noordzijde van het plangebied is de Houtstraat gelegen. Deze vormt de verbindingsweg voor het doorgaande verkeer enerzijds richting het centrum van Echt en anderzijds richting het aangrenzende buitengebied. Dit is tevens een OV-verbinding met ter hoogte van het Chatelainplein een bushalte. De overige wegen rondom het Chatelainplein en de directe omgeving zijn ontsluitingswegen voor bestemmingsverkeer. Het Chatelainplein zelf heeft deels een verblijfsfunctie en is deels ingericht als parkeervoorziening.



Aanzicht Houtstraat in de richting van de kern Echt

De directe omgeving van het plangebied, met name aan de Houtstraat, bestaat uit een functiemix van bedrijvigheid, kantoorfuncties en wonen. In de richting van de wijk van Schilberg neemt de differentatie van functies toe, als gevolg van vroeger gevoerd beleid. In de richting van het buitengebied zijn overwegend woonfuncties gelegen.

De bebouwing binnen het plangebied zelf betreft het voormalige pand van de Rabobank. Momenteel wordt het pand tijdelijk bewoond (antikraak). Hiervan wordt door de omgeving veel overlast ervaren. Aan de zijde van het Chatelainplain bestaat deze bebouwing uit 2 bouwlagen met kap. Aan de zijde van de Houtstraat (achterzijde) betreft het een 1-laagse bebouwing met een plat dak. Op het 'binnenterrein staan nog enkele bijgebouwen en is verder in gebruik als 'tuin' door de huidige bewoners.




CHATELAINPLEIN


Chatelainplein



Aanzichten verouderd bankgebouw binnen plangebied



Obliek huidige situatie binnen plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen bestaat om het Chatelainplein (nummers 1-3-3A en 5) in Pey te slopen en herontwikkelen naar een woonlocatie voor 30 energiezuinige, duurzame, nultreden, 2 kamer appartementen. Het betreft in onderhavig plan een drielaagse appartementencomplex met setback (4e laag). Qua bouwmassa en bouwhoogte sluit de toekomstige bebouwing aan bij de aangrenzende bebouwing en krijgt de hoek een representatieve oriëntatie naar zowel het Chatelainplein als de Houtstraat. Hiermee is sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing van het planvoornemen in relatie tot de directe omgeving.

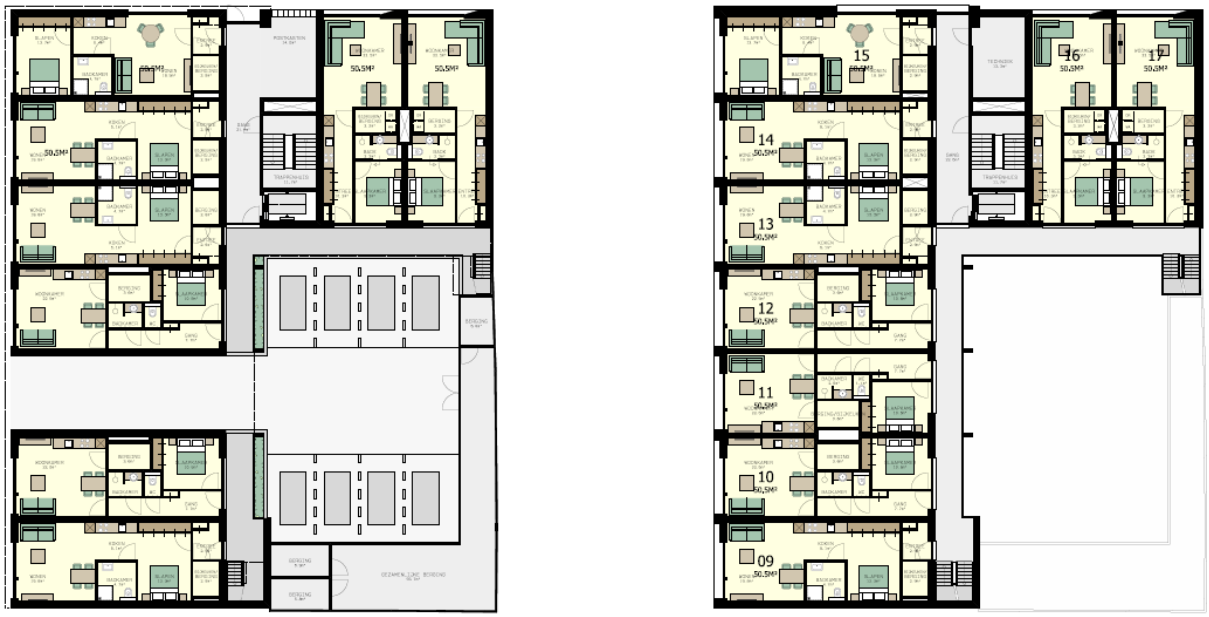
De appartementen betreffen huurwoningen voor 1 tot 2-persoonshuishoudens. Vanuit functioneel oogpunt is dit een passende functie voor de locatie gezien de centrale ligging. Daarnaast zal de duurzame nieuwbouw

een kwaliteitsimpuls geven aan deze centrale plek in het dorp en verder verpaupering als gevolg van de leegstand tegen gaan. Er worden warmtepompen op het dak gerealiseerd. De 30 appartementen zullen geschikt zijn voor diverse doelgroepen. Hiermee wordt voorzien in de grote vraag naar appartementen in Pey. De nieuwe appartementen worden ontsloten via een centrale entree aan de Houtstraat. Op de verdiepingen worden appartementen ontsloten via een galerij aan de achterzijde.

Op het 'binnenterrein', aan de achterzijde van het gebouw, worden een achttal parkeerplaatsen aangelegd in combinatie met een bijgebouw waarin de bergingen voor de appartementen worden gerealiseerd. Deze zijn bereikbaar via een onderdoorgang vanaf het Chatelainplein. Tevens worden nog enkele nader te bepalen groene zones worden gecreëerd. Daarnaast zal er waar mogelijk gebruik gemaakt worden van duurzaam bouwmateriaal. Eveneens zullen er voorbereidingen worden getroffen voor de toekomst inzake het realiseren van voorzieningen met betrekking tot het opwekken van duurzame energie op het dak van de bebouwing. In onderhavig geval zal dit plaatsvinden via warmtepompen, zodat de appartementen gasloos zijn comform de eisen. Ter preventie van eventuele wateroverlast worden maatregelen getroffen, zoals het toepassen van waterdoorlatende verharding. Verder kan het terrein rondom het plangebied zo worden ingericht dat er voldoende groen aanwezig is op - en rondom de nieuwe bebouwing.



Begane grond met onderdoorgang om 'binnenterrein' te bereiken



Verbeelding begane grond (links) en eerste verdieping (rechts)



Verbeelding tweede verdieping (links) en derde verdieping (rechts)



Aanzichten



Impressie planvoornemen

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het Rijk opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die op 1 janauri 2023 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de lange termijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven.Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

5. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
6. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
7. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locatie bevindt zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. Het planvoornemen vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Een belangrijk aspect van de NOVI betreft het creëren van prettige woonmilieu's (prioriteit 'Sterke en gezonde steden en regio's'.) Hierbij wordt vooral gestuurd op inbreiding in plaats van uitbreiding. Het planvoornemen past binnen dit beleid, aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bebouwde kom in een bebouwde omgeving. Het betreft de herstructurering van het Chatelainplein (nummers 1-3-3A en 5) in Pey van kantoor (Rabobank) naar een woonlocatie voor 30 energiezuinige, duurzame, nultreden, 2 kamer appartementen, waardoor het woonmilieu in de directe omgeving van het plangebied verbeterd wordt. Het bankgebouw is de afgelopen jaren verpauperd, wat tot overlastsituaties heeft geleid en de leefbaarheid op locatie niet ten goede is gekomen. Door de herstructurering van het verouderde bankgebouw wordt afwenteling voorkomen en komt er een nieuw klimaatbestendig appartementecomplex voor in de plaats. Hiermee is het plan passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

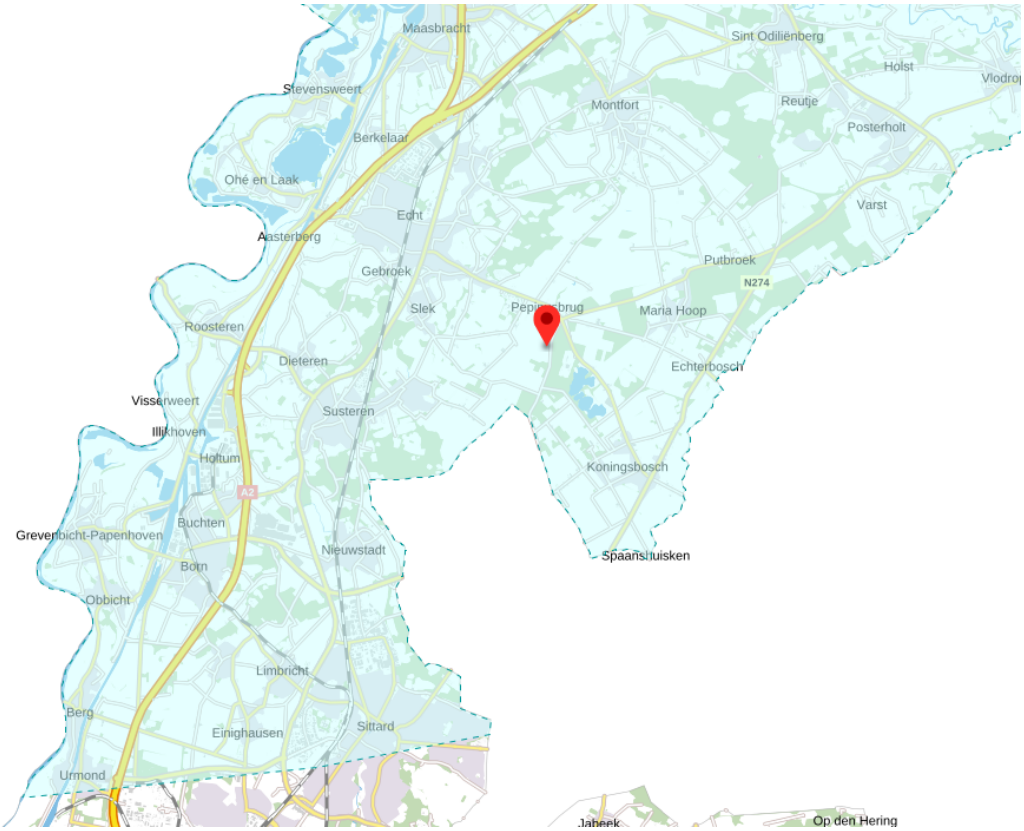
Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

1. project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
3. grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;

4. toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
5. Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
6. verstedelijking in het IJsselmeer;
7. defensie;
8. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
9. hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
10. Elektriciteitsvoorziening;
11. ecologische hoofdstructuur.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Het plangebied is gelegen binnen een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Dit betreft het Radarverstoringsgebied. Hierbinnen geldt dat een bouwwerk niet hoger mag zijn dan 114 meter boven N.A.P. Het N.A.P. ter hoogte van de Houtstraat is ongeveer 31 meter + N.A.P. Op locatie mag een bouwwerk van maximaal (114 - 31 =) 83 meter gerealiseerd worden. Met de realisatie van een drielaags appartementencomplex met setback (4e laag) van grofweg 12 meter wordt ruim voldaan aan de eis om niet hoger dan 83 meter te bouwen.



Radarverstoringsgebied

De Barro en het Rarro hebben dan ook geen consequenties voor onderhavige ontwikkeling en vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'motivering duurzame verstedelijking' (voormalige ladder) opgenomen. Dit stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

De motivering duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Het planvoornemen bestaat om het Chatelainplein (nummers 1-3-3A en 5) in Pey te herontwikkelen naar een woonlocatie voor 30 energiezuinige, duurzame, nultreden, 2 kamer appartementen. Het betreft in onderhavig plan een drielaagse appartementencomplex met setback (4e laag). De appartementen betreffen huurwoningen voor 1 tot 2-persoonshuishoudens. Middels onderhavig plan worden 30 woningen (appartementen) gerealiseerd, waardoor sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Hierom is nadere toetsing aan de motivering duurzame verstedelijking benodigd. Deze wordt hieronder gegeven.

Behoefte

In 2018 is door regio Midden Limburg opdracht gegeven aan Etil om een kwalitatief woonwensen onderzoek (Bijlage 1) uit te voeren. In dit onderzoek is specifiek gekeken naar de behoeften van gemeente Echt-Susteren.

In Echt-Susteren is momenteel sprake van een kwalitatieve mismatisch tussen huur- en koopwoningen. Aangezien het aantal huishoudens in de gemeente vanaf 2018 daalt, zullen per saldo in 2030 ruim 320 woningen minder nodig zijn. Er bestaan echter ook verschillen tussen de kernen binnen de gemeente, in Peij-Slek zal het aantal huishoudens naar verwachting nog toenemen met 70 huishoudens in de periode 2018-2030. Uit een vergelijking tussen de gewenste woningen en de huidige woning die zal worden achtergelaten blijkt dat er een tekort is aan huurwoningen en een overschot aan koopwoningen. Als gekeken wordt naar de kwalitatieve behoefte is er in bepaalde segmenten van de woningmarkt nu ook een tekort. Door de vergrijzing en individualisering van de Nederlandse samenleving neemt het aantal eenpersoonshuishoudens relatief sterk toe ten opzichte van de meerpersoonshuishoudens.

Een groot deel van de woningvoorraad in de gemeente betreft grondgebonden vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen (bijna 67%). Het aandeel appartementen is met 13% beperkt van omvang. Dit is vergelijkbaar met de regio Midden-Limburg (18%), maar beduidend geringer dan de verstedelijkte gemeenten Weert en Roermond (respectievelijk 24% en 32%).

Het planvoornemen richt zich op verschillende doelgroepen o.a. jonge volwassenen, ouderen en zorgbehoevenden. Het prijsniveau dat zal worden nagestreefd is het betaalbare middensegment huur met huurprijzen tussen de € 850,-- en € 900,-- (prijspeil 2023). Het aantal eenpersoonshuishoudens zal de komende jaren in Echt-Susteren toenemen tot 4.590 huishoudens in 2030. Dit is een groei van 430 huishoudens (oftewel +10%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep toe. De toename van het aantal eenpersoonshuishoudens zal naar verwachting het grootst zijn in Peij-Slek (16%), aldus de prognose van Etil (Bijlage 1).

Volgens het onderzoek van Etil was de verhuisgeneigdheid in 2017 minder dan 26%, maar belangrijker nog;

afhankelijk van het aanbod in de woningmarkt. Op basis van Bijlage 2 blijkt dat een groot deel van de inwoners (38%) op zoek is naar een huurwoning waarvan het op een na grootste deel van de mensen (26%) opzoek is naar een appartement. Het middenhuursegment van de woningmarkt staat de laatste jaren sterk in de belangstelling. Het aantal vragers overtreft het aanbod.

Het planvoornemen voorziet in het beter toegankelijk maken van de woningmarkt voor de mensen met een middeninkomen. Dit betreffen met name huishoudens die niet (meer) in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar (nog) niet kunnen kopen vanwege de gestelde hypotheekeisen. Eveneens voorziet het planvoornemen in de behoefte voor mensen die graag flexibel willen blijven, bijvoorbeeld vanwege hun beroep of contract of ouderen die hun koopwoning willen verkopen om vermogen vrij te maken, maar door hun inkomen of vermogen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Door een uitbreiding van de woningvoorraad in het middenhuursegment ontstaat er ook een mogelijkheid om het zogenaamde scheefwonen binnen het huidige aanbod van de sociale huursector terug te dringen.

Samenvattend kan de woningbehoefte ontwikkeling als volgt worden geduid:

- Groei met name in categorie 1- en 2-persoonshuishoudens;
- Grote behoefte aan nultreden/levensloopbestendige woningen;
- Behoefte vaan sociale huur (vooral senioren)
- Behoefte aan huurwoningen in middensegment vrije sector;
- Blijvende behoefte aan duurdere koopwoningen;
- Dreigend overschot aan gewone rijwoningen in de koopsector.

Gelet op bovenstaande kan worden gesteld dat er kwantitatief en kwalitatief behoefte is aan de 30 appartementen in het middensegment (huur) die middels het planvoornemen zijn voorzien.

Binnen of buiten stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied dient gemotiveerd te worden of deze behoefte niet in stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Daarom is het van belang om te weten of het plangebied binnen of buiten stedelijk gebied is gelegen. In artikel 1.1.1 Bro wordt het stedelijk gebied als volgt gedefinieerd:

'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

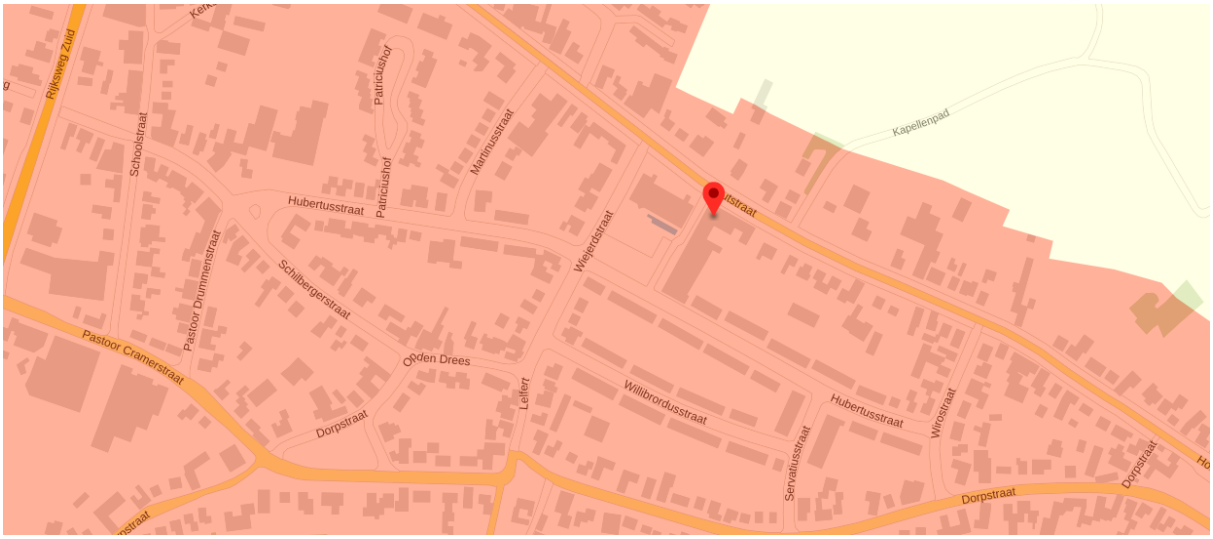
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Pey. Dit is aan te merken als bestaand stedelijk gebied. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied dient er geen aanvullende motivering opgesteld te worden ten behoeve van de ligging van de ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

De nieuwe Omgevingswet treedt per 1 januari 2023 in werking. De provincie moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie heeft in dat kader op 1 oktober 2021 de Omgevingsvisie Limburg (hierna: POVI) vastgesteld ter vervanging van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook de aspecten gezondheid en een gezonde leefomgeving worden in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie Limburg is een zelfbindend document en bindt daarmee enkel de Provincie Limburg.

De zoneringen op grond van de kaart 'Limburgse principes' zijn onderdeel van de POVI. In de POVI is onderhavig plangebied gelegen in de 'Landelijke kern'.



Uitsnede Kaart 2: Limburgse Principes

In hoofdstuk 3 van de POVI zijn de Limburgse principes en zoneringen opgenomen. Artikel 3.1 luidt:

De omgevingswet gaat uit van het zoeken naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en onze vrije tijd besteden. De Omgevingsvisie is geen blauwdruk voor de toekomst. Bij (nieuwe) ontwikkelingen kunnen nog keuzes worden gemaakt. Daarbij wordt gekozen voor maatwerk en wordt rekening gehouden met het karakter en mogelijkheden van een gebied en de afweging van belangen op lokale schaal. Als afwegingen worden gemaakt, wordt dit gedaan op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving

Er is aandacht voor alle mensen in Limburg en er wordt naar een inclusieve, open en participatieve samenleving gestreefd, waarin iedereen mee kan doen. Nadrukkelijk ook de (sociaal) kwetsbare groepen in de samenleving. Voor alle mensen in Limburg is een gezond en veilig leefklimaat het uitgangspunt. Fysieke opgaven zijn onlosmakelijk verbonden met de sociaaleconomische-, veiligheids- en gezondheidssituatie van de inwoners. Bij ontwikkelingen wordt aan de voorkant rekening gehouden met deze aspecten. Dit betekent ook dat gebieden zodanig worden ingericht en ontsloten dat mensen worden uitgenodigd tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid. Dit sluit aan bij het gedachtegoed van Positieve Gezondheid.

- Kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal

Er wordt ruimte geboden aan nieuwe ontwikkelingen of er worden oplossingen gezocht voor maatschappelijke vraagstukken. Het vertrekpunt hierbij is gebieds- en cultuurkenmerken zoals het historisch perspectief, landschap en erfgoed. Het streven is het behoud van deze kenmerken en de identiteit van het gebied. Het resultaat is vaak een gebieds- gerichte aanpak, met ruimte voor maatwerk, die de basis vormt voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers.

- Meer stad, meer land

Limburg kent verstedelijkte en landelijke gebieden. Deze maken deel uit van een grensoverschrijdend netwerk van steden en landschappen. De variatie in gebieden wordt gekoesterd en er wordt ingezet op zowel duurzame verstedelijking als op de transitie van het landelijk gebied. Dit houdt in dat steden en dorpen compact worden gehouden en stedelijke functies daar concentreren. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen horen in principe thuis in bestaand bebouwd gebied. Het landelijke gebieden wordt juist als tegenhanger ontwikkeld van de drukkere stedelijke gebieden.

- Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden bovengronds én ondergronds

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt nadrukkelijk ingezet op duurzame ontwikkeling. Dit is gericht op

sociaal-economische ontwikkeling die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder dat vraagstukken worden afgewenteld. Het afwentelen van vraagstukken naar toekomstige generaties, andere regio's binnen of buiten Limburg en naar specifieke groepen in de samenleving wordt zoveel mogelijk voorkomen. De grondhouding hierbij is: benut kansen en los de problemen van vandaag hier en nu op. Voorkom dat ingrepen resulteren in schade of verontreiniging op een later moment en voorkom dat baten en lasten onevenredig worden verdeeld. In lijn met de Omgevingswet wordt in de Omgevingsvisie uitgegaan van het voorzorgsbeginsel, het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestreden moeten worden en het beginsel dat de vervuiler betaalt.

Hierbij gaat het ook om een evenwichtige ontwikkeling van mens (people), omgeving (planet) en welvaart (prosperity). In onze afwegingen wordt naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu betrokken. Dit houdt in dat zorgvuldig wordt omgegaan met onze fysieke ruimte en milieuruimte, bovengronds én ondergronds, dat zoveel mogelijk gestreefd wordt naar mogelijkheden voor functiecombinaties (meervoudig ruimtegebruik zowel kwalitatief en kwantitatief, ook in de tijd) en dat bestaande functies zoals infrastructuur, openbaar vervoer, voorzieningen of gebouwen optimaal worden benut.

Dit alles geldt ook voor het omgaan met afvalstoffen en natuurlijke voorraden zoals grondstoffen, fossiele brandstoffen en water. De onnodige vraag wordt terug gedrongen door afvalpreventie en energiebesparing. Er wordt ingezet op hernieuwbare grondstoffen en het sluiten van kringlopen met behulp van een circulaire economie. ER wordt zorgvuldig omgegaan met onze archeologie en geologie.

Het betreft een herontwikkeling van een kantoorlocatie naar een woonlocatie binnen bestaand bebouwd gebied. Hiermee krijgt de locatie een nieuwe passende functie en wordt leegstand en verdere verpaupering voorkomen. Door de meerlaagse bebouwing (3 bouwlagen met setback) is sprake van zuinig ruimtegebruik en wordt voorzien in een duurzaam gebouw. Het planvoornemen bestaat uit de toevoeging van 30 appartementen en betreft een aanzienlijke kwaliteitsverbetering binnen het plangebied en directe omgeving. Het plan sluit aan op de directe omgeving van het plangebied. Hiermee wordt de identiteit van het gebied versterkt. Middels de realisatie van de 30 huurwoningen in het midden segment, wordt iedereen die (net) niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning een eerlijke kans geboden op de woningmarkt, wat het plan inclusief maakt. Dit is in lijn met de Limburgse Principes uit de POVI.

De activiteiten van het planvoornemen passen binnen de provinciale Omgevingsvisie Limburg. Het desbetreffende plangebied is aangemerkt voor de bestemming wonen en leefomgeving binnen de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is door de jaren heen via wijzigingsverordeningen diverse malen aangepast. De geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de actuele versie. Daarin zijn alle wijzigingen doorgevoerd. Deze versie blijft gelden tot het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dan treedt ook de (nieuw) Omgevingsverordening Limburg in werking die op 17 december 2021 is vastgesteld. Hoewel de de Omgevingsverordening Limburg een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.



Ontwerp Omgevingsverordening Limburg Themakaart Landschap

Het plangebied is op basis van de Ontwerp Omgevingsverordening Limburg opgenomen in de 'Landelijke kernen'. In de Ontwerp Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen voor het toevoegen van woningen aan de planvoorraad. Deze luidden:

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid- Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Voor het planvoornemen geldt dat de behoefte voor de beoogde 30 appartementen (huur) in het midden segment aanwezig is. Dit is reeds toegelicht in paragraaf 3.1.3. en de paragrafen 3.3.1 en 3.3.2. In de onderbouwing van de Ladder is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het plan reeds aangetoond. Tevens is het planvoornemen getoetst aan het regionaal beleid c.q. woningbouwafspraken. Daarnaast is in de exploitaiteovereenkomst vastgelegd dat de woningen binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moeten zijn gerealiseerd.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 hebben de gemeenteraden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting vastgelegd op het gebied van wonen. Uitgangspunt is dat Midden-Limburg het verbindend hart is van Limburg, waar wonen aantrekkelijk is. De kwaliteit van de leefomgeving en daarmee van het wonen is hoog. Toch zijn er op het gebied van wonen, zeker gezien de huidige woningmarkt, uitdagingen: het (laten) bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroepen. De structuurvisie legt de nadruk op het tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Maar ook de bestaande woningen moeten duurzamer en levensloopbestendiger worden. In deze Structuurvisie wordt ruimte gemaakt om de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment te kunnen realiseren. De ambitie, zoals opgenomen in de Structuurvisie, is hoog. Daarnaast is er aandacht voor transformatie en herstructurering. Doel is het op peil houden van de leefbaarheid in steden en dorpen en een thuis te kunnen bieden aan (toekomstige) inwoners.

In de structuurvisie is de locatie Chatelainplein reeds opgenomen op de planvoorradenlijst Echt-Susteren (1 januari 2021). Voor het plangebied zijn hierin 8 woningen opgenomen. Echter wordt in de visie ten aanzien van Echt-Susteren ook gesteld dat naast woningbouw in de centra van Echt en Susteren ook woningbouw gewenst is binnen de overige kernen van de gemeente. Dit kan door nieuwbouw c.q. herstructurering. Hierbij moet nadrukkelijk gedacht worden aan het opvullen van lege plekken in litten of het herinrichting van rotte plekken, zoals in onderhavige situatie. Hier wordt er voor gezorgd dat panden die hun functie (dreigen te) verliezen niet leeg blijven staan en verpaupering, Op die manieer wordt de leefbaarbied binnen de kernen op peil gehouden en wordt een thuis geboden voor (toekomstige) inwoners. Met name voor specifieke doelgroepen zoals jongeren, starters op de woninbouwmakrt en senioren.

Met het planvoornemen wordt nadrukkelijk voorzien in de herontwikkeling van een zogenaamde rotte plek. Het voormalige pand van de Rabobank staat al sinds lange tijd leeg. Er is sprake van verpaupering en het pand is in gebruik door antikraak, wat voor de nodige overlast zorg in de omgeving. Door de herontwikkeling wordt middels woningbouw wordt de leefbaarheid ter plaatse verbeterd en wordt met de appartementen een thuis geboden voor de (toekomstige) inwoners van Echt-Susteren en Pey in het bijzonder.

Met de realisatie van de woningen wordt voorzien in 22 extra woning boven op de reeds gereserveerde 8 woningen. Dit betroffen 8 grondgebonden woningen welke nu 'omgezet' worden in nultredenappartementen met lift in de prijsklasse midden. Deze huurwoningen zijn geschikt voor een- tot tweepersoonshuishoudens, waardoor jongeren, ouderen en starters in aanmerking komen voor de appartementen en sluiten beter aan op de kwalitatieve behoefte. Gelet op bovenstaande is het planvoornemen in lijn met de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg.

3.3.2 Het Oog van Midden-Limburg

De stuurgroep Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML) heeft de uitgangspunten voor de toekomstige regionale samenwerking vastgesteld. Het gebied Midden-Limburg omvat de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert. De eerste stap voor de ontwikkeling van het gebied was het opstellen van een gezamenlijke visie waarin de ambitie van de regio Midden-Limburg voor de komende jaren is opgenomen. Deze Regiovisie 2008-2028 kreeg de naam mee: 'Het oog van Midden-Limburg'. De gebiedsvisie van de Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg richt zich op het creëren van Sterke Steden en Vitaal Platteland.

Het platteland in Midden-Limburg ondergaat een transformatie. In de landbouw is sprake van schaalvergroting en een verdere professionalisering. De intensieve landbouw is een vitale, toekomst bestendige economisch tak van formaat. De extensieve landbouw ontwikkelt zich, maar stuit op grenzen van beleid en regelgeving. Nieuwe economische dragers dienen zich aan. Het buitengebied wordt in toenemende

mate een 'groene ruimte' waarin de functies wonen, werken, landschap, natuur en recreatie nauw verweven zijn. De transformatie van het platteland vraagt om nieuwe condities (ontsluiting, inpassing, ruimte voor groei). De uitdaging: ervoor zorgen dat de verschillende functies elkaar versterken, zodat de economische vitaliteit, ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het platteland behouden blijven.

Echt-Susteren

De gemeente Echt-Susteren vormt een knooppunt en scharnierpositie tussen noord en zuid, maar ook tussen oost en west. Het wordt ook wel de taille van Limburg genoemd. Echt-Susteren is een gemeente die veel kwaliteiten kent: kleine en grote kernen, een stevige economische ontwikkeling en tegelijkertijd veel waardevolle natuur en een aantrekkelijk landschap. Haar scharnierpositie biedt vele kansen.

De kern Echt is een sub-regionale kern, met een sterke centrumfunctie. Het voorzieningenniveau is breed met speciale aandacht voor werken, wonen, winkelen, zorg en ook secundair onderwijs. De verbinding met het omliggend achterland moet goed zijn en er moet ruimte zijn voor de verdere ontwikkeling van het voorzieningenniveau en het economisch potentieel.

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van Echt in de kern Pey, nabij het 'centrum' van Pey. Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 30 appartementen. De beoogde woningen dragen bij aan het draagvlak voor en behoud van voorzieningen in de omgeving en passen binnen de actuele behoeften uit de woningmarkt. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de regionale visie 'Het oog van Midden-Limburg'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2025

Algemeen

De gemeenteraad heeft op 18 december 2012 de Structuurvisie Echt-Susteren 2025 vastgesteld. De visie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting aan voor de hele gemeente. De gemeenteraad moet zich aan deze visie houden en mag er slechts gemotiveerd van afwijken. Voor de inwoner geeft de visie inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden die er zijn in een bepaald gebied. De delen A en B van de structuurvisie geven de hoofdlijnen aan waarbinnen ruimte wordt gelaten aan voorziene, maar vooral ook aan nog niet te voorziene ontwikkelingen. Daarvan zijn de thema's wonen en recreatie & toerisme verder uitgewerkt.

Wonen

Het algemeen beleidsuitgangspunt is dat er in principe geen toevoegingen of vergrotingen plaatsvinden in het buitengebied. In het stedelijk gebied ligt de nadruk op inbreiden, herstructureren en temporiseren met extra inzet op reductie van (onbenutte) particuliere bouwrechten. Het aantal woningen in Echt-Susteren bedraagt op dit moment ongeveer 15.000. Het merendeel hiervan ligt in het stedelijk gebied, de rest in het buitengebied. De gemeente neemt de regie om de kwaliteit van de woonomgeving, zowel in bestaande woongebieden alsook bij nieuwe projecten, te verbeteren c.q. garanderen. Op die manier blijft de gemeente aantrekkelijk als woongebied en als vestigingsgebied.

Kwantitatief gezien dient in de kleine kernen alleen te worden gebouwd voor de natuurlijke behoefte, en in de grote kernen (Echt en Susteren) is er meer behoefte. Kwalitatief gezien dient er meer voor de huursector te worden gebouwd, en minder voor de koopsector. Met name in het segment duurdere eengezinswoningen moet gereduceerd worden om ruimte te maken voor zorg- en levensloopbestendige nultredenwoningen.

Met het planvoornemen worden 30 levensloopbestendige nultreden woningen in de vorm van appartementen gerealiseerd. De kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan deze woningen is reeds aangetoond in de paragrafen 3.1.3, 3.3.1 en .3.3.2. Middels onderhavig planvoornemen wordt invulling gegeven aan de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Het is van belang dat het planvoornemen plaatsvindt binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Dit hoofdstuk gaat hier nader op in. Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een ontwikkeling.

4.2 Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Conform de Nota bodembeheer Limburg Noord 2020 - 2029 dit voor een bestemmingswijziging altijd een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd te worden. Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat het plangebied onverdacht is voor bodemverontreiniging kan de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen.

Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van een functiewijziging van 'Kantoor' naar 'Wonen'. Er is een historisch bodemonderzoek conform NEN 5725 (Nipa, rapportnummer N222661 , d.d. 12 augustus 2022, Bijlage 3) uitgevoerd om de bodemkwaliteit vast te stellen. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder weergegeven.

Uit de resultaten van het historisch bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Chatelainplein 1 te Echt, kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nummer 2874, blijkt dat uit de bekend geworden historische informatie geen aanleiding bestaat om de locatie als verdachte te beschouwen met betrekking tot de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Gevolg planvoornemen

Gelet op bovenstaande kan worden gesteld dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.3 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenoemde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale geluidsbelasting. De belangrijkste onderwerpen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai bij de aanleg en wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen.

Met het planvoornemen worden 30 geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Het plangebied is echter niet gelegen in de nabijheid van een spoorweg of een gezoneerd industrieterrein. Het plangebied is wel gelegen binnen de onderzoekszone van de Houtstraat. Daarnaast wordt het Chatelainplein zelf en overige wegen in de omgeving aangemerkt als 30 km wegen. Om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de toekomstige appartementen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Aelmans, M222414.001.001/JME, d.d. 14 september 2022, Bijlage 4) uitgevoerd. De resultaten hiervan worden hieronder weergegeven.

De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de Houtstraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van het bouwplan met maximaal 15 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, civieltechnische, verkeerskundige en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Houtstraat, bedraagt 68 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'slecht' en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Ook dient rekening gehouden te worden met het rijden van personenauto's door de onderdoorgang. Gezien het beperkte aantal, namelijk 8 'eigen' parkeerplaatsen, wordt de geluidbelasting hiervan, met name het maximale geluidniveau L_{Amax} (geluidpieken), op de voor- en achtergevel acceptabel geacht. De wanden en plafond dienen in dat kader dan ook te zijn uitgevoerd als 'dove gevel'. Dit is geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan om zodoende het woon- en leefklimaat van de appartementen te waarborgen.

Daarnaast worden met het planvoornemen 30 warmtepompen gerealiseerd. Hierbij kan sprake zijn van cumulatie van geluid. Om in kaart te brengen of dit geen overlast voor de directe omgeving van het plangebied met zich meebrengt, is een memo warmtepompen (Aelmans, M222414.001.002.R1/GGO, d.d. 9 november 2022, Bijlage 5) opgesteld. Hierin heeft toetsing van waterpompen op de gevels en op het dak plaatsgevonden. Gezien de ligging van de appartementen (direct aan de straatzijde/stoep) en dat uit de resultaten blijkt dat er degelijk stille warmtepompen gerealiseerd dienen te worden voor de warmtepompen aan de gevels is het praktisch gezien niet mogelijk om dit te kunnen realiseren. Daarbij komt dat de resultaten dusdanig op de grens van de normen zijn dat dit een belemmering kan vormen indien de warmtepompen niet in het midden van de gevel worden gerealiseerd, wat wederom praktisch gezien niet wenselijk is vanwege raampartijen in de appartementen.

Het realiseren van warmtepompen aan de gevels wordt in onderhavige situatie (in samenspraak met de MER) niet realistisch geacht. Er moet gedacht worden in oplossingen zoals de warmtepompen realiseren op het dak.

Voor warmtepompen op het dak geldt bij een warmtepompunit voor zeven appartementen met een totaal bronvermogen van 68 dB(A) dat deze minstens 5 meter van de perceelsgrens af dient te wordne gerealiseerd.

Dit is, ook gezien het formaat van de appartementen, ook haalbaar. Dit komt overeen met zeven losse warmtepompen met elk een bronvermogen van 60 dB(A). Het realiseren van warmtepompen op het dak brengt dan ook geen verdere belemmeringen met zich mee.

Geconcludeerd kan worden dat de toekomstige situatie met warmtepompen, waarbij rekening wordt gehouden met de aangegeven randvoorwaarden, akoestisch inpasbaar is en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Gevolg planvoornemen

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.4 Luchtkwaliteit

De gevolgen voor de luchtkwaliteit worden beoordeeld op basis van de Wet ruimtelijke ordening, de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk), de AMvB 'Niet in betekenende mate' (het Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM. Er dient, ook na realisatie van het planvoornemen, sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet voldaan worden aan de geldende grenswaarden en luchtkwaliteitseisen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO_2))	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m³
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³

Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

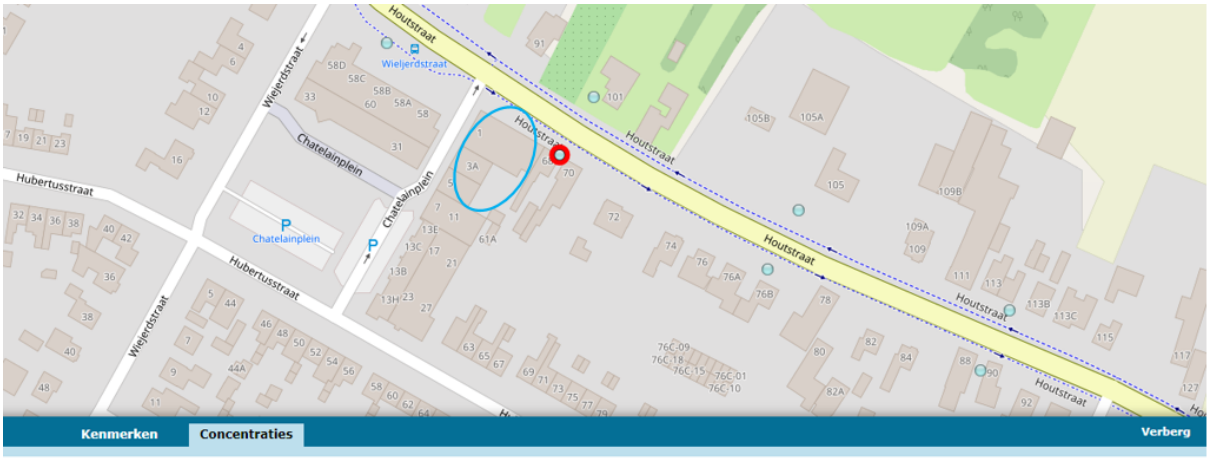
NIBM

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m2 bvo bij één ontsluitingsweg.

Het planvoornemen heeft betrekking op de realisatie van maximaal 30 woningen. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het 'Besluit niet in betekenende mate' onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is eveneens gekeken naar de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (zowel PM_{10} als $PM_{2.5}$) ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling. Om een goed beeld te krijgen van deze concentraties is gebruik gemaakt van de resultaten uit de NSL Monitoringstool (monitoringsronde 2021). Met deze Monitoringstool wordt de luchtkwaliteit jaarlijks in beeld gebracht langs de drukste wegen in Nederland, zowel voor het gepasseerde jaar als voor de toekomst. De Monitoringstool wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van de generieke invoergegevens en verkeersgegevens van het Rijk, provincies en gemeenten. De (maximale) concentraties in de directe nabijheid van de voorgenomen ontwikkeling zijn in onderstaande tabel in beeld gebracht. Als uitgangspunt zijn de waarden van het dichtstbijzijnde meetpunt genomen (zie navolgende afbeelding).



	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [µg/m3]	-	-	16.023	16.143	9.126
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	-	-	6.02	-

Uitsnede NSL-monitoringsviewer

Uit de NSL- monitoringskaart blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van de rekenpunten niet overschreden worden.

Gevolg planvoornemen

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.5 Geurhinder

Bij het verlenen van vergunningen voor veehouderijen en bij het opstellen van bestemmingsplannen of andere besluiten op het gebied van de ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met de geurbelasting uit stallen van veehouderijen.

De op 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de vergunningverlening van veehouderijen het beoordelingskader. Deze wet geeft aan hoe bij een aanvraag voor een milieuvergunning de geuremissies uit stallen van veehouderijen en de geurbelasting op geurgevoelige objecten moet worden meegenomen.

De normen van de Wet geurhinder en veehouderij gelden in beginsel alleen voor de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning, als een veehouderij zich wil vestigen of als een veehouderij wil uitbreiden. Het gaat dan dus over de relatie tussen een bestaand geurgevoelig object en een ontwikkeling van de veehouderij. Dit heet ook wel de 'directe werking' of 'directe norm'.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven in de vorm van (intensieve) veehouderijen gevestigd. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is namelijk op ongeveer 1 km gelegen.

Gevolg planvoornemen

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel in het kader van een goede ruimtelijke ordening als vanuit milieuwet- en regelgeving wordt gestreefd naar het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten, met als doel het handhaven en waar mogelijk bevorderen van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Dit gebeurt onder andere door het fysiek scheiden van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) door het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding daartussen. Deze ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand, hetgeen ook wel wordt aangeduid als milieuzonering. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

1. Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt in de praktijk gebruik gemaakt van VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" (verder: VNG-uitgave). De VNG-uitgave geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor veelvoorkomende milieubelastende activiteiten indicatieve richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies, uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf. De handreiking is oorspronkelijk bedoeld als hulpmiddel bij de ruimtelijke planvorming. Uit de rechtspraak van de Afdeling vloeit voort dat de handreiking als hulpmiddel is erkend. Afwijken van de richtafstanden is mogelijk, mits wordt onderbouwd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De indicatieve richtafstanden uit de VNG-brochure gaan uit van de afstand die dient te worden gehouden van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Indien sprake is van een 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (uitzondering is de richtafstand voor gevaar). Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Toetsing

In onderhavig geval kan gesteld worden dat het plangebied is gelegen binnen het gemengd gebied. Het plangebied is omgeven met wonen, (kleine) bedrijvigheid, maatschappelijke functies, detailhandel én is tevens gelegen aan de doorgaande weg in de vorm van de Houtstraat. Er is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Hierom mogen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind.

Ten noorden van het plangebied is op een afstand van ca. 20 meter (aan de overzijde van de Houtstraat) Houtstraat 91 gelegen. Dit betreft een perceel dat als slachterij is bestemd. In de feitelijke situatie is de voorgevel van de woning op het perceel op ca. 30 meter afstand van het plangebied gelegen. Deze woning is ook als zodanig bestemd, door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning', en mag dan ook enkel als zodanig

gebruikt worden. De bedrijfbebouwing met de bedrijfmatige activiteiten in het kader van de slachterij is op het achterste deel van het perceel op een afstand van 50 meter van het plangebied gelegen. Op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een loonslachter aangemerkt als milieucategorie 3.1 en geldt hiervoor een richtafstand van 50 meter voor de aspecten geluid en geur. Uitgaande van gemengd gebied mag de richtafstand verkleind worden tot 30 meter. Gezien de afstand tot het plangebied wordt aan deze richtafstand voldaan uitgaande van het achterste deel van het perceel waar de bedrijfsmatige activiteiten daadwerkelijk plaatsvinden

Ten noorden van het plangebied is op een afstand van ca. 28 meter automobielbedrijf Houtstraat 87 gelegen. Op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt hiervoor milieucategorie 2 en een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Gezien de ligging in gemengd gebied, mag de richtafstand met één afstandsstap worden verkleind. Hierom bedraagt de richtafstand 10 meter. Gezien de afstand van ca. 28 meter tot het plangebied wordt hieraan voldaan.

Tevens is aan de overzijde van de Houtstraat ten oosten van het plangebied ook een garagebedrijf met tankstation, een houtbewerkingsbedrijf en een automaterialenhandel gelegen. Dit zijn bedrijven in respectievelijk milieucategorie 2, 3.1 en 1 en hebben een richtafstand van 30, 50 en 10 meter. Op basis van het karakter 'gemengd gebied' bedragen deze richtafstanden 10, 30 en 0 meter Gezien de afstand tussen het plangebied tot het dichtstbijzijnde bedrijf (garagebedrijf met tankstation) van ongeveer 50 meter wordt aan deze richtafstande voldaan.

Ten westen van het plangebied is aan de overzijde van het Chatelainplein op een afstand van ca. 10 meter een kantoorpand gelegen. Op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een kantoor een richtafstand van 10 meter op basis van het aspect geluid. Gezien de ligging in het gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandsstap worden verkleind. Het kantoor heeft zodoende een richtafstand van 0 meter. Hieraan wordt voldaan.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied direct aan een maatschappelijke bestemming. Op basis van de VNG brochure geldt voor een maatschappelijke functie (milieucategorie 1) een richtafstand van 10 meter. Ook hiervoor geldt dat gezien de ligging in het gemengd gebied mag de richtafstand met één afstand worden verkleind. De maatschappelijke functie heeft zodoende een richtafstand van 0 meter waaraan wordt voldaan.

Omgekeerd vormen de nieuwe appartementen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van, de in de omgeving, aanwezige functies (bedrijf, kanoor, maatschappelijk). Er zijn immers reeds bestaande woningen op kortere afstand gelegen, uitgezonderd de maatschappelijke functie. Deze grenst direct aan het plangebied. Gezien voldaan wordt aan de richtafstand van 0 meter uitgaande van gemengd gebied en het gegeven dat in de 'oude' situatie binnen het plangebied reeds sprake was van wooneenheden.

Gevolg planvoornemen

Met betrekking tot het planvoornemen aan het Chatelainplein wordt geconcludeerd dat voor de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er kan worden geconcludeerd dat nabijgelegen bedrijven geen belemmering vormen voor de voorgenomen herstructurering van het plangebied. Omgekeerd vormen de 30 appartementen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven aangezien reeds bestaande woningen op kortere of vergelijkbare afstand gelegen zijn. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Water

Algemeen

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid op

verschillende overheidsniveaus en vervolgens wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Nationaal waterbeleid

Het Nationaal Waterprgramma 2022-2027 (NWP) is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021. Het NWP beschrijf de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijksvaarwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee, die als wetelijke bijlagen zijn opgenomen.

Nederland heef de komende tijd te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren. De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Het bodem- en watersysteem stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen. Om deze randvoorwaarden ook juridisch te laten doorwerken zijn inhoudelijke kaders nodig voor de inrichting en gebruik van wateren alsook voor ruimtelijke inrichting, landgebruik en de wijze van bouwen.

In Nederland komen veel opgaven voor de leefomgeving bij elkaar op een klein oppervlak. Niet alles kan, soms moeten keuzes worden gemaakt. Daarvoor zijn in het NWP een aantal afwegingsprincipes voor het waterbeleid en -beheer opgenomen.

De 3 hoofdambities voor het waterbeleid zijn in het NWP uitgewerkt voor verschillende thema's – Klimaatadaptatie, Waterveiligheid, Zoetwaterverdeling en droogte, Waterkwaliteit, Grondwater, Scheepvaart – en voor de bijbehorende beheer- en uitvoeringstaken van Rijkswaterstaat. Ook de samenhang van het waterbeleid met andere onderwerpen komt in het NWP aan bod: natuur, landbouw, bodem en ondergrond, landschap, verstedelijking, energietransitie en industrie.

Provincie Limburg

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het Provinciaal Waterprogramma Limburg 2022 - 2027. Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de Provincie de komende planperiode samen met haar partners wil bereiken op het gebied van Water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Het Provinciaal Waterprogramma werkt door in de Provinciale Omgevingsverordening en in omgevingsvisie en plannen van gemeenten en het waterbeheerprogramma van het Waterschap Limburg.

Waterschap Limburg

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Limburg. Het beleid van het waterschap is nog steeds gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van schoon en verontreinigd water. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het Waterbeheerplan 2022-2027 en nader geconcretiseerd in de zogenoemde Keur van het waterschap. De Speerpunten van het Waterschap Limburg met betrekking tot het waterbeheer zijn onder andere:

1. Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas.
2. Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden.
3. Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zin natuurlik ingericht.
4. Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Deze indeling is niet scherp, want water kent geen grenzen en is verbonden met andere thema's. Duurzamer grondgebruik in het stroomgebied van de Maas en de beken zorgt voor een gelijkmatiger afvoerdynamiek. Regenwater infltreren in stedelijk gebied helpt daar ook bij, voorkomt dat riolen overstorten en ontlast onze zuiveringen. Een constantere aanvoer in de zomer verlaagt de kans op waterkwaliteitsproblemen door droogte en hitte.

Kortom: alle uitdagingen moeten in samenhang met elkaar worden bekeken. Met de maatregelen worden het liefst meerdere problemen tegelijk opgelost: een integrale aanpak.

Gemeentelijk beleid

Sinds 2008 zijn gemeenten binnen de bebouwde gebieden verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. De gemeente Echt-Susteren neemt hierbij deel aan het convenant 'samenwerken in de afvalwaterketen Noord-Limburg'. Een uitvloeisel van dit convenant is dat de gemeente aansluit bij het samenwerkingsverband Limburgse Peelen en een, overbruggende, gezamenlijk notitie GRP (Gemeentelijk Rioleringsplan) heeft opgesteld met de gemeente Roerdalen en Roermond.

Het 'Gemeentelijke rioleringsplan Echt-Susteren' (hierna: GRP) verantwoordt aan de inwoners van de gemeente Echt-Susteren de ambities en bijbehorende maatregelen en middelen op watergebied. Met het GRP geeft de gemeente invulling aan de gemeentelijke zorgplicht en op het gebied van (grond)water. Het GRP bevat zowel de geplande activiteiten voor het beheer en onderhoud van het rioolstelsel als maatregelen ter verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit en het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel. Deze maatregelen bestaan vooral uit het afkoppelen van verhard oppervlak. Daarbij wordt regenwater gescheiden van afvalwater ingezameld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Waar mogelijk dient regenwater eerst te worden geborgen en geïnfiltreerd binnen het plangebied. Indien infiltratie niet of onvoldoende mogelijk is, kan alsnog vertraagd worden afgevoerd.

Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied (vrijwel) volledig verhard door het bestaande bankgebouw en de verharding van de achterzijde van het terrein. Het totale verharde oppervlak van het perceel bedraagt grofweg 940 m^2.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal het plangebied eveneens (vrijwel) volledig verhard zijn door de geplande woonlocatie voor 30 energiezuinige, duurzame, nultreden, 2 kamer appartementen. Het toale verharde oppervlak van het perceel zal eveneens grofweg 940 m^2 bedragen. Het betreft in onderhavig plan een drielaagse appartementencomplex met setback (4e laag). Op het 'binnenterrein' zullen parkeerplaatsen worden aangelegd, een gebouw voor de bergingen worden gesitueerd en enkele nader te bepalen groene zones worden gecreëerd. Tevens zal er waar mogelijk gebruik gemaakt worden van duurzaam bouwmateriaal. Ter

preventie van eventuele wateroverlast worden maatregelen getroffen, zoals het toepassen van waterdoorlatende verharding. Verder kan het terrein rondom het plangebied zo worden ingericht dat er voldoende groen aanwezig is op - en rondom de nieuwe bebouwing. Het voorgenomen plan heeft nadrukkelijk aandacht voor groen. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied. De mogelijkheden voor het infiltreren van hemelwater ter plekke zijn beperkt. Waar mogelijk zal het hemelwater geïnfiltreerd worden.

De appartementen worden voorzien van een gescheiden stelsel. Het hemelwater afkomstig van de daken, terassen en andere verhardingen binnen het plangebied worden volledig afgekoppeld en in de vorm van infiltratiekratten onder de verhardingen van het 'binnenterrein' opgevangen. Uitgaande van een verhard oppervlak van 940 m^2 en een bergingseis van 100 mm, komt dit neer op een noodzakelijke bergingscapaciteit voor de aan te brengen infiltratiekratten van 94 m^3. Hierin zal worden voorzien binnen het plangebied, zijnde het eigen terrein.

Voor de afvoer van het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Hierbij wordt uitgegaan dat dit riool de toename van het afvalwater kan afhandelen.

Gevolg planvoornemen

Gelet op bovenstaande zal het aspect water geen belemmering vormen voor de geplande ontwikkeling.

4.8 Externe Veiligheid

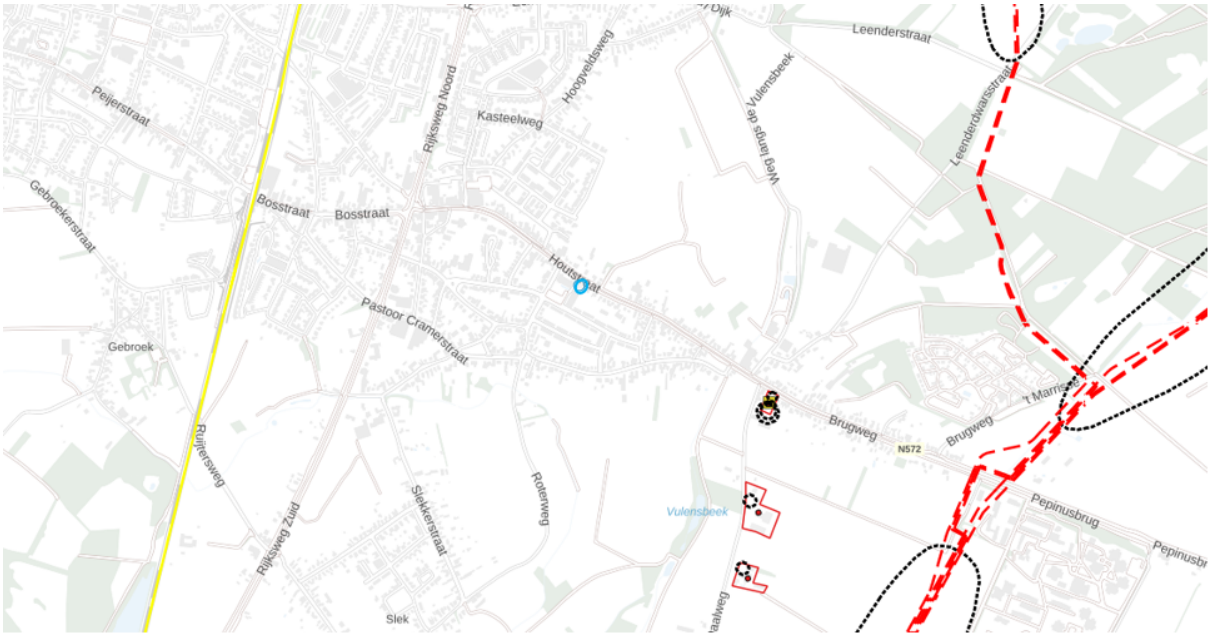
Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's ter plaatse van het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen.

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Om het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voor de toekomstige gebruikers van het plangebied in kaart te brengen is de kaart 'Veilige omgeving' geraadpleegd, welke ter hoogte van het plangebied hieronder is weergegeven.



Uitsnede kaart 'Veilige leefomgeving'

Ten zuidoosten van het plangebied is op een afstand van ca. 630 meter een inrichting van gevaarlijke stoffen in de vorm van een tankstation gelegen. De plaatsgebonden risicocontour is 25 meter en reikt hiermee ruimschoots niet binnen het plangebied.

Ten zuidoosten van het plangebied is op een afstand van ca. 760 meter een inrichting van gevaarlijke stoffen in de vorm van een propaantank gelegen. De plaatsgebonden risicocontour betreft 20 meter en reikt hiermee ruimschoots niet binnen het plangebied.

Ten zuidoosten van het plangebied is op een afstand van ca. 960 meter een inrichting van gevaarlijke stoffen gelegen in de vorm van een propaantank. De plaatsgebonden risicocontour betreft 20 meter en reikt hiermee ruimschoots niet binnen het plangebied.

Tevens bevinden zich in of nabij de uitbreidingslocatie geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. De provinciale weg N572 ligt op ongeveer 560 meter van de locatie aan het Chatelainplein. Over deze weg worden geen significante hoeveelheden van giftige gassen of vloeistoffen vervoerd. Het invloedsgebied is verbonden aan het vervoer van brandbare gassen. Dat bedraagt 355 meter (Handleiding Risicoanalyse transport) en reikt niet tot aan de locatie Chatelainplein.

Op een afstand van ca. 2,7 km ten westen van het plangebied is de Rijksweg A2 gelegen. Tevens is op een afstand van ca. 1,0 km ten westen van het plangebied de spoorlijn Echt-Sittard gelegen. Het invloedsgebied (1% letaliteitsafstand) bedraagt 995 meter uitgaande van de stofcategorie GT3. Gezien de ligging buiten de invloedssfeer van deze transportassen is er geen beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Het aantal personen binnen het plangebied zal, door de toevoeging van een extra bouwlaag ten opzichte van de huidige situatie, toenemen. Voor de personen binnen het plangebied geldt dat zij overwegend zelfredzaam zullen zijn. De bewoners van de een- tot tweepersoonsappartementen zullen voornamelijk volwassenen zijn. Daarnaast heeft tussenliggende bebouwing een beschermende werking op het plangebied, waardoor bij calamiteiten het effect op het plangebied beperkt zal zijn.

Op een afstand van ca. 1,3 km ten oosten van het plangebied zijn de buisleidingen A-521, A-585, A-520 en A-578 van de Gasunie en één Defensie Pijpleiding gelegen. Het plaatsgebonden risico van deze buisleidingen reikt, zoals op de kaart 'Veilige leefomgeving' is te zien, ruimschoots niet binnen het plangebied. Gezien de afstand tot het plangebied is een verdere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Gevolg planvoornemen

Gelet op bovenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het planvoornemen. Wel is het planvoornemen nog voor advies voorgelegd aan het servicecentrum mer. Door het servicecentrum is aangegeven dat het niet noodzakelijk is om advies op te vragen bij de veiligheidsregio.

4.9 Natuurbescherming

Voor de planologische procedure dient te worden vastgelegd dat de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is binnen de geldende natuurwetgeving. In natuurbescherming wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden en beschermde soorten.

4.9.1 Soortenbescherming

Wat betreft soortenbescherming is de Wet Natuurbescherming (Wnb) van toepassing. De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Tevens geldt onder de Wet Natuurbescherming dat bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden moet worden met juridisch zwaarder beschermde soorten vanuit nationaal en Europees oogpunt. Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

Met het planvoornemen vindt de (gedeeltelijke) sloop van het verouderde bankgebouw plaats. Om aan te kunnen tonen dat hier geen beschermde soorten mee in het geding komen, is een Quickscan Flora en Fauna (Nipa, rapportnummer N222660, d.d. 5 augustus 2022, Bijlage 6) uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder weergegeven.

Op basis van de quickscan die is uitgevoerd kan niet worden uitgesloten dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming en natuurgebieden.

Op de onderzoekslocatie zijn meerdere potentiele verblijfplaatsen voor vleermuizen geconstateerd. Om de aanwezigheid van kraam-, zomer- en paarverblijven van vleermuizen vast te stellen en, indien aanwezig, de soorten en populatiegrootte te bepalen is een nader onderzoek nodig. Gezien de staat van de bebouwing zijn er meerdere potentiele verblijfplaatsen aanwezig namelijk bij de dakkapellen, in de openstootvoegen van de schoorstenen, achter de loodslabben en de achter de zonnewering. Hierdoor is de aanwezigheid van vleermuizen in de panden vrijwel zeker. Hierdoor zou er ook zonder onderzoek een ontheffing kunnen worden aangevraagd voor de potentiele vleermuis verblijfplaatsen, als het bevoegd gezag hiermee akkoord gaat. De verblijfplaatsen in de te slopen panden dien dan gecompenseerd te worden door (minimaal) 1 maand voor de sloop meerdere tijdelijke kraamkastenen kleinere vleermuiskasten nabij de te slopen panden op te hangen. Dit dient in de actieve periode (april t/m oktober) te worden uitgevoerd. Vervolgens worden er permanente verblijfplaatsen gerealiseerd in de te realiseren bebouwing waarna de tijdelijke kasten, na een gewenningsperiode verwijderd kunnen worden. Door deze werkwijze zullen de sociaalmaatschappelijke

problemen die de leegstand van deze panden met zich meebrengen sneller weggenomen worden.

De overige soorten die voor (kunnen) komen (bunzing, hermelijn of wezel) binnen de onderzoekslocatie zijn in Limburg vrijgesteld bij ruimtelijke ontwikkeling. Derhalve is hier geen ontheffing voor nodig. Echter blijft de zorgplicht gelden en dient er tijdens de werkzaamheden rekening gehouden te worden met de voorkomende soorten zodat deze niet gedood worden of onnodig lijden.

Tevens dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen als de wilg gerooid wordt. Het is namelijk niet uit te sluiten dat in deze boom (niet jaarrond beschermde) nesten aanwezig zijn. De boom dient buiten het broedseizoen (circa half maart half augustus) verwijdert te worden.

Gezien de afstand en de aard van de ingreep worden als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve effecten verwacht op de meest nabijgelegen natuurgebieden (LNN/Natura 2000).

Door tijdens de ontwerpfase te denken aan “natuurinclusief” bouwen kan de nieuwe bebouwing meer natuurwaarde bieden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld ingebouwde nestkasten voor vleermuizen of huismussen en gierzwaluwen. Maar denk ook aan het plaatsen van steen- of takkenstapels in het plangebied voor marterachtigen die de lokale muizen populatie kunnen onderdrukken.

4.9.2 Aanvullend ecologisch onderzoek/omgevingsvergunningslopen

Op basis van de quickscan is aanvullend ecologisch onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk vanwege de aanwezigheid van potentiele verblijfplaatsen voor vleermuizen. Een dergelijk onderzoek zal worden uitgevoerd. Echter dit moet over verschillende rondes in de periode half mei tot en met eind september. Om onnodige vertraging te voorkomen is een omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken opgenomen die bepaaldt dat het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een gebouw te slopen.

Deze omgevingsvergunning kan uitsluitend verleend worden als een aanvullend ecologisch onderzoek of een vergunning of ontheffing van Gedeputeerde Staten wordt overlegd waaruit blijkt dat een eventuele verstoring van beschermde soorten en/of het beschadigen of vernielen van hun voortplantings-, rust of verblijfplaatsen, al dan niet in combinatie met het treffen van (tijdelijke) mitigerende maatregelen op basis van een goedgekeurd activiteitenplan/mitigatieplan, is toegestaan.

Hiermee is in voldoende mate de bescherming van de potentiele verblijfplaaten gewaarborgd.

4.9.3 Gebiedsbescherming

Er dient aannemelijk te worden gemaakt dat het plan geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Europees beschermde Natura2000-gebieden en Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied, zodat er uitsluitend sprake is van externe werking. Gezien de kleinschalige aard van het planvoornemen (planologisch mogelijk maken van 30 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied) en de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (ongeveer 1,4 km tot Grensmaas), 2,0 km (Abdij Lilbosch & voormalig Klooster Mariahoop) en 9,2 km (Roerdal), is geen sprake van verstoring door licht, trilling, optische verstoring of verstoring door mechanische effecten.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN, zodat er uitsluitend sprake is van een externe werking. Op een afstand van ca. 0,5 km ten oosten van het plangebied is de groenblauwe mantel gelegen in de vorm van een natuurbeek. Ten zuidwesten van het plangebied is op een afstand van ca. 1,3 km eveneens een onderdeel van de groenblauwe mantel gelegen. Ten zuiden van het plangebied is op ca. 1,4 km een onderdeel van de groenblauwe mantel gelegen.

Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden op voorhand niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof wordt noodzakelijk geacht. Dit kan in eerste instantie worden onderzocht middels een modelberekening (Aerius-calculator).

4.9.4 Stikstof

De uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 heeft bepaald dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis gebruikt mag worden voor toestemming voor activiteiten in het kader van de Wnb en dat de “standaard grenswaarde” uit het PAS niet meer gebruikt mag worden. Dit houdt in dat voor planologische procedures en bij de verlening van een omgevingsvergunning een stikstofbeoordeling en, afhankelijk van een stikstofberekening en/of voortoets, mogelijk ook een vergunning Wet natuurbescherming nodig is. Voor elke toename in stikstofneerslag boven de 0,00 mol/ha/jaar, hoe klein dan ook, is een onderbouwing nodig.

Na het wegvallen van het PAS is er gewerkt aan nieuwe wettelijke kaders. In de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel (juli 2021) was een partiële vrijstelling opgenomen met betrekking tot de bouwactiviteiten van een plan of project. Dat betekent dat deze fase buiten beschouwing diende te blijven en enkel de effecten ten aanzien van de gebruiksfase beoordeeld dienen te worden. Op 2 november 2022 is door de Raad van State uitspraak gedaan in de zaak betreffende het ondergrondse CO_2-opslagproject Porthos waarin de vrijstelling van deze bouwactiviteiten ter beoordeling voor lag. De Raad van State heeft in haar uitspraak geoordeeld dat de stikstof die in de bouwfase vrijkomt niet buiten beschouwing mag worden gelaten. Concreet betekent dit dat de bouwvrijstelling geschrapt is en de juridische situatie teruggedraaid is naar het wettelijk kader vóór 1 juli 2021. Dit houdt in dat voor alle plannen en projecten zowel de tijdelijke bouwfase alsook de permanente gebruiksfase beoordeeld dient te worden.

Voor het onderhavige plan is daarom een beoordeling van zowel de bouwactiviteiten als de gebruiksfase aan de orde.

Realisatiefase

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de transformatie van de voormalig kantoorlocatie naar een woonlocatie. In het kader hiervan dient de bestaande bebouwing binnen het besluitgebied gesloopt te worden. Op locatie worden 30 appartementen gerealiseerd. Het complex heeft een totaal bvo van 2.081 m^2.

Momenteel is nog niet bekend welke inzet van mobiele werktuigen in de realisatiefase nodig zal zijn. Daarom is aangesloten bij kengetallen. In de handreiking woningbouw en Aerius (Bijlage 7), uitgegeven door het Rijk is de gemiddelde emissie NOx/jr voor het bouwen van woningen ingeschat op ca. 3 kg NOx. Aangenomen dat een gemiddelde woning 650 m^3 omvat, komt de emissie per m^3 daarmee neer op circa 0,004 kg NOx/m^3. Er is sprake van een plantoets, waardoor er wordt uitgegaan van het met het planvoornemen maximaal te realiseren bouwvolume wordt gerekend. Het bouwvlak betreft 650 m^3 en de maximale bouwhoogte betreft 14 meter. Op basis van het bouwvolume genereert het plan voor de bouw van de appartementen een totale emissievracht van **36,4 kg NOx/jr**.

De aanname wordt gemaakt dat de sloop van een woning zal resulteren in minder uitstoot NOx dan de bouw van een woning. Hierom wordt de gemiddelde emissie Nox/jr voor de sloop van woningen ingeschat op circa 2 kg NOx. Aangenomen dat een gemiddelde woning 650 m^3 omvat, komt de emissie per gesloopte m^3 daarmee neer op circa 0,003 NOx/m^3. Op basis van een inschatting van het huidige bouwvolume genereert het plan voor de sloop van de bestaande bebouwing een totale emissievracht van **18,0 kg NO/jr**.

Voor het planvoornemen zijn de geschatte emissies in de bouwfase daarmee ca. **54,4 kg NOx/ jr**.

Er wordt voorts aangenomen dat het bouwverkeer per woning ca. 20 zware verkeersbewegingen, 10 middelzware en 15 lichte verkeersbewegingen genereert, daarmee in totaal 600 zware verkeersbewegingen, 300 middelzware verkeersbewegingen en 450 lichte verkeersbewegingen per jaar. Hierbij wordt uitgegaan van één aannemer, welke komt van één locaite naar het Chatelainplein. Er is hierbij gekozen voor de meest gebruikelijke route, waarbij de aannemer komt aanrijden vanaf de provinciale weg N276.

Om te bepalen of de herontwikkeling in de bouwfase leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied, is een Aeriusberekening uitgevoerd. Uit de berekening van de bouwfase volgen geen

rekenresultaten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Deze berekening is bijgevoegd in Bijlage 8.

Gebruiksfase

De appartementen worden gasloos uitgevoerd, waardoor er in de gebruiksfase enkel sprake is van een verkeersgeneratie. In de verkeersparagraaf is geconcludeerd dat de toekomstige situatie een maximale verkeersgeneratie van 120 verkeersbewegingen per etmaal aan de orde is als gevolg van de te realiseren appartementen. In Bijlage 9 is aangetoond dat, na doorrekening van deze verkeersgeneratie met de Aerius calculator, er stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jr optreedt op nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Significante effecten ten aanzien van de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000 gebieden kunnen derhalve op voorhand worden uitgesloten.

Daarnaast is er ook in de huidige situatie sprake van stikstofemissies. In de eerste plaats leidt het planvoornemen tot een afname van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast geldt dat door het planvoornemen ook het verwarmen met een gasgestookte installatie wordt gestaakt. Dat betekent dat er niet alleen sprake is van geen toename van de stikstofdepositie, maar nadrukkelijk ook sprake is van een afname van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

Conclusie

Uit de beoordelingen en berekeningen van de realisatie- en gebruiksfase volgt dat significant negatieve effecten ten aanzien van de instandhoudingsdoelstellingen voor N2000 gebieden op voorhand kunnen worden uitgesloten.

4.9.5 Conclusie

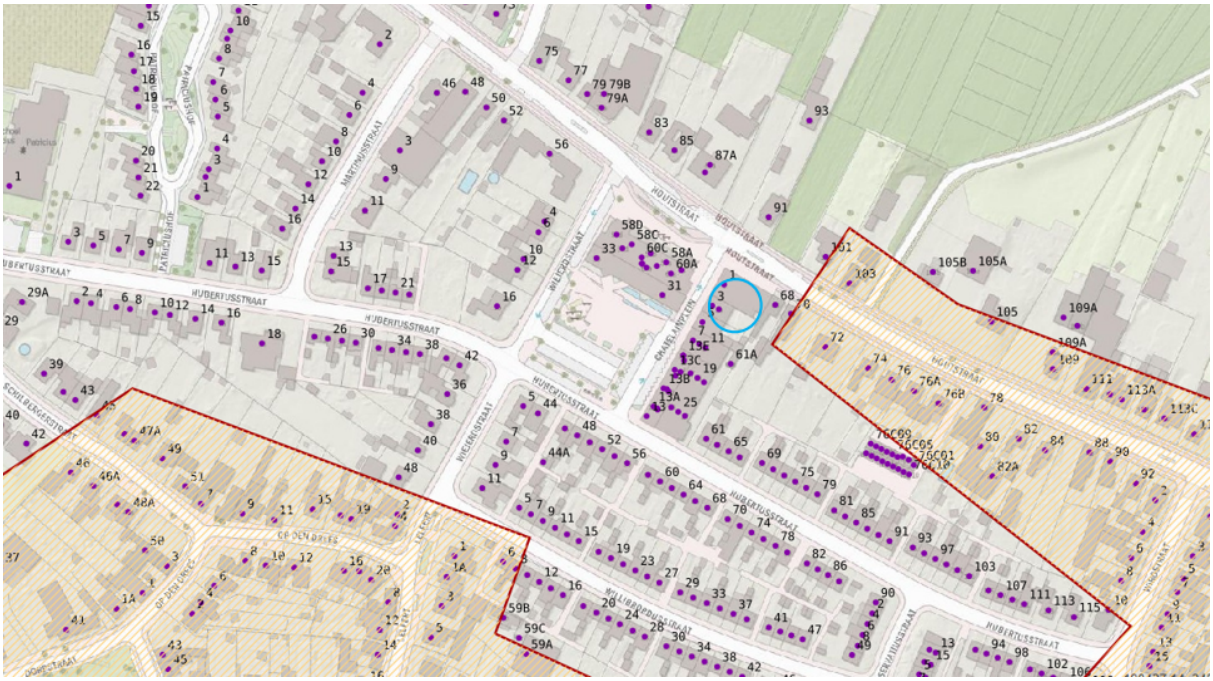
Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

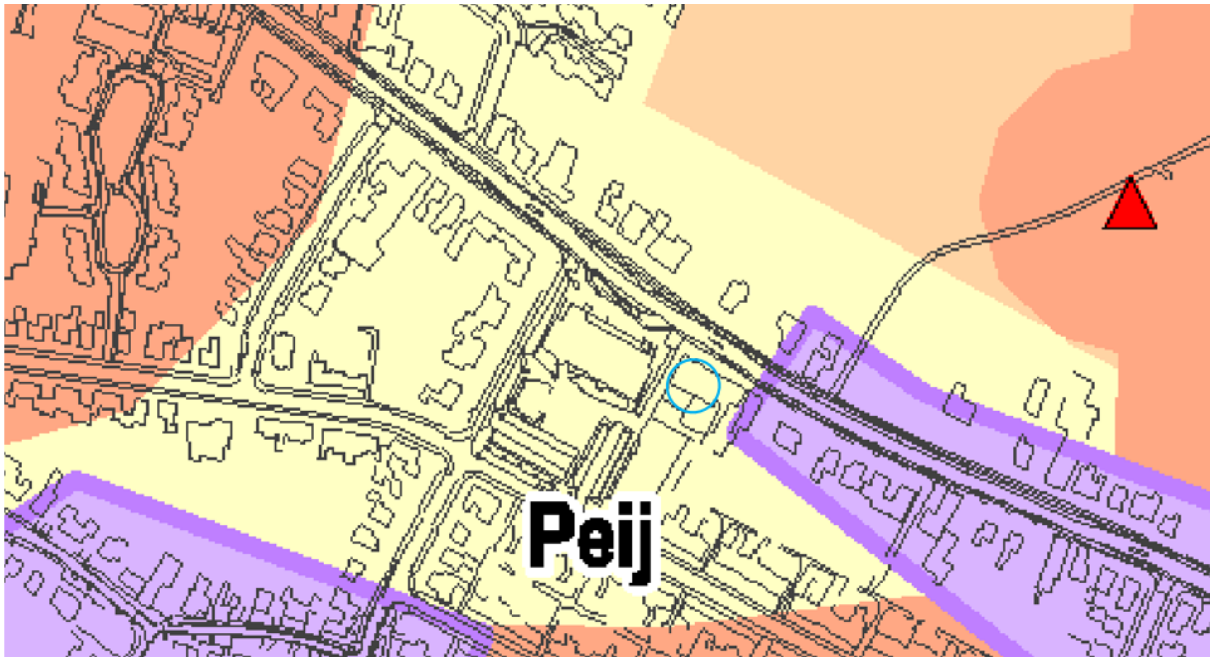
In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

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



Uitsnede Archeologische waardenkaart Maasdal met plangebied lichtlbauw omlijnd

Het plangebied is op basis van de archeologische waardenkaart Maasdal niet gelegen binnen een gebied met archeologische waarden.



Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met plangebied lichtblauw omlijnd

Uit de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart blijkt dat sprake is van een lage verwachting voor droge en natte landschappen. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' is binnen het plangebied eveneens geen dubbelbestemming 'Archeologie' gelegen. Er zijn geen archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied aanwezig.

<u>Gevolg planvoornemen</u>

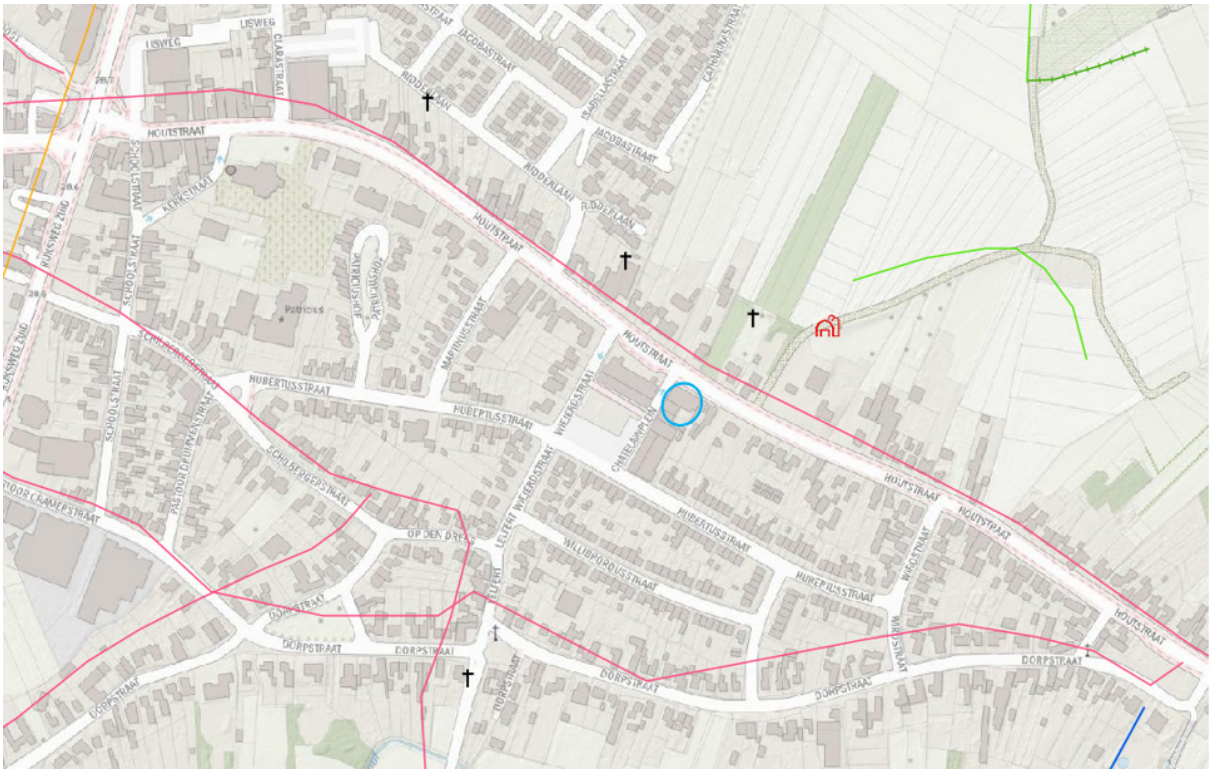
Gelet op bovenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het planvoornemen. Echter als er tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporen en/of vondsten worden aangetroffen dient dit direct bij de gemeente te worden gemeld. De gemeente bekijkt dan welke stappen er ondernomen moeten worden, zodat zo spoedig mogelijk verder gegaan kan worden met de sloop en/of bouw.

4.10.2 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedsfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluizen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

De cultuurhistorische waarden van de gemeente Echt-Susteren zijn vertaald in het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren', vastgesteld op 22 september 2016. Hierin is voor het plangebied geen dubbelbestemming of aanduiding met een bepaalde cultuurhistorische waarde opgenomen, zie paragraaf 1.3 Op basis van het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' geldt dan ook geen beperking voor het plangebied.

Uit de uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg blijkt dat binnen het plangebied geen bebouwing van cultuurhistorische of (rijks-) monumentale waarde is gelegen. Ten noorden van de Houtstraat zijn enkele cultuurhistorische waarden gelegen. De ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden binnen het stedelijk gebied van Echt.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met ligging plangebied lichtblauw omlijnd

Gevolg planvoornemen

Gelet op bovenstaande vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

In de huidige situatie is het op basis van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' mogelijk om een kantoor met wonen op de verdieping binnen het plangebied te realiseren. Een dergelijke functie genereert een fors aantal verkeersbewegingen per dag (conform CROW), en middels het planvoornemen zal er een afname ontstaan van bewegingen per dag.

In de huidige situatie geldt op basis van de CROW voor de kantoorfunctie met baliefunctie in matig stedelijk gebied/rest bebouwde kom (1.100 m^2: begane grond en eerste verdieping) een maximale verkeersgeneratie van 14,8 per 100 m^2. Dit komt neer op een totale verkeersgeneratie van 162,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Met de toevoeging van 30 appartementen zal conform de CROW een maximale verkeersgeneratie van 4,0 per woning gegenereerd worden. Dit komt uit op een totale verkeersgeneratie van 120 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersgeneratie neemt daarmee als gevolg van het planvoornemen met ongeveer 43 verkeersbeweingen per etmaal af

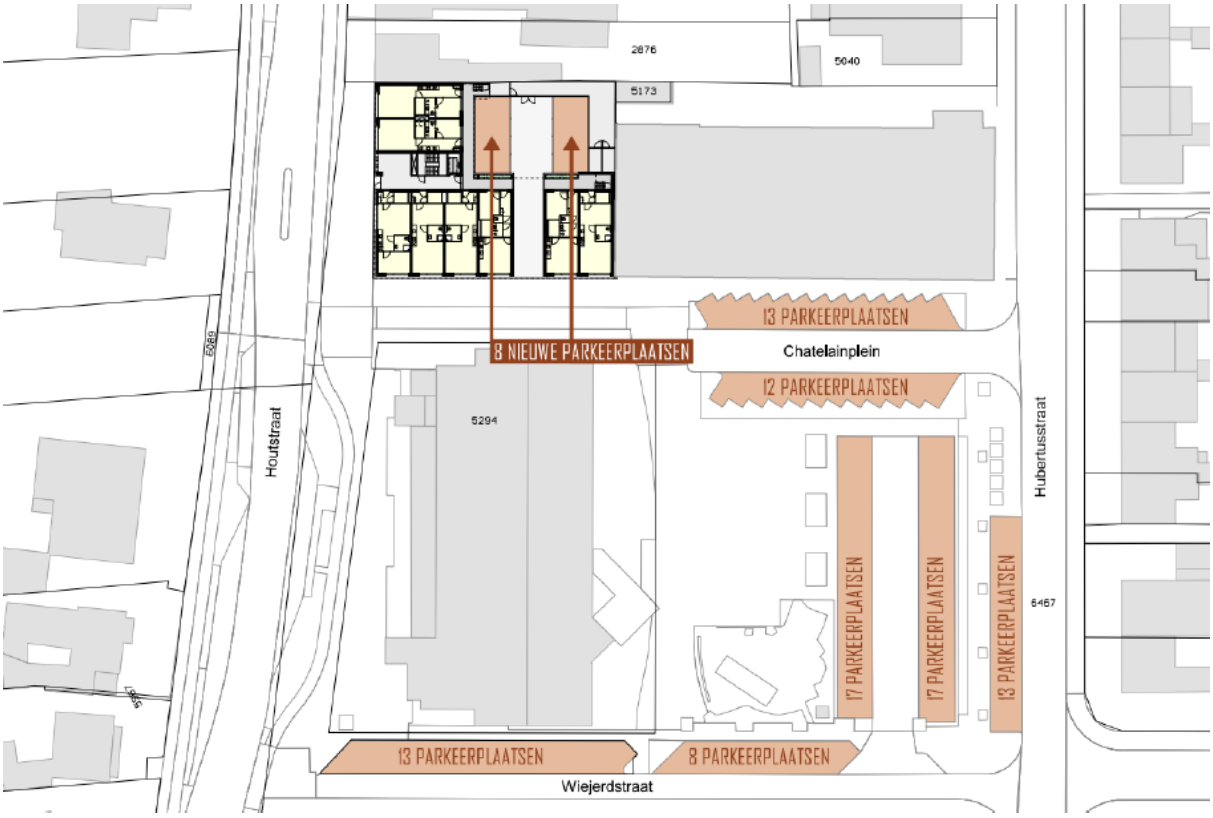
De nieuwe woningen zijn bereikbaar via de bestaande, het plangebied omsluitende wegen, zijnde de Houtstraat, het Chatelainplein en de Hubertusstraat. Deze wegen zijn, mede gezien de voormalige bestaande situatie, wat betreft profiel en capaciteit berekend op deze aantallen verkeersbewegingen en de ontsluiting van het plangebied.

Parkeren

Ten behoeve van de Rabobank vond het parkeren volledig plaats op het Chatelainplein. Op basis van de CROW geldt voor de kantoorfunctie met matig stedelijk gebied/rest bebouwde kom een gemiddelde parkeernorm van 2,8 parkeerplaats per 100 m^2. Uitgaande van 1.100 m2 komt dit neer op 30,8 parkeerplaatsen.

Voor appartementen (huur/midden) geldt op basis van de CROW in matig stedelijk gebied/rest bebouwde kom een gemiddelde parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning. Uitgaande van 30 appartementen komt dit neer op 42 parkeerplaatsen. Hiermee neemt de parkeerbehoeft met 12 parkeerplaatsen toe ten opzichte van de situatie toen de Rabobank er nog gevestigd was. Echter in tegenstelling tot de Rabobank wordt voorzien in 8 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het tekort aan parkeerplaatsen komt hiermee op 4 parkeerplaatsen.

Het is de bedoeling dat het Chatelainplein door de gemeente heringericht zal worden. Hieraan wordt van uit onderhavig planvoornemen een bijdrage in het parkeren gegeven. De parkeerplaatsen op het huidige (93 stuks) en nieuwe Chatelainplein hebben c.q krijgen een openbare functie. Deze parkeerplaatsen zijn derhalve niet exclusief bedoeld voor de bewoners van het appartementencomplex.



Bestaande parkeervoorziening aan het Chatelainplein

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planMER-plichtig, projectMER-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij activiteiten die voorkomen in één van de opgenomen categorieën, maar niet de omvang hebben van de bijbehorende drempelwaarden, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Het bestemmingsplan ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig. Deze activiteit is opgenomen in onderdeel D, categorie 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Voor het bestemmingsplan is dan ook een aanmeldnotitie ten behoeve van de m.e.r.-beoordeling opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. Deze aanmeldnotitie doorloopt, voorafgaand aan het bestemmingsplan, een separate procedure. Op basis van de aanmeldnotitie besluit het bevoegd gezag (de gemeente) of er wel of geen aanleiding of noodzaak is om een m.e.r.-procedure te doorlopen. De aanmeldnotitie is als Bijlage 10 opgenomen bij dit bestemmingsplan. Op basis hiervan heeft het bevoegd gezag besloten dat gelet op artikel 7.17, lid 1 van de Wet milieubeheer het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) niet noodzakelijk is bij de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

De in deze toelichting beschreven aspecten hebben als basis gediend voor het opstellen van een juridisch plan, dat zoveel mogelijk is afgestemd op de geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Echt-Susteren. Teneinde het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren heeft een juridische vertaling van het plan in planregels en verbeelding plaatsgevonden. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding. Verbeelding en planregels dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast conform de bepalingen in Wro, Bro en SVBP 2012.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied de bestemming 'Wonen met bijbehorend bouwvlak en maatvoeringsaanduidingen gekregen. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de planregels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft geen juridische betekenis en is uitsluitend op de analoge verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

5.3 Planregels

De planregels zijn opgesteld op basis van de landelijke standaarden zoals vastgelegd in het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). De planregels zijn conform deze standaard verdeeld in vier hoofdstukken, te weten hoofdstuk 1 'Inleidende regels', hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', hoofdstuk 3 'Algemene regels' en hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'.

Hoofdstuk 1, 3 en 4 zijn vrij algemeen van aard en worden niet nader beschreven in deze paragraaf. Onderstaand wordt de gebruikte bestemming toegelicht, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels.

De regels zijn daarbij gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' en aangevuld met de regels uit het facetbestemmingsplan 'Deregulering' voor zover relevant voor de zone stedelijk gebied.

Wonen (Artikel 3)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende voorzieningen. Hierbij moet gedacht worden aan tuinen, erven en verhardingen alsmedewaterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak aangeduid met bijbehorende (maatvoerings)aanduidingen (parkeerterrein, gestapeld, specifieke bouwaanduiding - nieuwe woning, maximum aantal wooneenheden, maximum goothoogte en maximum bouwhoogte, onderdoorgang). Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan in de vorm van bergingen tot een maximum oppervlakte van 90 m2, waarbij achterliggende erf voor maximaal 50% mag worden bebouwd.

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is gewaarborgd dat de wanden en plafond uitgevoerd worden als 'dove gevel'.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wro dient tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Tussen de gemeente Echt-Susteren en de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten en de afwenteling van eventuele planschade. De (eventuele) kosten zijn hiermee in voldoende mate anderszins verzekerd. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het planvoornemen voldoende is gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plangebied is gelegen in het bebouwde gebied van de kern Pey. Door de herontwikkeling van de locatie is sprake van een kwaliteitsverbetering en wordt leegstand en verdere verpaupering voorkomen. Te meer omdat momenteel de nodige overlast wordt ervaren door de omgeving. In dat kader heeft er op 19 juli 2022 ook omgevingsdialoog, Bijlage 11, plaatsgevonden. Deze omgevingsdialoog heeft in de vorm van een inloopavond plaatsgevonden en is bezocht door ongeveer 25 omwonenden. Tijdens de inloopavond waren de onwonenden in de gelegenheid om in gesprek te gaan met de initiatiefnemers en vragen te stellen. Voor deze opzet is bewust gekozem omdat dit laagdrempelig is en men dan sneller geneigd zijn om tijdens een inloopsessie inhoudelijk commentaar te geven dan wanneer er een formele presentatie wordt gehouden.

De aanwezige omwonenden hebben allen positief gereageerd op het planvoornemen en zijn blij dat er eindelijk wat gaat gebeuren. Het planvoornemen wordt dan ook maatschappelijk uitvoerbaar geacht. De eerste stap tot realisatie van het planvoornemen is het in procedure brengen van onderhavig bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van ter inzage legging kunnen omwonenden, bedrijven, dorps- en stadsraden en andere geïnteresseerden of belanghebbenden reageren op het plan. In dezelfde periode is ook overleg gevoerd met andere overheden over het plan. De resultaten van de terinzagelegging kunnen leiden tot aanpassingen, verbeteringen of wijzigingen van het plan.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

a. Ontwerp:
   1. ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
   2. Zienswijzen
b. Vaststelling door de Raad
c. Beroep:
   1. (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
   2. Reactieve aanwijzing
   3. Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzageligging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Vooroverleg met instanties

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op het herontwikkelen van een kantoorlocatie naar een woonlocatie voor 30 energiezuinige, duurzame, nultreden, 2 kamer appartementen. Het betreft in onderhavig plan een drielaagse appartementencomplex met setback (4e laag). De appartementen betreffen huurwoningen voor 1 tot 2-persoonshuishoudens (middensegmente). Het betreft een ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied waar reeds 8 grondgebonden woningen voorzien waren. Deze woningen worden omgezet en qua aantal verhoogd waarbij woningen worden gerealiseerd die een kwantitatieve bijdrage hebben aan de (bestaande) woningvoorraad.

Het planvoornemen voldoet hiermee aan rijks-, provinciale, waterschaps- en gemeentelijke belangen. Om deze reden is er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De vooroverlegpartners zijn wel geinformeerd over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

7.3 Ontwerp en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 6 januari 2023 tot en met 2 maart 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze kenbaar te maken. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Er zijn dan ook geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Wel zijn de aeriusberekeningen (Bijlage 8 en Bijlage 9) vervangen door recente berekening gebaseerd op de meest recente aeriuscalculator d.d. 26 januari 2023. Tevens zijn in paragraaf 4.9.4 enkele redactionele aanpassingen verwerkt naar aanleiding van opmerkingen van de Omgevingsdienst. Deze redactionele aanpassingen leiden niet tot een aangepast c.q. ander planvoornemen

Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van 1 juni 2023 ongewijzigd vastgesteld.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Prognose Etil

Woningmarkt-onderzoek

regio Midden-Limburg



2018-2030

Gemeente Echt-Susteren

Etil research group

Woningmarkt-onderzoek

regio Midden-Limburg

2018-2030

Gemeente Echt-Susteren

Etil research group

Heerlen, 7 september 2018

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **5**

Voorwoord **7**

Samenvatting **9**

1 Inleiding **15**
1.1 Plan van Aanpak 15
1.2 Onderzoeksresultaten 16
1.3 Leeswijzer 16

2 Doelgroepen **17**
2.1 De sociale doelgroep 17
2.2 Overige doelgroepen 19

3 Woningvoorraad **23**
3.1 Huidige woningvoorraad 23
3.2 Leegstand 24
3.3 Sociale voorraad 25

4 Kwantitatieve woningbehoefte 2018-2030 **27**
4.1 Woningbehoefte Echt-Susteren 2018-2030 27
4.2 Huishoudensprognose sociale doelgroep 28
4.3 Verhoudingsfactor sociale doelgroep – sociale voorraad 30
4.4 Scheefwonen 31
4.5 Woningbehoefte sociale doelgroep 32
4.6 Woningbehoefte jongere huishoudens (tot 30 jaar) 33
4.7 Woningbehoefte huishoudens middengroep (30-65 jaar) 34
4.8 Woningbehoefte oudere huishoudens (65 jaar e.o.) 34
4.9 Woningbehoefte eenpersoonshuishoudens 35

5 Woonwensen **37**
5.1 Het algemene beeld 37
5.2 Sociale doelgroep 43
5.3 Jongere huishoudens (tot 30 jaar) 47
5.4 Huishoudens middengroep (30-65 jaar) 53
5.5 Oudere huishoudens (65 jaar e.o.) 56
5.6 Starters 61
5.7 Eenpersoonshuishoudens 62

6 Discrepantie-analyse **67**
6.1 Structuurvisie 2014 – stand 2018 67
6.2 Discrepantie-analyse: Onderdeel huidige kwalitatieve mismatch 68
6.3 Discrepantie-analyse: Onderdeel toekomstige kwalitatieve behoefte 68
6.4 Discrepantie-analyse: Totaal 69
6.5 Discrepantie-analyse per doelgroep 71

Bijlagen **73**
Bijlage 1: Afbakeningen & definities sociale doelgroep en sociale voorraad 74
Bijlage 2: De primaire voorraad - passend toewijzen 76

Bijlage 3: Aannames bouwplannen en prijsontwikkelingen 77
Bijlage 4: Sociale doelgroep: Uitgangspunten en methodiek 78
Bijlage 5: Woonmilieus 79
Bijlage 6: Woonbeelden 80
Bijlage 7: Woonbeelden koop/huur 1e keus 85
Bijlage 8: Woonconcepten 86
Bijlage 9: Discrepantie-analyse: Huidige kwalitatieve mismatch 87
Bijlage 10: Discrepantie-analyse: Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte 2018-2030 88
Bijlage 11: Discrepantie-analyse: Sociale doelgroep 89
Bijlage 12: Discrepantie-analyse: Jongere huishoudens (< 30 jaar) 90
Bijlage 13: Discrepantie-analyse: Huishoudens middengroep (30-65 jaar) 91
Bijlage 14: Discrepantie-analyse: Oudere huishoudens (65 jaar e.o.) 92
Bijlage 15: Discrepantie-analyse: Eenpersoonshuishoudens 93

Voorwoord

De regio Midden-Limburg wil een herijking van de regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg voor de periode tot 2030. In feite komt de herijking neer op een actuele vraag-aanbod vergelijking om inzicht te verkrijgen in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De herijking vraagt daarbij tevens om een verdiepingsslag. Het gaat om een regionale prioritering van de opgave in de woningmarkt tot 2030 waarbij effecten van trends en ontwikkelingen (demografisch, sociaal en economisch) op de regionale woningmarkt worden blootgelegd. Daarnaast wordt het huisvestingsvraagstuk van diverse specifieke doelgroepen scherp gesteld.

Voor de herijking van het toekomstige woningmarktbeleid is het noodzakelijk om te beschikken over actuele informatie betreffende de woningvoorraad en de doelgroepen. Daarbij is het van belang om niet alleen te kijken naar de totale woningvoorraadbehoefte, maar ook naar de gewenste samenstelling daarvan. Daarbij gaat het niet alleen om het beeld op regionaal en gemeentelijk schaalniveau, maar ook over gedetailleerdere informatie voor de verschillende kernen in de regio. Een belangrijk aandachtspunt is dat een goede balans behouden blijft tussen de sociale doelgroep en de voor hen betaalbare sociale kernvoorraad van woningen. De regio Midden-Limburg onderkent dit en heeft derhalve behoefte aan gedetailleerde gemeentelijke informatie over de huidige en verwachte omvang van de sociale kernvoorraad en de sociale doelgroep. De informatie over de toekomstige woningvoorraadbehoefte van de sociale doelgroep is niet alleen van belang voor het gemeentelijke beleid, maar is ook waardevol voor het beleid van woningcorporaties. Daarnaast heeft de regio ook behoefte aan informatie over andere doelgroepen, zoals jongeren, ouderen, starters en sociaal kwetsbaren. Er is behoefte aan informatie betreffende de woningbehoeften, niet alleen van specifieke doelgroepen maar de woonwensen in brede zin, dus ook huishoudens met hogere inkomens.

Het onderzoek is in opdracht van de regio Midden-Limburg uitgevoerd in de periode november 2017 tot juni 2018 door het consortium Etil-Companen, waarbij Etil research group de hoofdaannemer is. Companen heeft aan het onderzoek bijgedragen met het kwalitatieve woonwensenonderzoek. Etil droeg zorg voor de kwantitatieve informatie over vraag en aanbod, de prognoses en de analyses/rapportages.

In de voorliggende rapportage worden de uitkomsten van het onderzoek voor de gemeente Echt-Susteren geanalyseerd en gerapporteerd.

Samenvatting

Passende huisvesting voor alle inwoners is een van de speerpunten van beleid voor de gemeenten in de regio Midden-Limburg. Het voorliggende onderzoek biedt een basis om dit beleid te herijken voor de komende jaren. Daarbij is het van belang om te kijken naar de totale woningvoorraadbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Hieronder wordt voor de gemeente Echt-Susteren een samenvatting gegeven van de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek[1].

Algemeen beeld

De huidige woningvoorraad in Echt-Susteren bestaat uit circa 14.240 woningen, waarbij 29% een huurwoning en 71% een koopwoning is. Daarbij wordt circa twee derde van de huurwoningen aangeboden door corporaties. De huidige woningvoorraad bestaat voor een relatief groot deel (22%) uit woningen die in de zeventiger jaren zijn gebouwd. Tot 2010 bestond de bouwproductie in de gemeente grotendeels uit vrijstaande woningen. In de laatste 10 jaar worden in toenemende mate appartementen gebouwd. Begin 2017 staat 3,1% van de woningen in Echt-Susteren leeg. In de laatste jaren is de leegstand in de gemeente gestaag gedaald. Dit betekent dat de druk op de lokale woningmarkt de afgelopen jaren is toegenomen.

Als wordt uitgegaan van de afspraken in de structuurvisie uit 2014 zouden er, rekening houdende met de woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen jaren, in Echt-Susteren nog circa 460 woningen toegevoegd kunnen worden tot de huishoudenstop. Indien daarbij gekeken wordt naar de ontwikkelingen in de periode 2014 t/m 2017 blijkt dat de woningvoorraadontwikkeling is achtergebleven bij de huishoudensontwikkeling. Terwijl het aantal huishoudens met bijna 230 is toegenomen, is de woningvoorraad namelijk met bijna 130 toegenomen. Dit verschil van circa 90 woningen uit zich in de leegstandsontwikkeling die van 3,6% begin 2013 is afgenomen tot 3,1% begin 2017, hetgeen duidt op een krappere woningmarkt in 2017 dan in 2014.

Het aantal huishoudens zal tot 2018 (huishoudenstop) nog toenemen. Daarna zal het aantal huishoudens in Echt-Susteren gaan dalen. In de periode 2018-2030 zal het aantal huishoudens per saldo afnemen met circa 320 huishoudens, hetgeen gelijk is aan een krimp van 2,3%. Als gevolg van deze ontwikkeling zal ook de vraag naar woningen afnemen. De krimp zal met name bestaan uit de afname van het aantal jongere huishoudens < 55 jaar. Daartegenover zal het aantal oudere huishoudens (> 75 jaar) in de gemeente toenemen. Door deze verschuivingen in de huishoudenssamenstelling tot 2030 wegen met name de wensen van ouderen sterk mee.

Uit het woonwensenonderzoek, waarvan de resultaten in voorliggende rapportage zijn verwerkt, blijkt dat ruim 3.290 huishoudens in Echt-Susteren willen verhuizen; dit is gelijk aan 24% van het totaal aantal huishoudens. Daarvan geeft de helft aan reeds concrete stappen te hebben gezet. Meer dan twee derde van de verhuisgeneigde huishoudens wil in Echt-Susteren blijven wonen. Het favoriete woonmilieu is centrum dorps. Men kan er dorps wonen in een gebied met een centrumfunctie voor omliggende dorpen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen.

In Echt-Susteren is momenteel sprake van een kwalitatieve mismatch tussen huur- en koopwoningen. Uit een vergelijking tussen de gewenste woningen en de huidige woning die zal worden achtergelaten blijkt dat er een tekort is van 90 huurwoningen en een overschot van 90 koopwoningen. Aangezien het aantal huishoudens in de gemeente vanaf 2018 daalt, zullen per saldo in 2030 ruim 320 woningen minder nodig zijn. Als echter gekeken wordt naar de kwalitatieve behoefte is er in bepaalde segmenten van de woningmarkt toch een tekort. Er zijn in 2030 namelijk 260 meer huurwoningen nodig, terwijl er tegen die tijd een overschot van 570 koopwoningen zal zijn als de huidige woningvoorraad gelijk zou blijven. Als dit

[1] Zie voor afbakeningen en definities bijlage 1.

wordt gecombineerd met de huidige kwalitatieve mismatch blijkt dat er een discrepantie zal zijn van circa 350 huurwoningen (en een overschot van bijna 660 koopwoningen).

Indien specifiek gekeken wordt naar de verschillende woningsegmenten dan blijkt dat naar verwachting de grootste tekorten in Echt-Susteren zullen ontstaan in de volgende woningsegmenten:
- Appartementen met lift huur € 417 - € 710
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 710
- Appartementen met lift koop € 150.000 - € 275.000
- Grondgebonden seniorenwoningen koop € 150.000 - € 275.000

In de volgende segmenten zal naar verwachting een potentieel overschot ontstaan:

- 2^1 kapwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Vrijstaande woningen koop > € 200.000
- Rij-/hoekwoningen huur € 417 - € 710
- Rij-/hoekwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Appartementen zonder lift huur € 417 - € 710

In hoofdstuk 6 is de discrepantie-matrix opgenomen met een cijfermatig overzicht over de te verwachten tekorten/overschotten per woningsegment tot 2030. In de bijlagen 11 t/m 14 zijn voor de diverse doelgroepen vergelijkbare overzichten opgenomen.

Sociale doelgroep

De omvang van de sociale doelgroep in Echt-Susteren bedraagt circa 6.650 huishoudens. Daarmee behoort 48% van het aantal huishoudens in de gemeente tot deze doelgroep.

- Het grootste deel van de sociale doelgroep in Echt-Susteren betreft de zogenaamde primaire doelgroep (49%). Deze groep komt in aanmerking voor huurtoeslag en vormt tevens de doelgroep voor woningcorporaties voor het passend toewijzen van corporatiewoningen. Een groot deel van de sociale doelgroep betreft eenpersoonshuishoudens (51%) en is ouder dan 65 jaar (50%). De doelgroep is dan ook redelijk vergrijsd. Het aandeel 65+ers in de totale huishoudenspopulatie bedraagt namelijk 34%.

- De sociale voorraad omvat in Echt-Susteren 37% van de woningvoorraad. Deze sociale voorraad bestaat uit zowel huurwoningen van woningcorporaties (50%), particuliere verhuurders (8%) alsook koopwoningen (42%). Qua bouwjaar bestaat de sociale voorraad voor een groot deel uit woningen die in de periode 1945-1990 zijn gebouwd (60%). Vanaf de negentiger jaren is het aandeel van appartementen in de sociale voorraad flink gestegen; tot in de tachtiger jaren bestond de sociale voorraad uit relatief veel hoek- en tussenwoningen.

- Het aantal huishoudens in de sociale doelgroep in Echt-Susteren zal van 2018 tot 2030 afnemen met 220 huishoudens. Deze krimp komt met name door de afname van de primaire doelgroep; de secundaire doelgroep zal tot 2024 zelfs nog licht toenemen, terwijl de primaire doelgroep al vanaf 2018 afneemt. Op basis van de combinatie van de huishoudensprognose met de huidige verhouding tussen de sociale doelgroep en sociale voorraad en de aannames ten aanzien van de prijsontwikkelingen kan de toekomstige woningbehoefte van de sociale doelgroep in beeld worden gebracht. Hieruit blijkt dat de behoefte van de sociale doelgroep tot 2030 afneemt met ruim 170 woningen.

- Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat een deel van de doelgroep momenteel in een te dure woning woont en goedkoper wenst te wonen. Een deel van de oudere huishoudens in de sociale doelgroep wil hun ‘dure’ koopwoning inwisselen voor een goedkopere huurwoning. Zo geven in totaal ruim 260 huishoudens uit de sociale doelgroep aan goedkoper te willen wonen. Daarnaast neemt de sociale doelgroep in Echt-Susteren tot 2030 af met ruim 170 huishoudens. Daarvan wonen

bijna 120 huishoudens in een sociale woning. Er bestaat zodoende tot 2030 nog een behoefte van (-120 + 260) bijna 150 extra sociale woningen (huidige mismatch + kwantitatieve behoefte tot 2030).

- Indien specifiek gekeken wordt naar de verschillende woningsegmenten dan blijkt dat bij de sociale doelgroep in Echt-Susteren de grootste tekorten zullen ontstaan aan:
  - Appartementen met lift huur € 417 - € 640
  - Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 597

- Niet in alle woningsegmenten bestaat een even grote behoefte. In een aantal segmenten zal zelfs naar verwachting een overschot ontstaan. Dit is met name het geval voor:
  - 2^1 kapwoningen huur € 417 - € 597
  - Rij-/hoekwoningen huur € 417 - € 597
  - Appartementen zonder lift huur € 640 - € 710

Jongere huishoudens (tot 30 jaar)

Er wonen in Echt-Susteren begin 2017 circa 730 jongere huishoudens. Dit komt neer op 5% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Het aantal jongere huishoudens zal in de periode 2018-2030 in de gemeente afnemen met bijna 120 huishoudens (-16%).

- Een groot deel van de jongere huishoudens in Echt-Susteren woont in een appartement. Dit heeft te maken met het feit dat jongeren veelal nog geen hoog inkomen hebben en appartementen relatief betaalbaar zijn.

- Van de jongere huishoudens in Echt-Susteren woonden circa 200 (28% van de doelgroep) korter dan 2 jaar geleden nog op kamers of in een andere woning, met name inwonend bij familie. Het grootste deel is verhuisd om zelfstandig te gaan wonen. De prijs-/kwaliteitverhouding van woningen in Echt-Susteren is een belangrijke reden geweest om in Echt-Susteren te gaan/blijven wonen. Bijna de helft van de jongere huishoudens die zich de afgelopen 2 jaar hier heeft gevestigd noemt dit als reden. Daarnaast blijkt trouwen of samenwonen een belangrijke persoonlijke reden te zijn om te verhuizen. Voor 41% was de rustige woonomgeving van de huidige woning een belangrijke reden om te verhuizen.

- Een deel van de jongere ‘vestigers’ in Echt-Susteren is afkomstig van buiten de regio Midden-Limburg. De belangrijkste reden voor deze groep om in de gemeente te komen wonen was dat zij een ruimere woning zochten. Andere belangrijke redenen waren dat ze een woning hadden geërfd, dat ze op zoek waren naar groen en natuur in hun woonomgeving, het winkelaanbod in de gemeente en om te trouwen of samenwonen.

- Van alle doelgroepen zijn jongeren het meest verhuisgeneigd. Circa 260 jongere huishoudens in Echt-Susteren zijn verhuisgeneigd (36%). Dit is wel minder dan het regionale gemiddelde. De redenen om te willen verhuizen, hebben vooral te maken met de huidige woning. Het grootste deel huurt momenteel en wil graag een woning gaan kopen (39%). Daarnaast is het gebrek aan een (grotere) tuin een belangrijke reden (36%). Een te kleine woning wordt ook redelijk vaak als verhuismotief genoemd (26%).

- Het meest gewenst zijn vrijstaande koopwoningen in de prijsklasse € 150.000 - € 375.000 en 2^1 kapwoningen tussen € 150.000 en € 275.000. In de sociale voorraad zijn rij- en hoekwoningen populair onder jongere huishoudens in Echt-Susteren, zowel als huur- als koopwoning. Ten aanzien van het gewenste woonmilieu verhuizen jongeren het liefst naar een substedelijke wijk/kern. Nieuwbouw, rustig wonen, groen en een ruime opzet zijn hier kenmerken van. Opvallend is dat het binnenstedelijk woonmilieu het minst populair is. Dit sluit echter wel aan bij het feit dat de aanwezigheid van een (grotere) tuin bij de woning een grote rol speelt bij de verhuismotieven van jongeren.

- Het aantal startende huishoudens (starters < 30 jaar) in Echt-Susteren bedroeg in 2016 ruim 190 huishoudens. Met name in de kern Echt, en in iets mindere mate in Peij-Slek en Susteren-Heide waren in 2016 relatief veel startende huishoudens te vinden. Het betrof met name eenpersoons-huishoudens. Het aantal startende gezinnen was beperkt. Ruim een kwart van de starters is gestart in een woning van een woningcorporatie. Wat opvalt is het relatief grote aandeel particuliere/commerciële huur bij starters t.o.v. de totale woningvoorraad. Dit hangt waarschijnlijk samen met de snellere beschikbaarheid; voor woningen van corporaties dient men zich namelijk in te schrijven (opbouw inschrijfduur). Het aandeel koop was beperkt vergeleken met de verdeling huur/koop in de totale woningvoorraad. Door de aangescherpte hypotheekeisen, in combinatie met de stijgende huizenprijzen is de koopwoningmarkt momenteel moeilijk toegankelijk voor starters.

Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

Er wonen in Echt-Susteren begin 2017 circa 8.320 huishoudens die in de middengroep vallen. Hierbij is de hoofdbewoner tussen de 30 en 65 jaar. Dit komt neer op 60% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Het aantal huishoudens in de middengroep zal in de periode 2018-2030 in Echt-Susteren afnemen met ongeveer 1.530 huishoudens (-19%).

- Een groot deel van de huishoudens in de middengroep woont in een vrijstaande woning (36%), gevolgd door 2^1 kapwoningen (30%).

- Circa 2.020 huishoudens in de middengroep zijn in Echt-Susteren verhuisgeneigd (24%). Een groot deel zoekt een koopwoning (61%). Met name vrijstaande koopwoningen in de duurdere prijsklassen zijn gewild. Daarnaast bestaat ook een duidelijke vraag naar 2^1 kapwoningen / geschakelde woningen tussen € 150.000 en € 275.000. 22% geeft aan te willen verhuizen naar een huurwoning. Daarbij is men met name op zoek naar een rij- of hoekwoning met een huurprijs tussen € 417 tot € 597 per maand.

- Ten aanzien van het gewenste woonmilieu verhuizen huishoudens in de middengroep het liefst naar een dorpse omgeving. De dorpsgemeenschap staat er centraal. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost.

Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

In Echt-Susteren is ruim een derde van het totaal aantal huishoudens dat zelfstandig woont 65 jaar en ouder; hetgeen begin 2017 gelijk is aan circa 4.750 huishoudens. Het aantal oudere huishoudens zal in de periode 2018-2030 in de gemeente toenemen met 1.330 huishoudens (+27%). Met name het aantal zelfstandig wonende 75+ers zal in de gemeente sterk toenemen; met maar liefst 1.070 huishoudens (+49%).

- Circa 70% van de oudere huishoudens in de gemeente behoort tot de sociale doelgroep. Tegelijkertijd woont een groot deel in een vrijstaande woning. Ouderen wonen verhoudingsgewijs iets meer in vrijstaande woningen dan gemiddeld. Dit is een indicatie dat, hoewel het huidige inkomen wellicht niet (meer) zo hoog is, er een grote groep ouderen is met een prima vermogenspositie.

- Ouderen zijn minder verhuisgeneigd dan andere groepen en de meeste oudere huishoudens willen zo lang als mogelijk zelfstandig in de huidige woning blijven wonen. Een groot deel (36%) van de ouderen die niet willen verhuizen, heeft dan ook reeds kleinere aanpassingen in hun woning doorgevoerd en een kleiner deel (12%) grotere aanpassingen. Het merendeel verwacht de komende jaren dan ook geen belemmeringen en verwacht op het moment dat dit wel gebeurt ondersteuning (mantelzorg) te kunnen vinden bij de partner en/of de kinderen. Aan de andere kant geeft 16% van de oudere huishoudens in Echt-Susteren aan op niemand te kunnen rekenen.

- Meer dan de helft van de verhuisgeneigde oudere huishoudens in de gemeente wenst een huurwoning. Daarbij zijn met name huurappartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen in de prijsklasse € 417 tot € 597 populair. 22% wenst een koopwoning. De wens om in de eigen kern te kunnen blijven wonen is bij ouderen het grootst, waarbij het woonmilieu (centrum)dorps het meest aanspreekt. Het betreft dorps wonen met een centrumfunctie voor omliggende dorpen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen.

Eenpersoonshuishoudens

Het aantal eenpersoonshuishoudens in Echt-Susteren omvat begin 2017 circa 4.100 zelfstandig wonende huishoudens. Dit komt neer op 30% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal in de periode 2018-2030 toenemen met ruim 430 huishoudens (+10%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep toe.

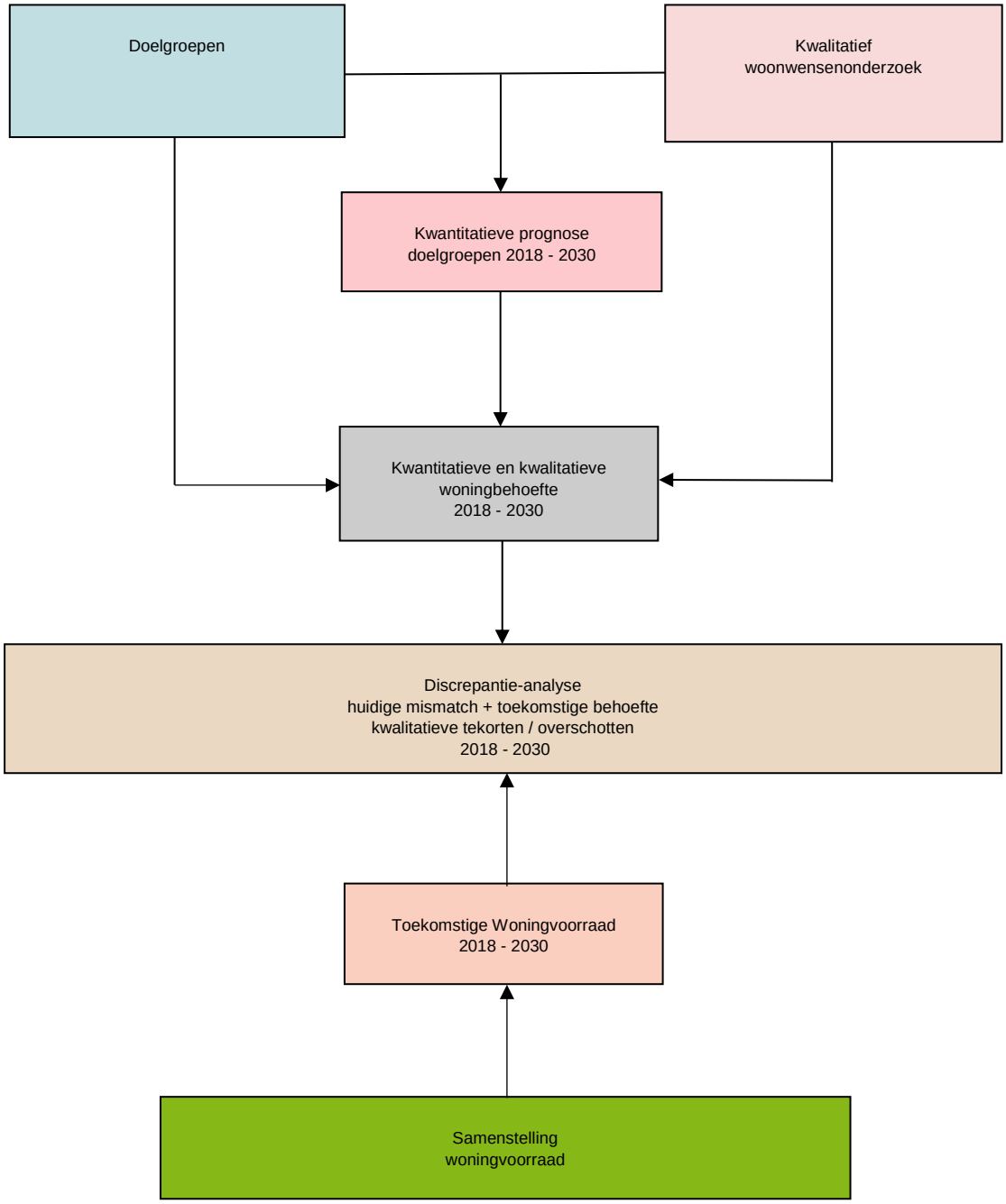
- Een groot deel van de eenpersoonshuishoudens in Echt-Susteren is momenteel woonachtig in een appartement (30%). Grondgebonden seniorenwoningen tussen € 417 en € 597 zijn bij de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens het meest gewild. Ook appartementen (met lift) tussen € 417 en € 640 zijn populair. De discrepantie-analyse laat zien dat de behoefte naar woningen voor eenpersoonshuishoudens in Echt-Susteren redelijk gelijk verdeeld is over huur- en koopwoningen.

- Bijna de helft van de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens in Echt-Susteren wil weliswaar graag verhuizen, maar wil in dezelfde woonplaats blijven wonen waar men nu ook al woont. Het favoriete woonmilieu van de doelgroep in de gemeente is centrum dorps.

1 Inleiding

1.1 Plan van aanpak

Doel van het onderzoek is inzicht te verkrijgen in de kwantitatieve woningbehoefte en de kwalitatieve tekorten en overschotten in de regio Midden-Limburg, per regiogemeente en kern. Om deze vragen te kunnen beantwoorden, heeft Etil in de afgelopen jaren een onderzoeksmodel ontwikkeld. Onderstaand is schematisch het model weergegeven dat Etil als basis heeft gebruikt en door Etil en Companen is uitgevoerd.



In het model worden verschillende doelgroepen onderscheiden. Daarbij gaat het enerzijds om doelgroepen gerelateerd aan de sociale huursector en anderzijds om specifieke doelgroepen die onderdeel zijn van beleid (starters, jongeren, ouderen, eenpersoonshuishoudens, vergunninghouders, sociaal kwetsbaren). Betreffende de gehanteerde definities en afbakeningen ten aanzien van de huishoudens- en doelgroepenprognoses, de samenstelling van de woningvoorraad en het kwalitatieve woonwensenonderzoek wordt onder meer uitgegaan wordt van de in de sociale huursector gehanteerde afbakeningen (zie bijlage 1).

Een belangrijk onderdeel van het onderzoek betreffen de toekomstige verwachtingen en de discrepantieanalyses. Dit kan echter niet voor alle doelgroepen uitgevoerd worden, vanwege de beperkte beschikbaarheid van regionale/lokale gegevens en/of de beperkte omvang van de desbetreffende doelgroep. Voor de onderstaande doelgroepen is de kwantitatieve woningbehoefte, de kwalitatieve mismatch en de discrepantie-analyse uitgevoerd en opgenomen in de voorliggende rapportage:

- Huishoudens totaal
- Sociale doelgroep
- Jongere huishoudens (< 30 jaar)
- Middengroep (30-65 jarigen)
- Oudere huishoudens (65 jaar en ouder)
- Eenpersoonshuishoudens

Voor de overige doelgroepen worden, afhankelijk van het informatieaanbod, de omvang en de trends in beeld gebracht op basis van gegevens uit beschikbare bronnen.

1.2 Onderzoeksresultaten

De voorliggende rapportage betreft de gemeentelijke rapportage voor Echt-Susteren en is onderdeel van een in het kader van dit onderzoek samengestelde publicatiereeks. Naast de gemeentelijke rapportages is ook een regionale rapportage samengesteld en zijn er samenvattende factsheets op kernniveau beschikbaar. Hieronder is een overzicht gegeven van de publicaties van het onderzoek:

- 1 regionale rapportage Midden-Limburg
- 7 gemeentelijke rapportages
    - Echt-Susteren
    - Leudal
    - Maasgouw
    - Nederweert
    - Roerdalen
    - Roermond
    - Weert
- Samenvattende factsheets
    - 1 regionale factsheet
    - 7 gemeentelijke factsheets
    - 54 factsheets op kern-/wijkniveau

1.3 Leeswijzer

Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingaan op de diverse doelgroepen, waaronder de sociale doelgroep. Dit is de kwantitatieve vraagkant van het conceptueel model. Hier wordt stil gestaan bij de huidige omvang en samenstelling. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op de aanbodkant; de samenstelling van de woningvoorraad. Hier staat vooral de huidige omvang van de sociale voorraad centraal. In hoofdstuk 4 wordt gekeken naar de te verwachten ontwikkelingen in de periode 2018 tot 2030. Het vijfde hoofdstuk behandelt de kwalitatieve vraag van het model, waarbij wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en de specifieke woonwensen van huishoudens. Daarbij wordt tevens ingegaan op de voorkeuren van diverse doelgroepen. Ten slotte komen de voorgaande hoofdstukken in hoofdstuk 6 bij elkaar waarin de discrepantie wordt berekend. Daarbij wordt ingegaan op de huidige kwalitatieve mismatch en de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, welke uiteindelijk resulteren in de te verwachten tekorten / overschotten per woningsegment tot 2030.

2 Doelgroepen

In dit hoofdstuk worden verschillende doelgroepen in de gemeente Echt-Susteren in beeld gebracht. Eerst wordt ingegaan op de sociale doelgroep. Vervolgens komen verschillende specifieke doelgroepen aan bod die in het regionale woningmarktbeleid zijn opgenomen. Voor definities en afbakeningen wordt doorverwezen naar bijlage 1.

2.1 De sociale doelgroep

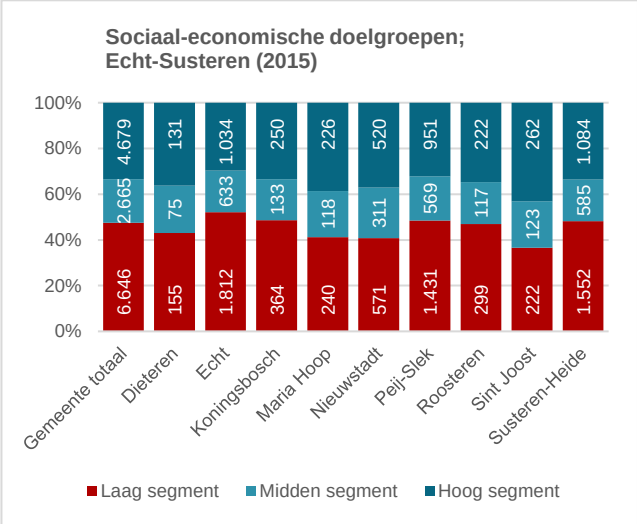
De sociale doelgroep (laag segment) in Echt-Susteren omvat in 2015 bijna 6.650 huishoudens. Dit komt neer op 48% van het aantal huishoudens in de gemeente. Dit betekent dat een groot deel van de huishoudens tot de primaire en secundaire doelgroep van corporaties behoort; dat wil zeggen dat een groot deel van de huishoudens in de gemeente een inkomen heeft tot € 36.165. Het aandeel van de sociale doelgroep is in Echt-Susteren overigens gelijk aan het regionale gemiddelde en vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde, maar kleiner dan in Limburg gemiddeld (51%).

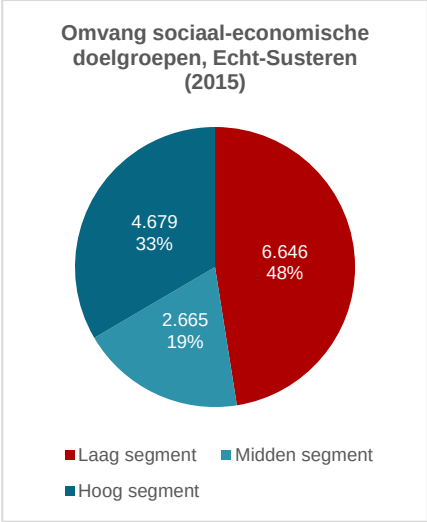
Segmentering sociaal-economische doelgroepen, Echt-Susteren (2015)

				Aantal huishoudens	In %
Laag segment	Primair	EP	Minder dan 22.200 euro	3.248	23%
		MP	22.200 - 30.150 euro	1.296	9%
	Totaal Primair			**4.545**	**32%**
	Secundair	EP	22.200 - 30.150 euro	802	6%
		EP/MP	30.150 - 36.165	1.299	9%
	Totaal Secundair			**2.101**	**15%**
	Totaal Sociale doelgroep			**6.646**	**48%**
Midden segment	Tertiair	EP/MP	36.165 - 40.349	754	5%
	Quartair	EP/MP	40.349 - 52.000	1.911	14%
	Totaal Midden segment			**2.665**	**19%**
Hoog segment	Quartair	EP/MP	Meer dan 52.000 euro	4.679	33%
	Totaal Hoog segment			**4.679**	**33%**
Eindtotaal				**13.989**	**100%**

EP = eenpersoonshuishouden; MP = meerpersoonshuishouden

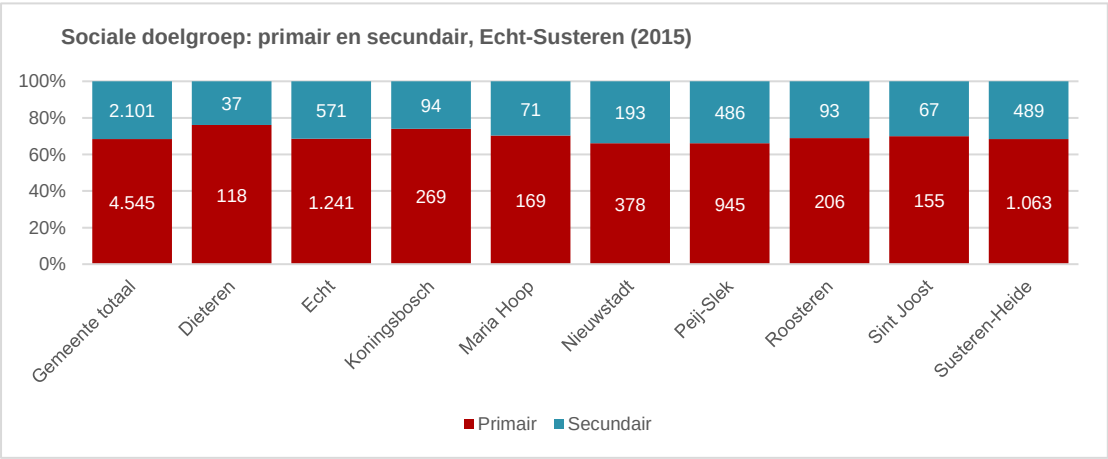
In Echt-Susteren is het aandeel van de sociale doelgroep het grootst in de kern Echt (52%), en in Sint Joost het kleinst (37%). Ook absoluut gezien is de doelgroep met 1.810 huishoudens het grootst in Echt. In de meer stedelijke gebieden geldt dat het aandeel huishoudens dat tot de sociale doelgroep behoort, groter is dan in de meer landelijke gebieden. Dit gaat ten koste van het aandeel hogere inkomens. Het aandeel middeninkomens ligt in alle kernen tussen 18-22%. Het aandeel van het hoge segment ligt in de kernen tussen 30-43%; de verschillen tussen de kernen in dit segment zijn dus groter.





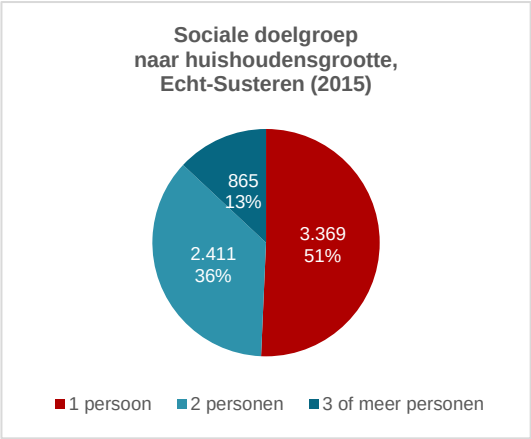
Samenstelling sociale doelgroep

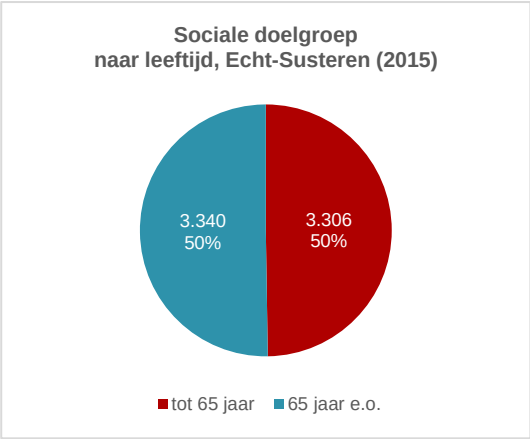
De sociale doelgroep (laag segment) bestaat uit de primaire en secundaire doelgroep, zoals deze in het sociale huurbeleid worden onderscheiden. Daarbij is de primaire doelgroep de groep van huishoudens dat in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De secundaire doelgroep kan wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag. Van het totaal aantal huishoudens in de gemeente behoort 32% tot de primaire doelgroep (en 15% tot de secundaire doelgroep). Het grootste deel van de sociale doelgroep behoort zodoende tot de primaire doelgroep (68%). De verschillen tussen de kernen variëren daarbij van 66% in Nieuwstadt en Peij-Slek tot 76% in Dieteren.



Daarnaast wordt ook nog de zogenaamde tertiaire doelgroep onderscheiden. Deze groep huishoudens behoort weliswaar niet tot de sociale doelgroep, maar loopt het risico tussen wal en schip te raken vanwege de aangescherpte hypotheekeisen en het feit dat zij niet of nauwelijks in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. In Echt-Susteren betreft dit 750 huishoudens, hetgeen gelijk is aan 5% van het totaal aantal huishoudens.

De sociale doelgroep in Echt-Susteren bestaat grotendeels (51%) uit eenpersoonshuishoudens. Het aandeel tweepersoonshuishoudens en gezinnen (huishoudens met 3 of meer personen) is binnen de sociale doelgroep met respectievelijk 36% en 13% beduidend kleiner. Het aandeel eenpersoonshuishoudens is daarmee relatief groot. Daarentegen is het aandeel in de sociale doelgroep van gezinnen relatief klein. Het aandeel eenpersoonshuishoudens in de sociale doelgroep is in de kern Echt met 56% het grootst, gevolgd door Dieteren (52%). In Maria Hoop en in Sint Joost is het aandeel van deze groep het laagst (40%). In deze kernen is het aandeel tweepersoonshuishoudens en gezinnen relatief groot.





Verdeeld naar leeftijdscategorieën, waarbij gekeken wordt naar de leeftijd van de hoofdbewoner, bestaat de sociale doelgroep in Echt-Susteren voor 50% uit de groep van 65 jaar en ouder. Binnen de totale huishoudenssamenstelling is dit aandeel 'slechts' 34%. Daarmee bestaat de sociale doelgroep relatief meer uit oudere huishoudens en is dus redelijk vergrijsd. Met name in Maria Hoop (56%) en Dieteren (54%) is het aandeel 'ouderen' relatief groot, terwijl in de kern Echt dit aandeel met 47% het laagst is in de gemeente.

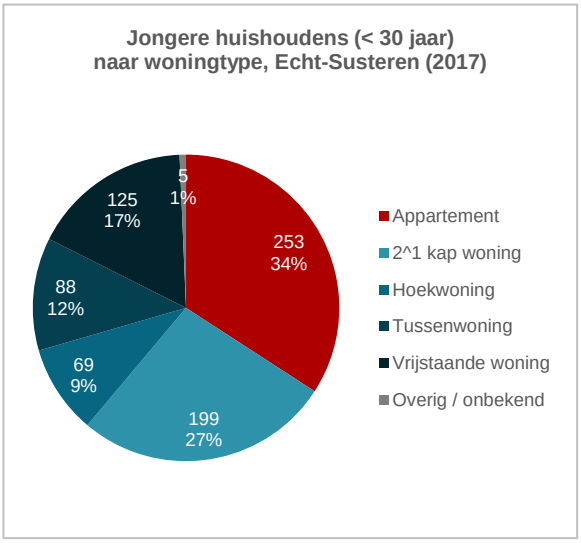
2.2 Overige doelgroepen

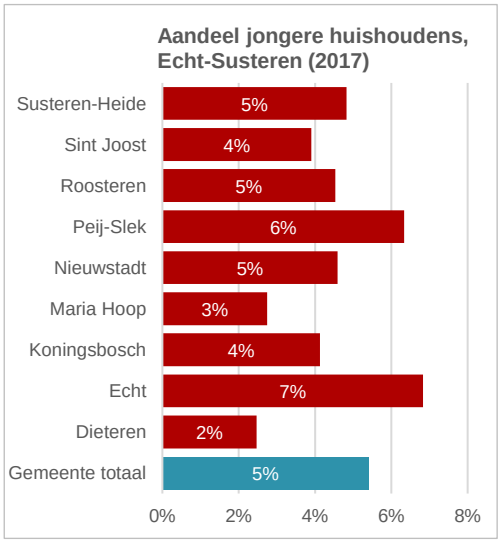
Naast de sociale doelgroep wordt in het voorliggende onderzoek ook ingegaan op een aantal bijzondere doelgroepen. Hierbij gaat het om:

- Jongere huishoudens (< 30 jaar, starters)
- Middengroep (30-65 jarigen)
- Oudere huishoudens (65 jaar en ouder)
- Eenpersoonshuishoudens (eenpersoonshuishoudens)

<u>Jongere huishoudens (tot 30 jaar)</u>

De jongere huishoudens zijn in het voorliggende onderzoek afgebakend als huishoudens, waarbij de leeftijd van de hoofdbewoner onder 30 jaar is. Deze doelgroep omvat begin 2017 in Echt-Susteren circa 730 zelfstandig wonende jongere huishoudens. Dit komt neer op 5% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente.



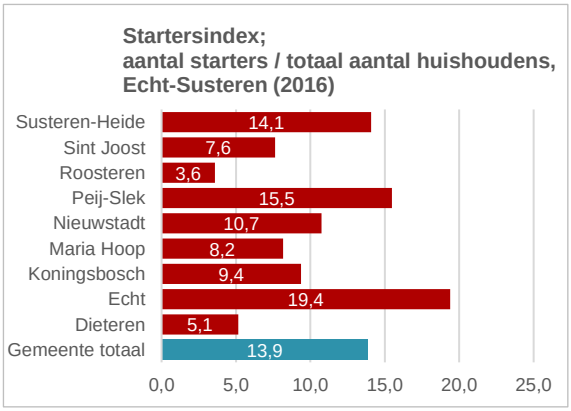


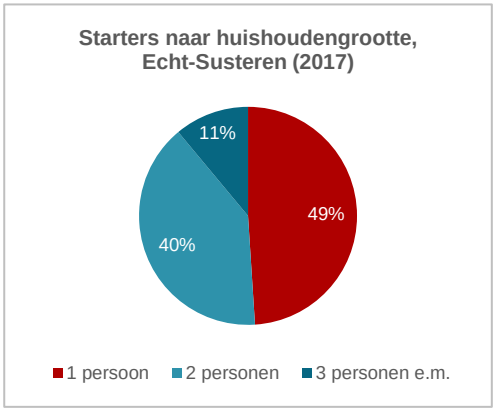
Een groot deel van de jongere huishoudens in Echt-Susteren woont in een appartement. Dit heeft grotendeels te maken met het feit dat jongeren nog geen hoog inkomen hebben en appartementen relatief betaalbaar zijn. Dit heeft ook te maken met de grootte van het huishouden (relatief veel een- of tweepersoonshuishoudens). Circa 34% van de jongere huishoudens in de gemeente woont in een appartement, en 27% in een 2^1 kapwoning.

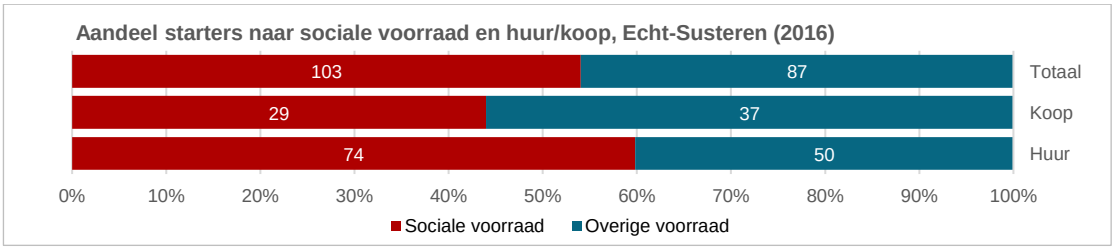
Starters

Op basis van het CVR Limburg van Etil (het Centraal Vastgoed Register Limburg) kan de omvang van het aantal starters bepaald worden. Daarbij wordt uitgegaan van jongere huishoudens onder de 30 jaar, die in het jaar voorafgaande aan de peildatum (1 januari 2017) nog geen zelfstandige woning bewoonden. Het aantal startende huishoudens (starters) in de gemeente bedroeg in 2016 ruim 190 huishoudens. Dit is gelijk aan een startersindex van 13,9[2], hetgeen lager is dan gemiddeld in de regio (19,3). Met name in de kern Echt (19,4) en in iets mindere mate in Peij-Slek (15,5) en Susteren-Heide (14,1) waren in 2016 relatief veel startende huishoudens te vinden. In de andere kernen was dit beduidend minder (3,6 - 10,7).

Het betrof met name eenpersoonshuishoudens; bijna de helft van het aantal starters in Echt-Susteren betrof in 2016 eenpersoonshuishoudens. Het aantal startende gezinnen was met een aandeel van 11% beperkt. Het is dan ook niet vreemd dat 45% van het aantal starters een appartement bewoont. Ruim een kwart van de starters in Echt-Susteren is gestart in een woning van een woningcorporatie. Wat opvalt is het relatief grote aandeel particuliere/commerciële huur (38%), terwijl het aandeel commerciële huur in de totale woningvoorraad in de gemeente 'slechts' 9% bedraagt. Dit hangt waarschijnlijk samen met de snellere beschikbaarheid. Voor woningen van corporaties dient men zich namelijk in te schrijven (opbouw inschrijfduur). Het aandeel koopwoningen bedroeg bij de starters 36%, hetgeen beduidend lager is dan het aandeel in de totale voorraad (71%). Door de aangescherpte hypotheekeisen, in combinatie met de stijgende huizenprijzen is de koopwoningmarkt momenteel moeilijk toegankelijk voor starters.





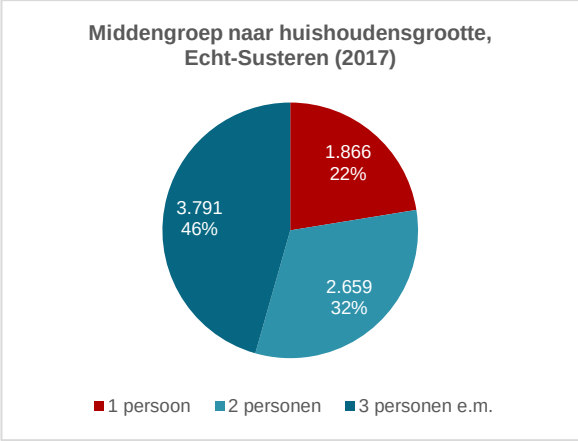


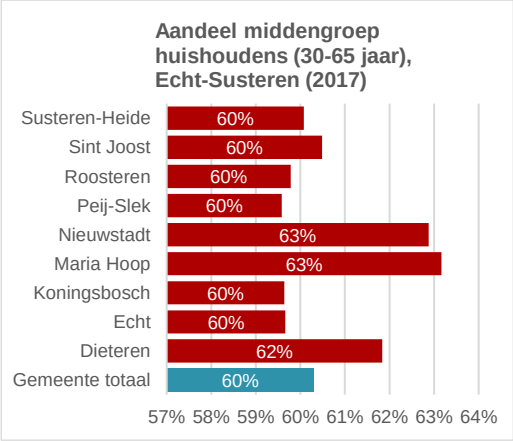
Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

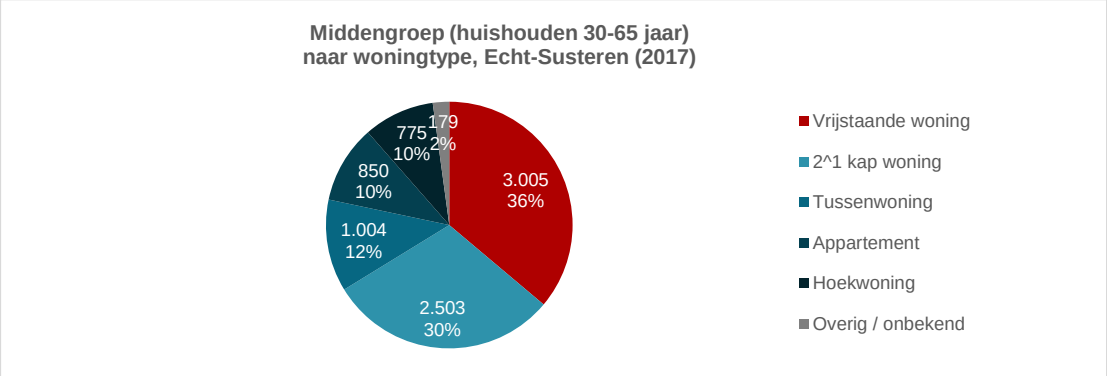
De middengroep is in het voorliggende onderzoek afgebakend als huishoudens, waarbij de leeftijd van de hoofdbewoner tussen 30 en 65 jaar ligt. Deze doelgroep omvat begin 2017 in Echt-Susteren circa

[2] Startersindex = aantal startende huishoudens per 1.000 huishoudens.

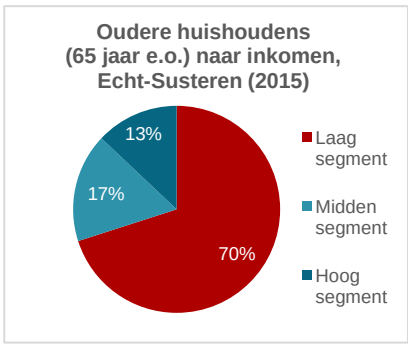
8.320 huishoudens. Dit komt neer op 60% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Een groot deel, bijna de helft, van de huishoudens in de middengroep bestaat uit gezinnen (3 personen e.m.). Een groot deel (36%) van de middengroep woont in vrijstaande woningen, gevolgd door 2^1 kapwoningen (30%). Dit verschilt wel per kern; in de kern Echt is het aandeel vrijstaande woningen een stuk lager (26%), terwijl het aandeel appartementen en tussenwoningen (17-18%) hoger ligt dan gemiddeld in de gemeente. Daarentegen woont in Sint Joost twee derde van de middengroep in een vrijstaande woning.



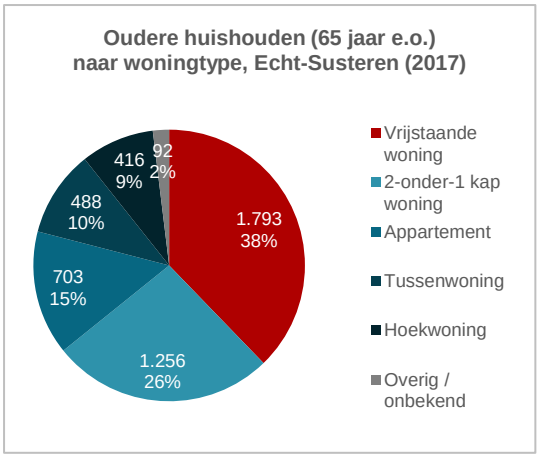


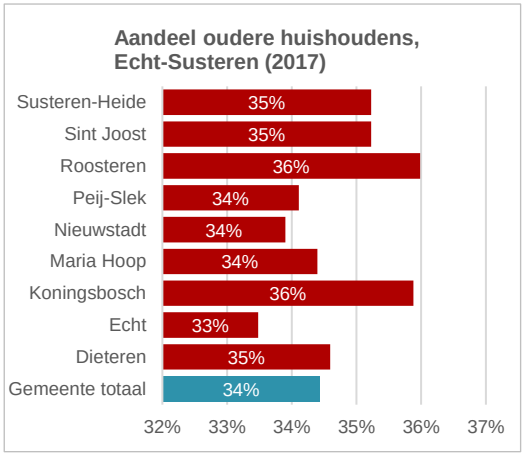


Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)



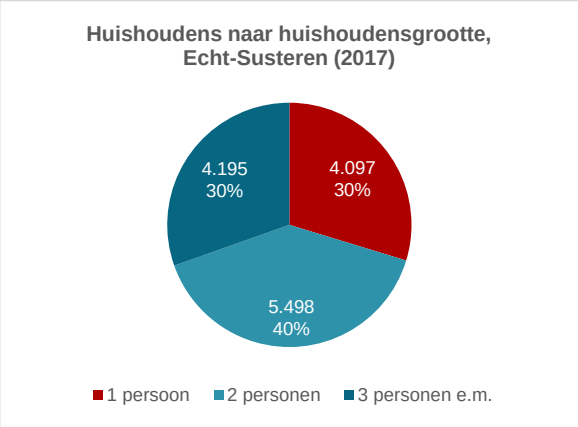
Oudere huishoudens zijn in het voorliggende onderzoek afgebakend als huishoudens, waarbij de hoofdbewoner 65 jaar en ouder is. De doelgroep omvat begin 2017 in de gemeente circa 4.750 zelfstandig wonende oudere huishoudens. Dit komt neer op 34% van het totaal aantal huishoudens in Echt-Susteren. Meer dan twee derde van deze groep behoort op basis van het bruto huishoudinkomen in 2015 ook tot de sociale doelgroep (laag segment). Indien gekeken wordt naar de woonsituatie van oudere huishoudens blijkt wel dat 38% in vrijstaande woningen woont. Ouderen wonen in Echt-Susteren verhoudingsgewijs iets meer in vrijstaande woningen dan gemiddeld (38% versus 36%). Dit is een indicatie dat, hoewel het huidige inkomen wellicht niet (meer) zo hoog is, er een grote groep ouderen is met een prima vermogenspositie. Het aandeel appartementen is met 15% weliswaar beperkter, maar ook hier iets hoger dan gemiddeld voor alle huishoudens (13%). Bij 80+ers is het beeld in Echt-Susteren vergelijkbaar; ongeveer 1.210 huishoudens betreffen zelfstandig wonende 80+ers. Bij deze doelgroep woont 23% in een appartement en 32% in een vrijstaande woning. Hier beginnen de leeftijd en bijbehorende ongemakken en beperkingen een grotere rol te spelen, maar desondanks is het aandeel vrijstaande woningen ook hier nog hoog.

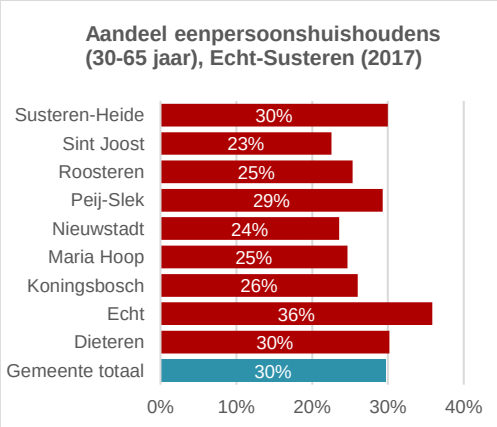


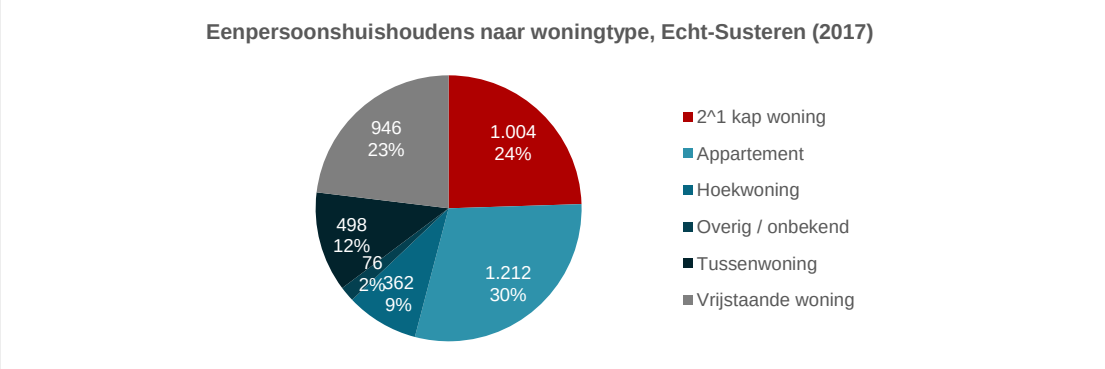


Eenpersoonshuishoudens

Het aantal eenpersoonshuishoudens in Echt-Susteren omvat begin 2017 circa 4.100 zelfstandig wonende eenpersoonshuishoudens. Dit komt neer op 30% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Regionaal is dit aandeel 32%.







3 Woningvoorraad

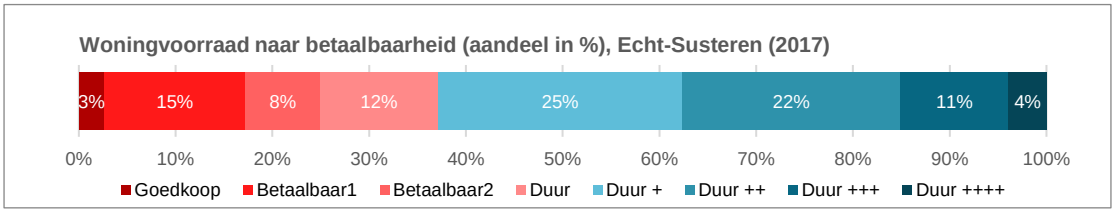
In dit hoofdstuk wordt de woningvoorraad in de gemeente Echt-Susteren in beeld gebracht, waarbij extra wordt ingezoomd op de samenstelling van de sociale woningvoorraad[3]. Deze sociale voorraad wordt uitgesplitst naar sociale huur, particuliere huur en koop. Ook wordt stilgestaan bij de leegstand. In de bijlagen 2 en 3 wordt vervolgens nog kort ingegaan op de primaire doelgroep in het bijzonder en de aannames ten aanzien van bouwplannen en prijsontwikkelingen.

3.1 Huidige woningvoorraad

Op basis van het Centraal Vastgoedregister Limburg (CVR) kan de lokale woningmarkt gedetailleerd in beeld worden gebracht. De totale woningvoorraad in Echt-Susteren bestaat uit circa 14.240 woningen, waarvan 4.140 huurwoningen (29%) en 10.100 koopwoningen (71%). De huurvoorraad bestaat zowel uit corporatiewoningen alsook huurwoningen van commerciële/particuliere verhuurders. Van de totale woningvoorraad bestaat 19% uit corporatiewoningen, en 10% uit overige huurwoningen. Dit betekent dat de woningcorporaties in Echt-Susteren circa twee derde van de huurwoningen aanbieden.

Woningvoorraad naar betaalbaarheid en aanbieder, Echt-Susteren (2017)

	Woning-corporaties	Overige verhuurders	Koop	Onbekend	Totaal
Goedkoop	220	91	62	0	373
Betaalbaar 1	1.774	149	152	0	2.075
Betaalbaar 2	354	54	691	0	1.099
Duur	285	117	1.325	0	1.727
Sociale voorraad	**2.633**	**411**	**2.230**	**0**	**5.275**
Duur +	68	528	3.000	0	3.595
Duur ++	44	263	2.889	0	3.196
Duur +++	5	121	1.469	0	1.595
Duur ++++	6	53	498	0	557
Overige voorraad	**123**	**965**	**7.856**	**0**	**8.943**
Onbekend	0	5	13	1	19
Totale woningvoorraad	**2.756**	**1.381**	**10.099**	**1**	**14.237**



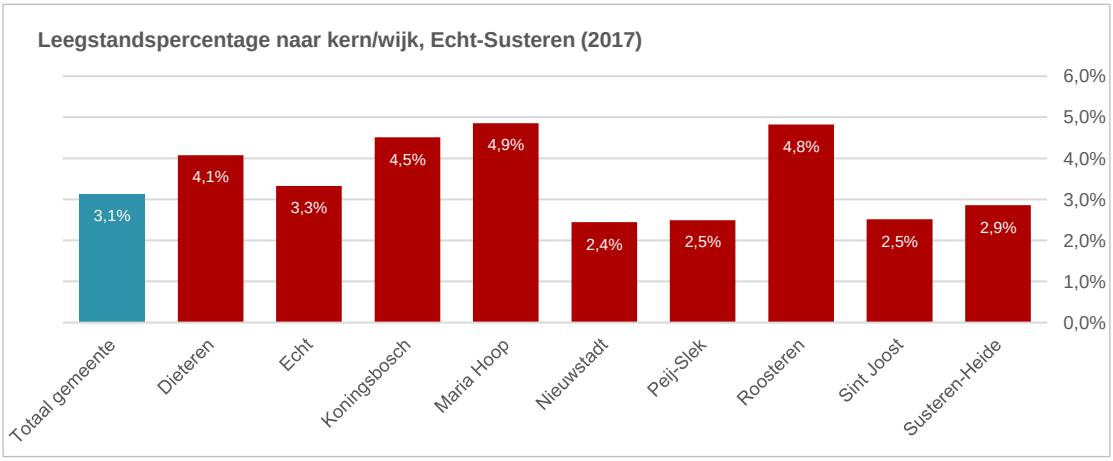
	Huur:	Prijsklassen:	Koop:	Prijsklassen:
Sociale voorraad	Goedkoop	< € 414	Goedkoop	< € 75.000
	Betaalbaar1	€ 414 - € 593	Betaalbaar1	€ 75.000 - € 100.000
	Betaalbaar2	€ 593 - € 635	Betaalbaar2	€ 100.000 - € 125.000
	Duur	€ 635 - € 711	Duur	€ 125.000 - € 150.000
Overige voorraad	Duur +	€ 711 - € 800	Duur +	€ 150.000 - € 200.000
	Duur ++	€ 800 - € 900	Duur ++	€ 200.000 - € 275.000
	Duur +++	€ 900 - € 1.000	Duur +++	€ 275.000 - € 375.000
	Duur ++++	€ 1.000 en meer	Duur ++++	€ 375.000 en meer

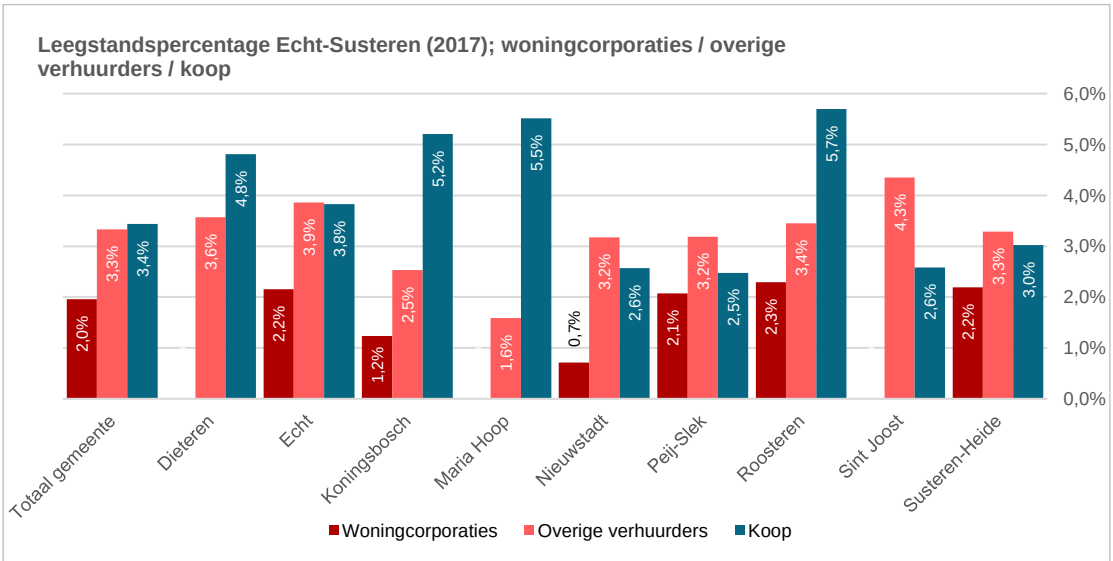
3 De sociale voorraad bestaat uit alle zelfstandige huur-/koopwoningen in de goedkopere prijsklassen. Bij de sociale huurvoorraad wordt uitgegaan van een huurprijs tot € 710,69 (liberalisatiegrens 2017). Voor de sociale koop-voorraad wordt een maximum van € 150.000 gehanteerd.

Een groot deel van de woningvoorraad in de gemeente betreft vrijstaande woningen en 2^1 kapwoningen. Tezamen betreft het bijna twee derde van de woningvoorraad. Het aandeel appartementen is met 13% beperkt van omvang. Dit is vergelijkbaar met de regio Midden-Limburg (18%), maar beduidend geringer dan de verstedelijkte gemeenten Weert en Roermond (respectievelijk 24% en 32%). Binnen de gemeente zijn enkele verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad te zien. In de meer verstedelijkte kern Echt is het aandeel appartementen (22% van de totale woningvoorraad) en tussenwoningen (15%) hoger dan in de overige kernen. Hetzelfde geldt in iets mindere mate voor Peij-Slek en Susteren-Heide. Daartegenover staat het beperkte aandeel appartementen in de kernen Sint Joost en Dieteren (respectievelijk 0% en 1%), terwijl het aandeel appartementen in de andere landelijke kernen tussen 3-5% ligt. Qua bouwjaar bestaat de huidige woningvoorraad voor een groot deel (22%) uit woningen die in de zeventiger jaren zijn gebouwd. Tot 2010 bestond de bouwproductie in Echt-Susteren grotendeels uit vrijstaande woningen. In de laatste 10 jaren worden er in toenemende mate appartementen gebouwd.

3.2 Leegstand

Begin 2017 stonden in de gemeente ongeveer 450 woningen leeg. Dit is gelijk aan een leegstandspercentage van 3,1%. In de periode 2014-2017 is de leegstand in Echt-Susteren gestaag gedaald; begin 2014 was het leegstandspercentage nog 3,6%. Dit betekent dat de druk op de woningmarkt in Echt-Susteren de afgelopen jaren is toegenomen. Het leegstandspercentage van appartementen is met 4% relatief hoog, hetgeen niet uitzonderlijk is gezien de grotere doorloopsnelheid bij dit woningtype. De leegstand bij woningcorporaties is met 2,0% laag, terwijl het leegstandspercentage bij overige verhuurders met 3,3% en koopwoningen met 3,4% wat hoger ligt. In Nieuwstadt is het leegstandspercentage met 2,4% het laagst, terwijl het in Maria Hoop met 4,9% het hoogst is.

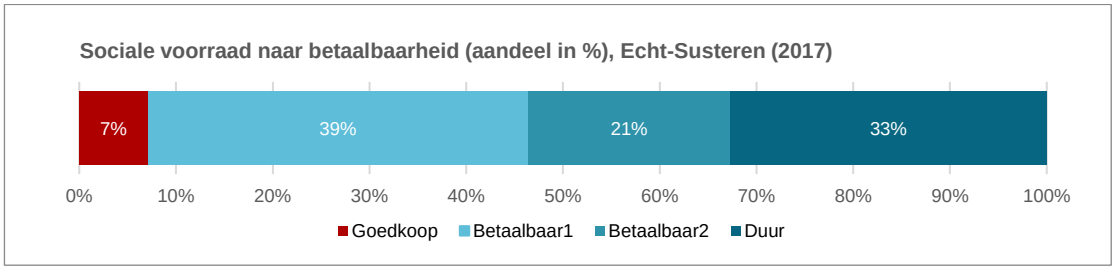




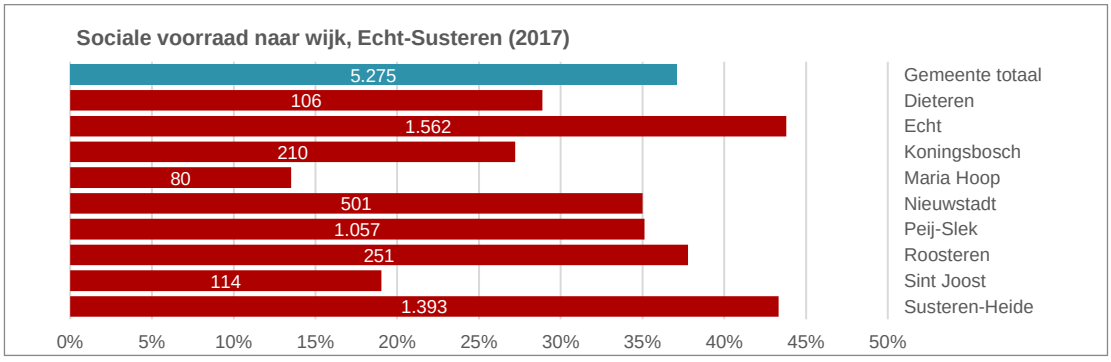
3.3 Sociale voorraad

De sociale voorraad omvat in Echt-Susteren 37% van de woningvoorraad, hetgeen gelijk is aan circa 5.280 woningen. Deze sociale voorraad bestaat uit zowel huurwoningen van woningcorporaties, particuliere / commerciële verhuurders alsook koopwoningen. Daarbij worden de volgende prijsgrenzen gehanteerd:

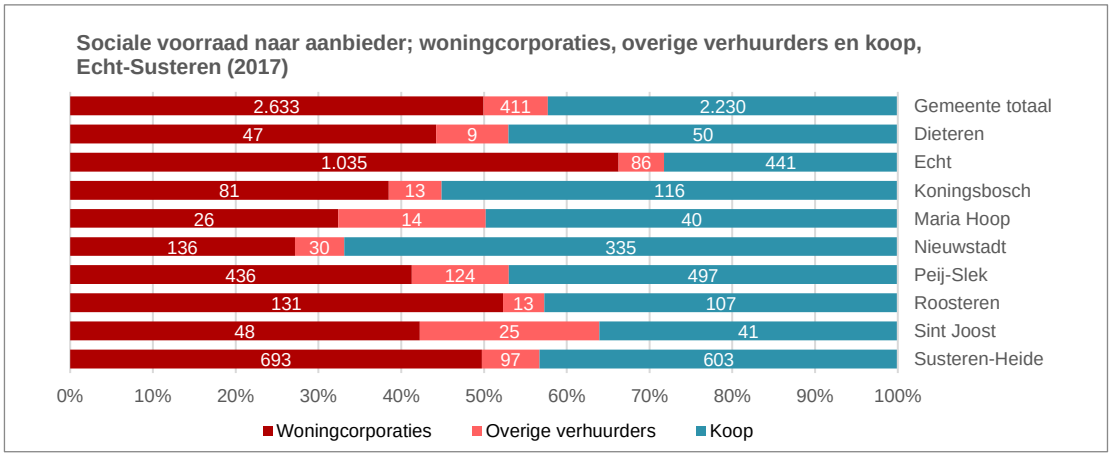
- Huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens: < €711 (2017)
- Koopwoningen: < € 150.000;



Circa 30% van de sociale voorraad is te vinden in de kern Echt, iets meer dan een kwart in Susteren-Heide en een vijfde in Peij-Slek. Wat verder opvalt, is dat de helft van de sociale voorraad in Echt-Susteren bestaat uit corporatiewoningen. Ongeveer 42% bestaat uit koopwoningen en de overige 8% betreft commerciële/particuliere verhuur.



In de kern Echt bedraagt het corporatieaandeel 66%, aangevuld door 6% overige verhuurders en 28% sociale koopwoningen. In Nieuwstadt betreft het aandeel van corporaties daarentegen 27%. Twee derde van de sociale voorraad betreft daar koopwoningen en 6% wordt verhuurd door commerciële/particuliere partijen. Qua bouwjaar bestaat de sociale voorraad voor een groot deel uit woningen die in de periode 1945-1990 zijn gebouwd; 72% van de huidige voorraad is in deze periode gebouwd. Vanaf de negentiger jaren is het aandeel van appartementen in de sociale voorraad flink gestegen; tot in de tachtiger jaren bestond de sociale voorraad in Echt-Susteren uit relatief veel hoek- en tussenwoningen.

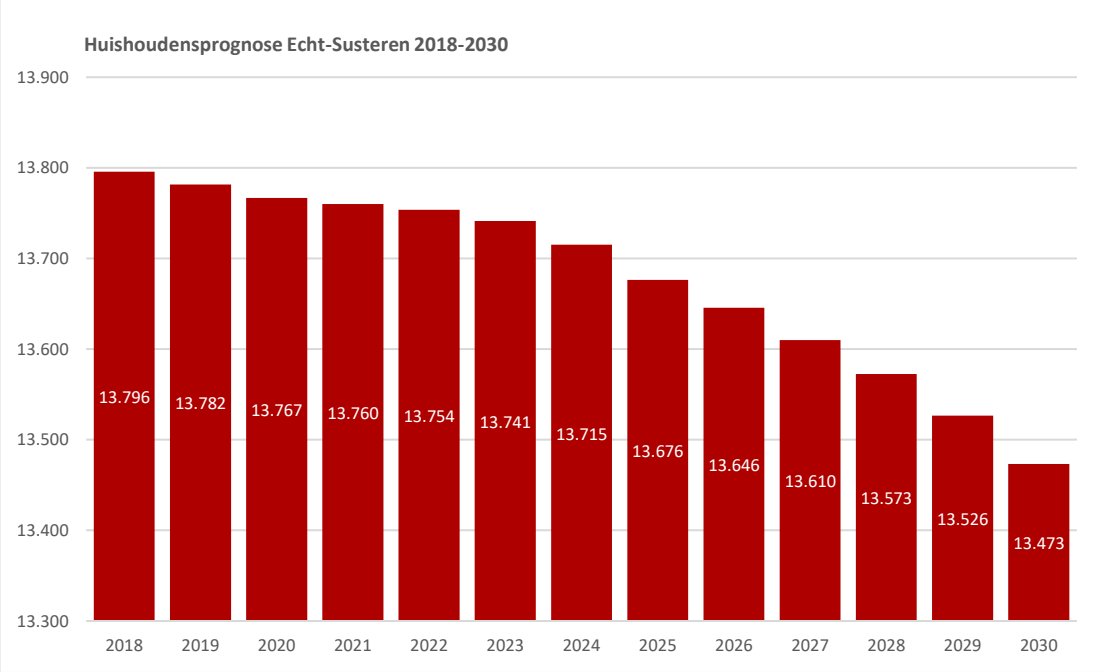


4 Kwantitatieve woningbehoefte 2018-2030

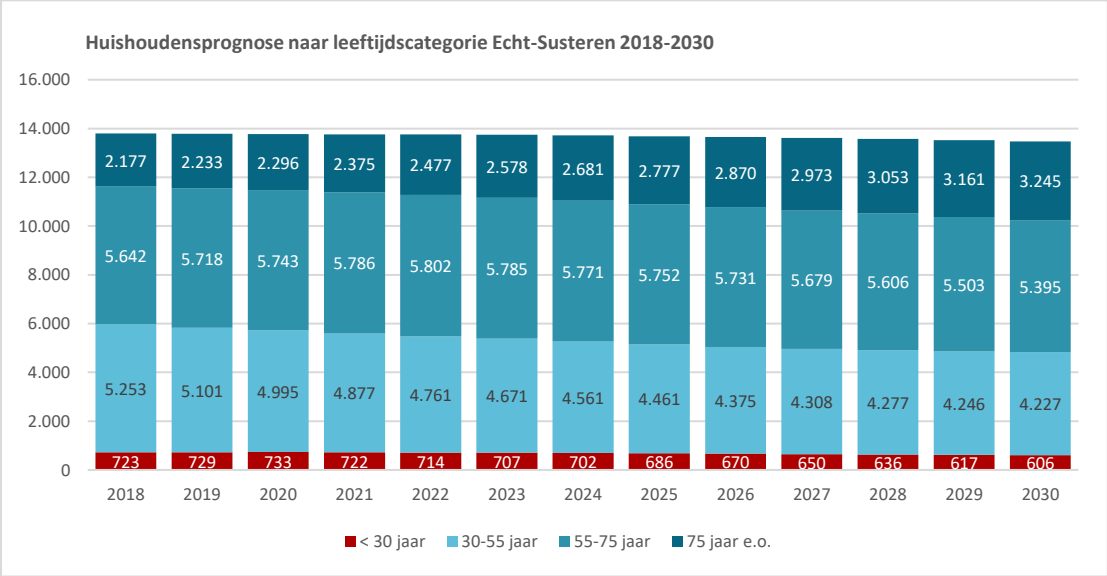
In dit hoofdstuk wordt de toekomstige huishoudensontwikkeling en de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Echt-Susteren in beeld gebracht voor de periode 2018-2030. Er wordt ten eerste ingegaan op de totale woningbehoefte in de gemeente. Vervolgens wordt de verhouding bepaald tussen de omvang van de huidige sociale doelgroep ten opzichte van de huidige sociale voorraad. Daarbij wordt ook kort stilgestaan bij het aspect 'scheefwonen'. Daarna wordt de woningbehoefte voor de sociale doelgroep in beeld gebracht, waarna ook ingegaan wordt op de behoefte van enkele andere doelgroepen. In bijlage 4 zijn de aannames ten aanzien van de sociale doelgroep (uitgangspunten en de gehanteerde methodiek) nader gespecificeerd. Verder is op te merken dat vanwege afrondingsverschillen cijfers enigszins kunnen afwijken.

4.1 Woningbehoefte Echt-Susteren 2018-2030

De woningbehoefte wordt aan de hand van de huishoudensprognose (Etil – Progneff 2017) berekend[4]. Op basis van de huishoudensprognose zullen in Echt-Susteren in 2030 ongeveer 320 woningen minder nodig zijn (-2,3%). De groei van het aantal huishoudens zal naar verwachting in 2018 uitkomen op maximaal 13.800 huishoudens (huishoudenstop) en daarna geleidelijk afnemen. Er is dus als gevolg van de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2030 een overschot aan woningen in Echt-Susteren.



4 Het betreft een prognose van zelfstandig wonende huishoudens. Huishoudens in niet-zelfstandige wooneenheden worden hierin buiten beschouwing gelaten.



Niet in alle leeftijdscategorieën zal sprake zijn van een afname van het aantal huishoudens. De krimp zal met name bestaan uit de ontwikkeling van het aantal jongere huishoudens (< 55 jaar). Daartegenover zal het aantal oudere huishoudens (> 75 jaar) in Echt-Susteren toenemen.

Er bestaan echter wel verschillen tussen de kernen binnen de gemeente. In Peij-Slek zal het aantal huishoudens naar verwachting nog toenemen met 70 huishoudens in de periode 2018-2030. In de overige wijken en kernen in de gemeente bestaat echter een negatieve behoefte; naar verwachting zal het aantal huishoudens in Maria Hoop het sterkst dalen (-8,6% oftewel -50 woningen) tot 2030, terwijl Susteren-Heide het minst sterk zal dalen (-2,6% oftewel -80 woningen) tot 2030.

Woningbehoefte Echt-Susteren 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Dieteren	351	340	331	-20	-5,7%
Echt	3.456	3.421	3.353	-103	-3,0%
Koningsbosch	741	737	720	-21	-2,8%
Maria Hoop	566	547	517	-48	-8,6%
Nieuwstadt	1.397	1.379	1.342	-55	-3,9%
Peij-Slek	2.948	3.009	3.017	69	2,3%
Roosteren	631	620	607	-24	-3,7%
Sint Joost	579	565	540	-40	-6,8%
Susteren-Heide	3.126	3.097	3.046	-81	-2,6%
Totaal	**13.796**	**13.715**	**13.473**	**-322**	**-2,3%**

4.2 Huishoudensprognose sociale doelgroep

De toekomstige ontwikkeling van de doelgroep wordt door twee factoren bepaald: demografische ontwikkelingen en inkomensontwikkelingen.

Demografische ontwikkelingen

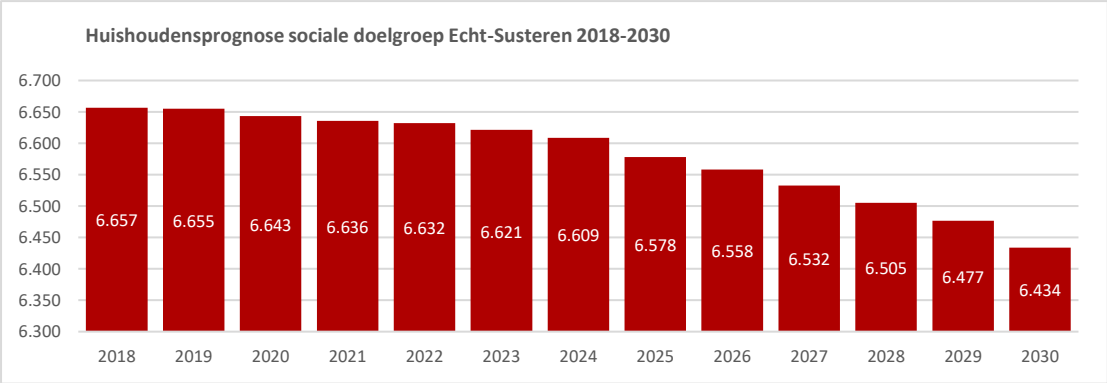
Om de omvang van het aantal huishoudens in de sociale doelgroep te prognosticeren, wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van de doelgroep en de samenstelling van het aantal huishoudens naar leeftijd en naar grootte. Bij dit demografisch scenario hebben de volgende ontwikkelingen invloed op de omvang van de sociale doelgroep:

- Het groeiende aandeel ouderen (65+). Als gevolg van de grote geboortecohorten van personen die in de periode na de Tweede Wereldoorlog zijn geboren en de vergrijzing neemt het aantal en het aandeel 65-plussers de komende jaren toe. Statistisch gezien zullen ouderen nu relatief vaak tot de sociale doelgroep behoren. Op basis van een demografisch scenario zal met een toenemend aantal ouderen ook de vraag naar sociale huurwoningen de komende jaren toenemen.
- Het huishoudensverdunningsproces zorgt voor een groei van de sociale doelgroep. Door de vergrijzing en individualisering van de Nederlandse samenleving neemt het aantal eenpersoons-huishoudens relatief sterk toe ten opzichte van de meerpersoonshuishoudens. Net zoals ouderen behoren ook eenpersoonshuishoudens relatief vaak tot de sociale doelgroep. Daarnaast zal door de vergrijzing het aantal ouderen in eenpersoonshuishoudens ook in omvang gaan toenemen. De relatief sterke stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens leidt ertoe dat, onder het demografisch scenario, de omvang van de sociale doelgroep ook relatief sterk toeneemt.

Inkomensontwikkelingen

De omvang van de economische groei, en daarmee samenhangend de koopkrachtontwikkeling, bepalen in hoeverre huishoudens volledig op eigen kracht hun woonlasten kunnen opbrengen. Binnen het prognosemodel is daarom, naast het demografisch scenario, ook met de verwachte koopkracht-ontwikkeling gedurende de periode 2018-2030 gerekend. Hierbij is ook rekening gehouden met de koop-krachtontwikkeling naar leeftijdsgroep. De verwachting is namelijk dat vooral de koopkrachtontwikkeling van de 65-plussers de komende jaren iets zal achterblijven ten opzichte van overige leeftijdsgroepen.

Het totaal aantal huishoudens in de gemeente zal naar verwachting tot 2030 met circa 320 huishoudens afnemen. Dit is gelijk aan een krimp van 2,3%. De sociale doelgroep neemt in Echt-Susteren in deze periode ook af; met -3,3% in nog sterkere mate. De sociale doelgroep zal tussen 2018 en 2030 nog met bijna 220 huishoudens afnemen tot 6.430 huishoudens in 2030[5]. Dit is niet alleen het gevolg van de demografische ontwikkelingen, maar ook van de te verwachten positieve inkomensontwikkelingen in de komende jaren.



Alhoewel de sociale doelgroep als totaal tot 2030 naar verwachting met 220 huishoudens zal afnemen, zal het aantal huishoudens binnen de secundaire doelgroep in Echt-Susteren in deze periode met 18 huishoudens afnemen. Tot 2024 zal de secundaire doelgroep zelfs nog licht stijgen met 12 huishoudens. De krimp in de periode 2018-2030 wordt zodoende met name bepaald door de primaire doelgroep. Deze primaire doelgroep zal tot 2030 met 205 huishoudens afnemen.

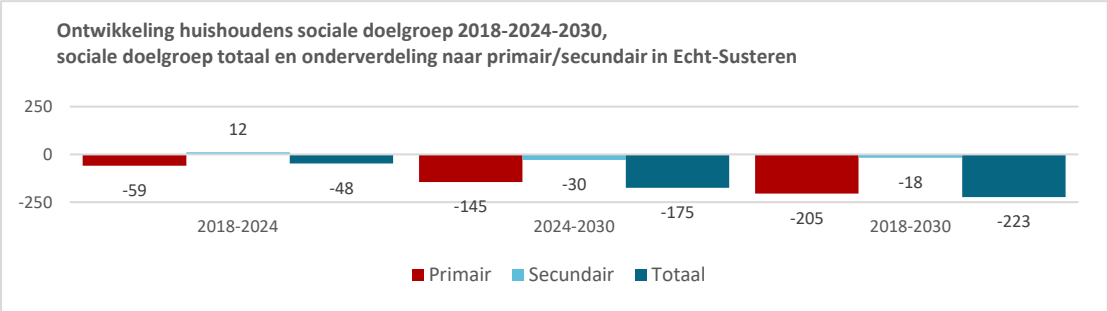
5 De prognoses zijn berekend op basis van CBS-gegevens 2015 over alle huishoudens in de regio met een belastbaar inkomen, dus ook huishoudens die niet in een zelfstandige woning wonen (kamerbewoning). Voor de berekening van de woningbehoefte en de vraag-aanbod-vergelijking zijn de gegevens omgerekend naar huishoudens woonachtig in zelfstandige woningen.

Huishoudensprognose
Echt-Susteren: totaal aantal huishoudens

		Abs.	In %
2018	13.796		
2024	13.715	-80	-0,6%
2030	13.473	-242	-1,8%
2018-2030		**-322**	**-2,3%**

Huishoudensprognose
Echt-Susteren: sociale doelgroep

		Abs.	In %
2018	6.657		
2024	6.609	-48	-0,7%
2030	6.434	-175	-2,6%
2018-2030		**-223**	**-3,3%**



4.3 Verhoudingsfactor sociale doelgroep – sociale voorraad

In deze paragraaf wordt ingegaan op de huidige verhouding tussen de sociale doelgroep en sociale voorraad. Op basis van deze verhouding, in combinatie met de huishoudensprognoses, wordt namelijk de woningbehoefte van de sociale doelgroep berekend. Begin 2017 bestond de sociale voorraad (corporatiewoningen, particuliere huur en koop) in Echt-Susteren uit 5.280 woningen en de sociale doelgroep uit 6.650 huishoudens. Dit betekent dat er minder woningen in de sociale voorraad aanwezig zijn dan huishoudens in de sociale doelgroep. De verhouding daartussen bedraagt in Echt-Susteren 0,79 (sociale voorraad / sociale doelgroep). Deze verhouding is gelijk aan de verhoudingsfactor voor de regio Midden-Limburg. Indien gekeken wordt binnen de sociale doelgroep naar de primaire doelgroep (doelgroep passendheidsnorm c.q. onder de aftoppingsgrenzen) is een vergelijkbaar verhoudingsgetal te zien (0,80). In Susteren-Heide is de sociale doelgroep bijna gelijk aan de beschikbare sociale voorraad (verhoudingsfactor = 0,91). Dit komt door het grote aandeel woningen in het goedkopere segment, zoals appartementen en tussenwoningen in de meer stedelijke woonmilieus. In Maria Hoop (0,34), gevolgd door Sint Joost (0,52) en Koningsbosch (0,58), is het verschil tussen de doelgroep en de sociale voorraad namelijk groter.

Verhoudingsfactor - sociale voorraad / sociale doelgroep, Echt-Susteren (2017)

	Sociale voorraad	Sociale doelgroep	Verschil	Verhoudings-factor
Dieteren	106	154	-48	0,69
Echt	1.562	1.823	-261	0,86
Koningsbosch	210	366	-155	0,58
Maria Hoop	80	238	-157	0,34
Nieuwstadt	501	579	-78	0,87
Peij-Slek	1.057	1.443	-386	0,73
Roosteren	251	300	-50	0,83
Sint Joost	114	217	-103	0,52
Susteren-Heide	1.393	1.528	-135	0,91
Totaal	**5.275**	**6.648**	**-1.374**	**0,79**

Indien op basis van VNG-gegevens uit de ‘Lokale Monitor Wonen’ de verhoudingsfactor van de gemeente (0,79) wordt vergeleken met het landelijke beeld (0,85) blijkt dat er in de gemeente in de huursector relatief

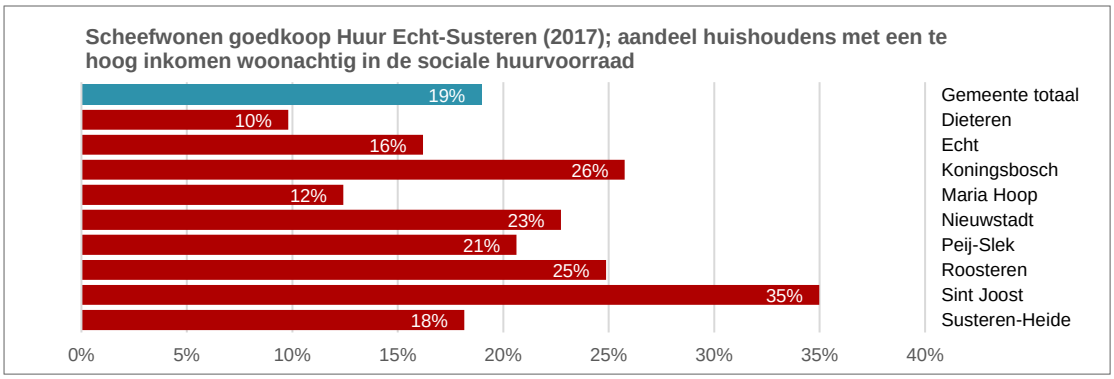
weinig sociale huurwoningen zijn voor de sociale doelgroep. Dit duidt er op dat de krapte in de huursector ten aanzien van de sociale doelgroep in de gemeente groter is dan gemiddeld in Nederland[6].

4.4 Scheefwonen

Een deel van de sociale doelgroep woont niet in de sociale voorraad. Daarnaast wordt de sociale voorraad niet alleen bewoond door huishoudens uit de sociale doelgroep. Omdat scheefwonen in de huursector verschilt van die in de koopsector en beide sectoren ook een eigen dynamiek kennen, worden beide segmenten apart behandeld.

Scheefwonen huursector

Op basis van gegevens uit het regionale woonwensenonderzoek dat in het voorjaar van 2018 in het kader van het voorliggende onderzoek is uitgevoerd, blijkt dat in Echt-Susteren circa 81% van de sociale huurwoningvoorraad (corporaties en particuliere/commerciële huurwoningvoorraad) bewoond wordt door een huishouden uit de sociale doelgroep. Dit betekent dat 19% van de sociale voorraad bewoond wordt door een huishouden met een te hoog huishoudinkomen ('goedkoop' scheefwonen). Met name in Sint Joost is dit aandeel met 35% relatief hoog. In Dieteren daarentegen komt het 'goedkoop' scheefwonen weinig voor (10%). Op te merken is dat het scheefwonen als gevolg van de invoering van de 'passend toewijzen' (Woningwet 2015) de afgelopen jaren geleidelijk afneemt.

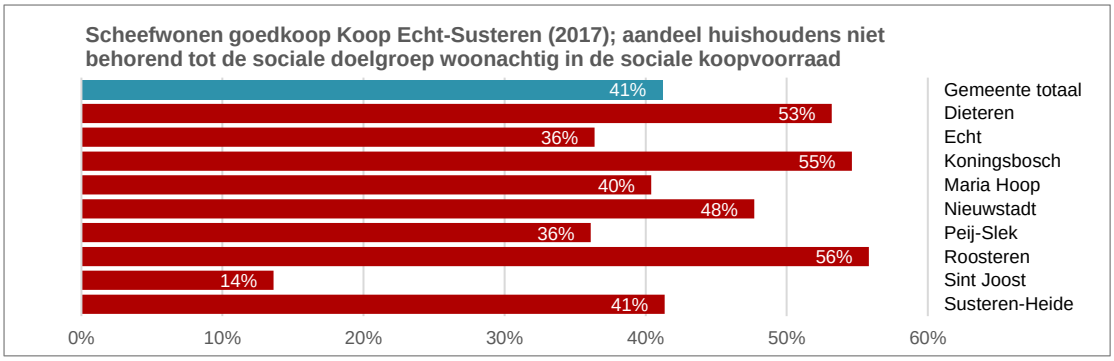


Verder blijkt dat 47% van de overige 'duurdere' huurwoningvoorraad bewoond wordt door huishoudens uit de sociale doelgroep ('duur scheefwonen'). Dat is hoger dan gemiddeld in Midden-Limburg (36%). In vergelijking met andere regiogemeenten wonen in Echt-Susteren met andere woorden relatief veel huishoudens uit de sociale doelgroep in (te) dure huurwoningen. Op te merken is dat het aandeel scheefwonen hier op basis van inkomen is berekend, waarbij geen rekening is gehouden met het eventuele vermogen van huishoudens.

Scheefwonen koopsector

De sociale koopvoorraad laat een iets ander beeld zien. Circa 59% van de sociale koopvoorraad in Echt-Susteren wordt bewoond door huishoudens uit de sociale doelgroep. Dit betekent dat 41% wordt bewoond door huishoudens met een inkomen boven € 36.165.

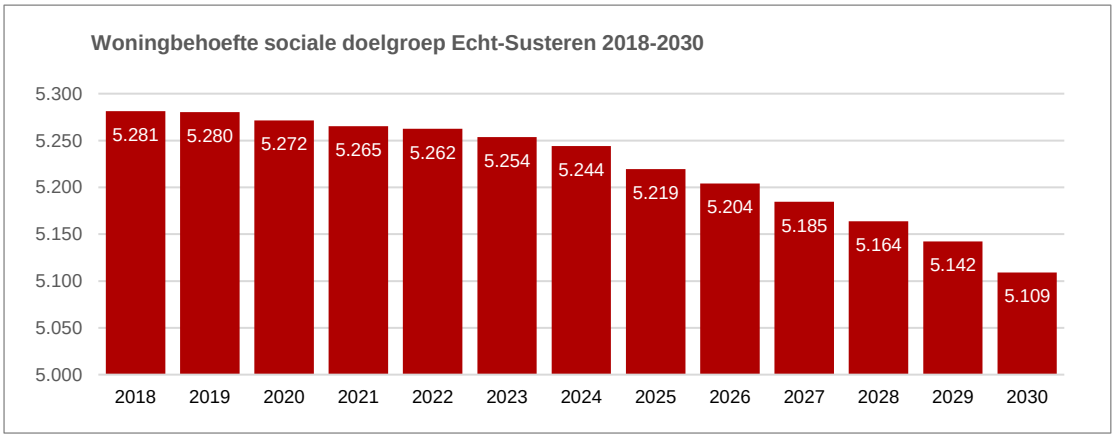
6 De vergelijking is uitgevoerd op basis van gegevens uit de lokale monitor Wonen van de VNG. Op te merken is dat de vergelijking is gemaakt voor de huursector, waarbij de sociale doelgroep woonachtig in een huurwoning (huishoudinkomen < € 39.874) is vergeleken van de sociale huurwoningvoorraad van corporaties (corporatie-woningen onder de liberalisatiegrens). Op te merken is dat de gegevens uit de 'Lokale Monitor Wonen' niet te vergelijken zijn met de in de voorliggende rapportage berekende verhoudingsfactor(en), welke rekening houdt met de totale sociale doelgroep, de sociale koopsector, en een lagere inkomensgrens (€ 36.165) hanteert voor de afbakening van de sociale doelgroep.



Daarnaast blijkt dat 29% van de overige 'duurdere' koopwoningvoorraad in Echt-Susteren bewoond wordt door huishoudens uit de sociale doelgroep ('duur scheefwonen'). Dit is vergelijkbaar met het 'duur scheefwonen' in de regio (27%). Op te merken is dat, evenals bij de huursector, het aandeel scheefwonen hier op basis van inkomen is berekend, waarbij geen rekening is gehouden met het eventuele vermogen van huishoudens. De verschillen tussen de kernen zijn over het algemeen klein. Alleen Koningsbosch betreft een uitschieter in de gemeente met 37%. Bij de andere kernen varieert het 'duur scheefwonen' tussen 24% en 31%.

4.5 Woningbehoefte sociale doelgroep

Op basis van de huishoudensprognose van de sociale doelgroep, de verhoudingsfactor (de huidige verhouding tussen de sociale doelgroep en sociale voorraad) en de aannames ten aanzien van de prijsontwikkelingen, is de behoefte naar de omvang van de sociale voorraad berekend voor de periode 2018-2030. Op basis hiervan zal in Echt-Susteren de vraag naar sociale voorraad de komende jaren per saldo met 170 afnemen tot 5.110 woningen (-3,3%) in 2030. Binnen de gemeente zijn relatief grote verschillen te zien. Zo is de behoefte in de kern Peij-Slek nog positief met +1,2% (13 woningen). De grootste relatieve daling van de woningbehoefte betreft Maria Hoop (-9,7%; 8 woningen). Absoluut gezien zal de woningbehoefte in de kern Echt het meest dalen met 63 woningen (-4,1%).

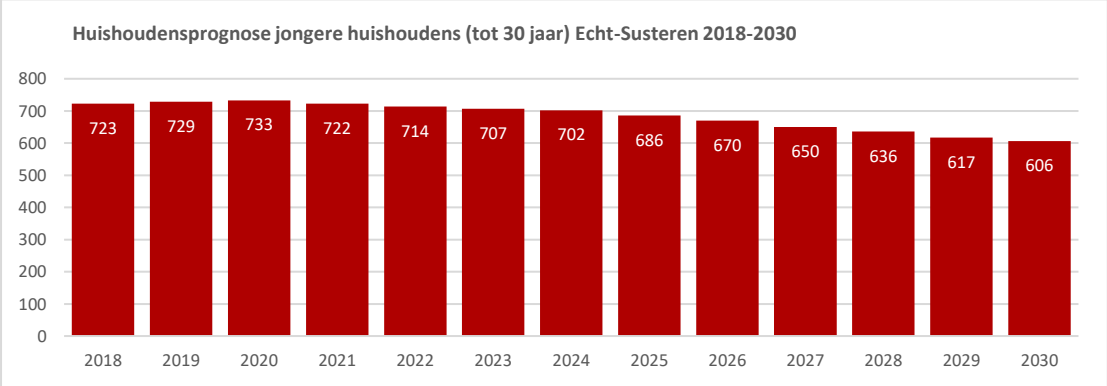


Woningbehoefte Echt-Susteren – sociale doelgroep 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Dieteren	106	102	98	-7	-6,9%
Echt	1.563	1.544	1.500	-63	-4,1%
Koningsbosch	211	209	202	-8	-4,0%
Maria Hoop	80	77	72	-8	-9,7%
Nieuwstadt	501	493	475	-26	-5,2%
Peij-Slek	1.063	1.083	1.076	13	1,2%
Roosteren	251	246	239	-12	-4,8%
Sint Joost	113	110	104	-9	-8,0%
Susteren-Heide	1.394	1.379	1.343	-51	-3,7%
Totaal	**5.281**	**5.244**	**5.109**	**-172**	**-3,3%**

4.6 Woningbehoefte jongere huishoudens (tot 30 jaar)

Het aantal jongere huishoudens zal de komende jaren in Echt-Susteren afnemen tot circa 610 in 2030; een afname van 120 huishoudens (oftewel -16%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep af. De afname van het aantal jongere huishoudens zal in de gemeente naar verwachting het grootst zijn in de kern Echt (-26%) en het geringst in Roosteren (-3%).

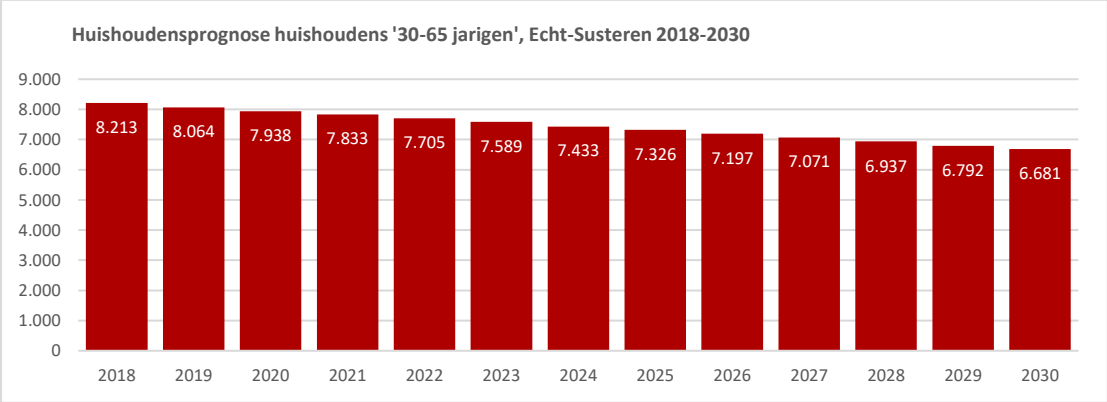


Woningbehoefte Echt-Susteren – jongere huishoudens (tot 30 jaar) 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Dieteren	13	14	10	-3	-20,3%
Echt	238	220	177	-61	-25,6%
Koningsbosch	32	31	30	-3	-8,4%
Maria Hoop	14	12	12	-2	-10,9%
Nieuwstadt	46	48	41	-5	-10,1%
Peij-Slek	182	174	149	-34	-18,5%
Roosteren	26	28	26	-1	-3,0%
Sint Joost	25	27	21	-3	-14,0%
Susteren-Heide	147	147	140	-6	-4,3%
Totaal	**723**	**702**	**606**	**-117**	**-16,1%**

4.7 Woningbehoefte huishoudens middengroep (30-65 jaar)

Het aantal huishoudens waarbij de hoofdbewoner in de leeftijdscategorie ‘30-65 jarigen’ valt, zal de komende jaren in Echt-Susteren afnemen tot 6.680 in 2030; een afname van 1.530 huishoudens (-19%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep af. De afname van het aantal huishoudens in de categorie ‘30-65 jarigen’ zal naar verwachting het grootst zijn in Dieteren en Maria Hoop (-27%) en het geringst in Peij-Slek (-10%).

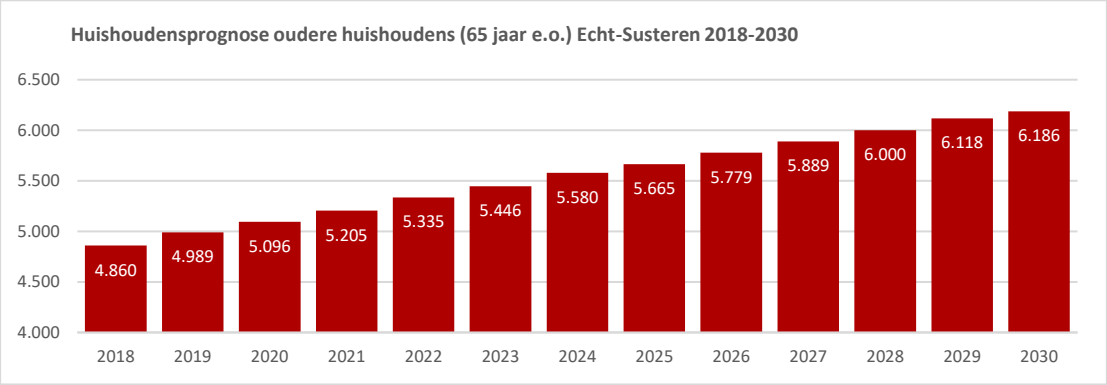


Woningbehoefte Echt-Susteren – huishoudens ’30-65 jarigen’ (middengroep) 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Dieteren	215	189	157	-58	-27,0%
Echt	2.039	1.851	1.676	-363	-17,8%
Koningsbosch	435	395	355	-80	-18,5%
Maria Hoop	351	298	256	-94	-26,9%
Nieuwstadt	867	778	708	-159	-18,3%
Peij-Slek	1.740	1.656	1.559	-181	-10,4%
Roosteren	372	328	278	-94	-25,3%
Sint Joost	344	290	255	-89	-25,9%
Susteren-Heide	1.850	1.649	1.436	-413	-22,4%
Totaal	**8.213**	**7.433**	**6.681**	**-1.532**	**-18,7%**

4.8 Woningbehoefte oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

Het aantal oudere huishoudens zal de komende jaren in Echt-Susteren sterk toenemen tot 6.190 in 2030; een groei van 1.330 huishoudens (oftewel +27%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep toe. Met name het aantal zelfstandig wonende 75+ers zal in de gemeente sterk toenemen; met maar liefst +49% (+1.070 huishoudens). De toename van het aantal oudere huishoudens zal naar verwachting het grootst zijn in Dieteren (+33%), Roosteren (+31%) en Susteren-Heide (+30%) en het geringst in Nieuwstadt (+22%) en Koningsbosch (+23%).



Woningbehoefte Echt-Susteren – oudere huishoudens (65 jaar e.o.) 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Dieteren	123	137	164	41	33,1%
Echt	1.179	1.350	1.500	321	27,2%
Koningsbosch	273	312	335	62	22,8%
Maria Hoop	201	237	249	47	23,5%
Nieuwstadt	485	552	593	108	22,4%
Peij-Slek	1.026	1.179	1.309	284	27,7%
Roosteren	232	264	303	71	30,7%
Sint Joost	211	248	264	53	25,1%
Susteren-Heide	1.130	1.301	1.469	339	30,0%
Totaal	**4.860**	**5.580**	**6.186**	**1.326**	**27,3%**

4.9 Woningbehoefte eenpersoonshuishoudens

Het aantal eenpersoonshuishoudens zal de komende jaren in Echt-Susteren toenemen tot 4.590 in 2030; een groei van 430 huishoudens (oftewel +10%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep toe. De toename van het aantal eenpersoonshuishoudens zal naar verwachting het grootst zijn in Peij-Slek (+16%) en het geringst in Maria Hoop (+4%).



Woningbehoefte Echt-Susteren – eenpersoonshuishoudens 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Dieteren	107	111	115	7	6,7%
Echt	1.254	1.313	1.360	105	8,4%
Koningsbosch	196	208	216	21	10,7%
Maria Hoop	142	146	147	6	4,2%
Nieuwstadt	334	353	368	33	10,0%
Peij-Slek	876	952	1.015	139	15,9%
Roosteren	162	170	178	16	9,6%
Sint Joost	133	139	142	9	7,0%
Susteren-Heide	950	1.002	1.047	97	10,2%
Totaal	**4.154**	**4.393**	**4.588**	**433**	**10,4%**

5 Woonwensen

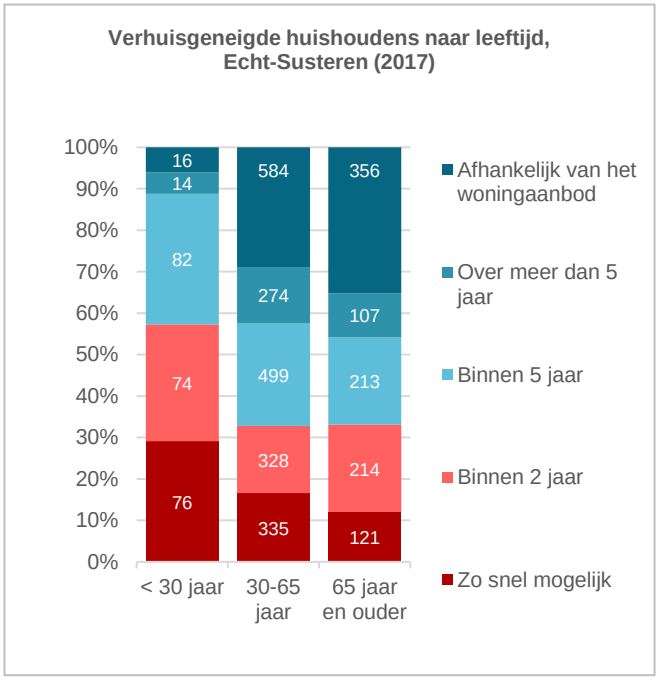
Dit hoofdstuk behandelt de kwalitatieve vraag naar woningen. Er wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en specifieke voorkeuren van de verschillende doelgroepen met betrekking tot de woning en de woonomgeving. Het door Companen in het voorjaar van 2018 uitgevoerde woonwensenonderzoek vormt de basis voor dit hoofdstuk. Daarbij zijn bijna alle huishoudens in de gemeente benaderd en is een responspercentage van 25% behaald. Op te merken is dat door deze verschuivingen in de huishoudenssamenstelling tot 2030 met name de wensen van ouderen en eenpersoonshuishoudens, zoals deze in het woonwensonderzoek naar voren zijn gekomen, sterker zullen wegen. De genoemde aantallen in dit hoofdstuk betreffen gewogen cijfers. In de bijlagen 5 en 6 zijn de woonmilieus en woonbeelden opgenomen die in het woonwensenonderzoek zijn onderscheiden.

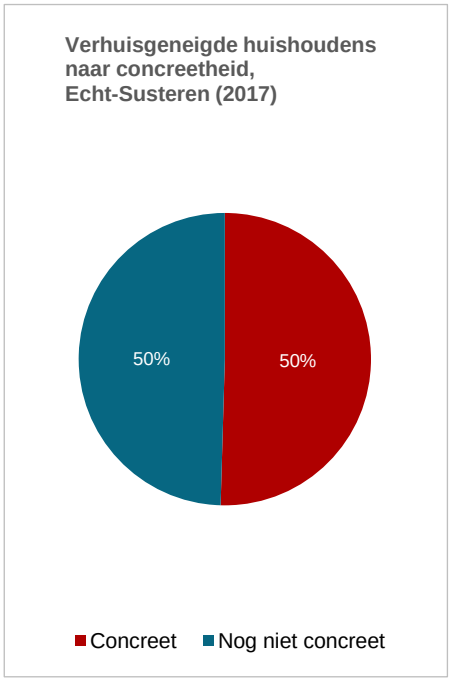
5.1 Het algemene beeld

In deze paragraaf wordt ingegaan op het algemene beeld van de verhuisgeneigdheid en de woonwensen in de gemeente Echt-Susteren. Daarbij komen ook aspecten als duurzaamheid, levensloopbestendigheid, particulier opdrachtgeverschap en nieuwe woonconcepten aan bod.

Verhuisgeneigdheid

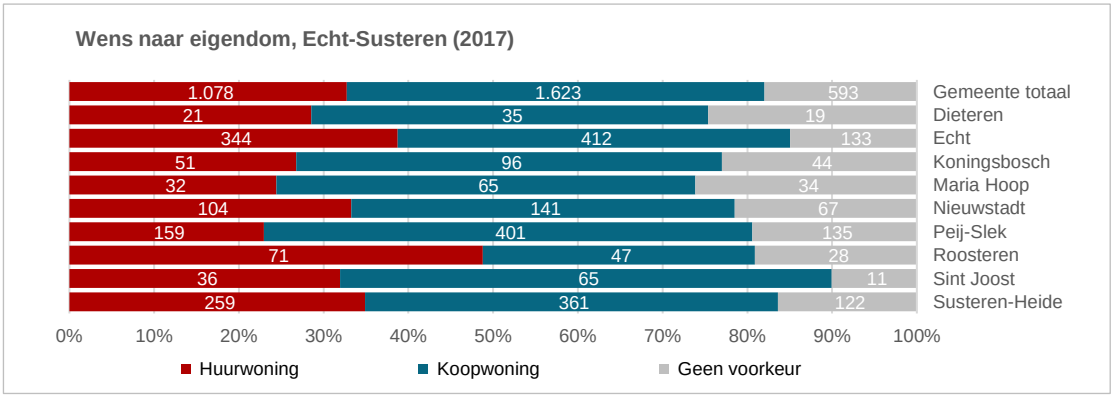
Ruim 3.290 huishoudens in Echt-Susteren hebben aangegeven te willen verhuizen. Dit is gelijk aan 24% van het totaal aantal huishoudens. Dat wil zeggen dat deze huishoudens plannen hebben om te verhuizen. Daarbij geven circa 1.940 huishoudens aan dit binnen 5 jaar te willen realiseren (59% van alle verhuisgeneigde huishoudens). Met name jongere huishoudens willen op korte termijn verhuizen. 12%, circa 400 huishoudens, geeft aan op langere termijn te willen verhuizen. Daarnaast wil een deel van de huishoudens waarschijnlijk wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om bijna 960 huishoudens in Echt-Susteren; 29% van het aantal huishoudens die verhuisgeneigd zijn. Dit zijn met name de huishoudens in de categorie 30-65 jaar en de oudere huishoudens. Ruim de helft van de verhuisgeneigde huishoudens heeft overigens al concrete stappen gezet om hun woonwens te realiseren.





Wensen woning

Bijna de helft van het aantal verhuisgeneigde huishoudens in Echt-Susteren heeft de wens om naar een koopwoning te verhuizen. Een derde geeft aan te willen verhuizen naar een huurwoning. Een deel van de ondervraagden (18%) heeft geen voorkeur. Dit is vergelijkbaar met het regionale beeld. In bijna iedere kern is de wens naar koopwoningen groter dan naar huurwoningen. Alleen in Roosteren is dit andersom: daar wil bijna de helft van de verhuisgeneigde huishoudens een huurwoning, terwijl 32% liever een koopwoning heeft. De kernen met de grootste vraag naar koopwoningen zijn Peij-Slek en Sint Joost. Behalve in Roosteren is in de kern Echt de wens voor een huurwoning met 39% relatief groot.



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is in de gemeente Echt-Susteren. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en koopprijsklassen. Hierdoor wijken de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen huishoudens met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,3%	6,5%	3,3%	3,0%	2,2%	0,6%	**16,0%**
Appartement zonder lift	0,6%	2,6%	0,8%	0,6%	0,0%	0,0%	**4,5%**
Rij-/hoekwoning	0,6%	2,9%	1,5%	0,6%	0,0%	0,0%	**5,7%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,1%	0,2%	0,0%	0,9%	0,0%	0,0%	**1,1%**
Vrijstaande woning	0,1%	1,3%	0,1%	0,4%	0,7%	0,2%	**2,8%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,6%	5,7%	1,6%	1,6%	1,1%	0,2%	**10,9%**
Anders	0,0%	0,6%	0,6%	0,1%	0,1%	0,4%	**2,0%**
Totaal huur	**2,3%**	**19,8%**	**8,0%**	**7,3%**	**4,1%**	**1,4%**	**42,9%**

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Een relatief groot deel van de verhuisgeneigde huishoudens vraagt naar een vrijstaande koopwoning in de prijsklasse vanaf € 200.000. Tevens zijn 2^1 kapwoningen en grondgebonden seniorenwoningen in de koopsector tussen € 150.000 en € 275.000 gewild. Ook naar appartementen en grondgebonden seniorenwoningen in de huursector tussen € 417 en € 710 bestaat een duidelijke vraag, evenals rij- en hoekwoningen (met name in de categorie € 417 - € 597).

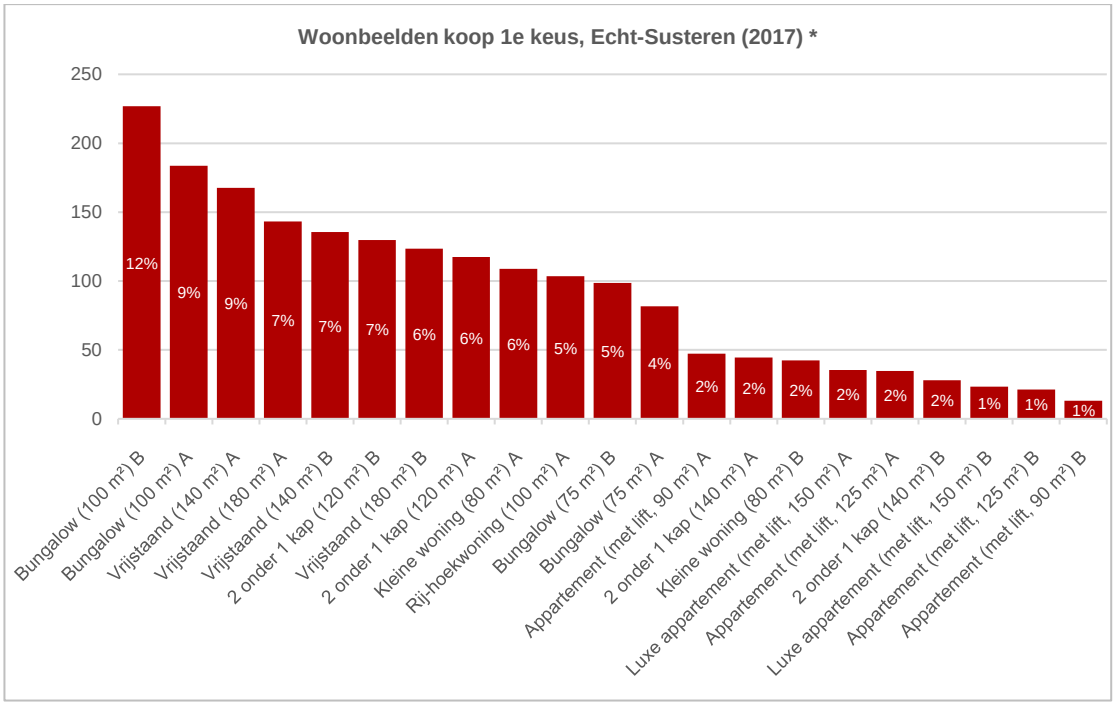
Woonwensen huishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

Koopwoningen	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,7%	1,0%	2,1%	2,5%	1,3%	0,7%	**8,3%**
Appartement zonder lift	0,0%	0,3%	0,4%	0,3%	0,0%	0,0%	**1,0%**
Rij-/hoekwoning	0,4%	1,3%	0,1%	0,3%	0,0%	0,0%	**2,1%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,3%	1,4%	3,7%	3,1%	0,3%	0,1%	**8,9%**
Vrijstaande woning	0,9%	0,3%	3,8%	7,6%	7,6%	5,5%	**25,7%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	0,7%	2,5%	3,7%	1,0%	0,1%	**7,9%**
Anders	0,0%	0,2%	0,6%	1,5%	0,6%	0,1%	**3,2%**
Totaal koop	**2,3%**	**5,1%**	**13,4%**	**18,9%**	**10,8%**	**6,6%**	**57,1%**

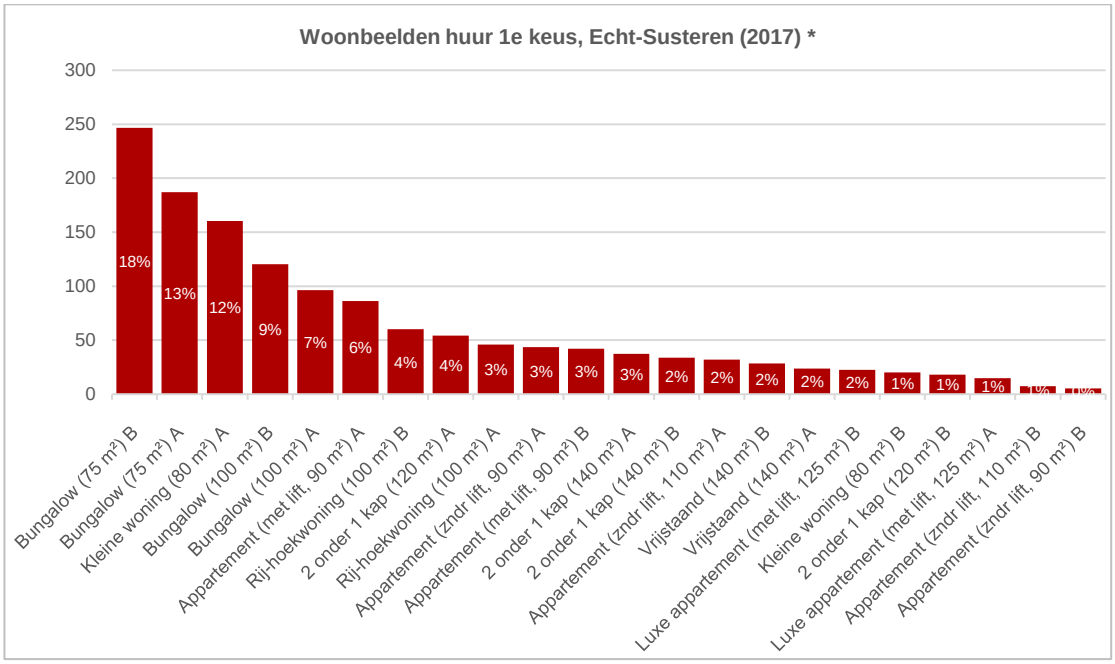
1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Woonbeelden

De verhuisgeneigde huishoudens zijn ook gevraagd naar hun favoriete woonbeelden voor zowel koop- als huurwoningen. Hieruit blijkt dat in de koopsector bungalows van 100 m², met een kaveloppervlakte van 250 m² en een prijs rond de € 225.000 het populairst zijn: 21% heeft dit woonbeeld als eerste keus (12% prefereert woonbeeld A en 9% woonbeeld B – zie bijlage 6 voor de bijbehorende beschrijving en foto). Ook de vrijstaande koopwoningen zijn populair, met name die van 140 m², met een kaveloppervlakte van 350-450 m² en een prijs tussen de € 250.000 en € 300.000. 16% van de verhuisgeneigde huishoudens heeft dit woonbeeld als eerste keus.



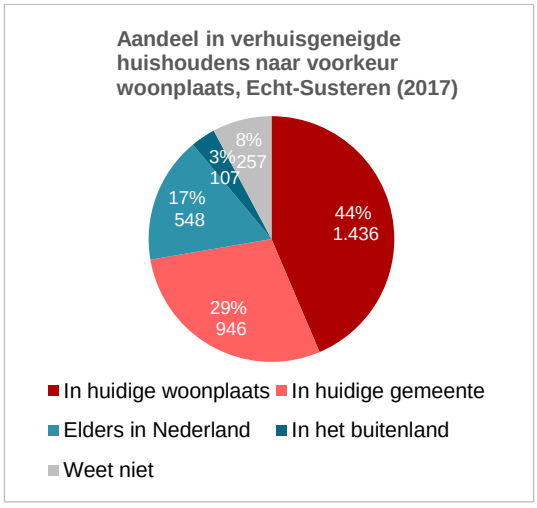
Bij huurwoningen zijn bungalows van 75 m² en een prijs van € 500 - € 600 per maand het vaakst genoemd als eerste keus (31%). Ook kleine woningen van 80 m² en een prijs van € 500 zijn populair.

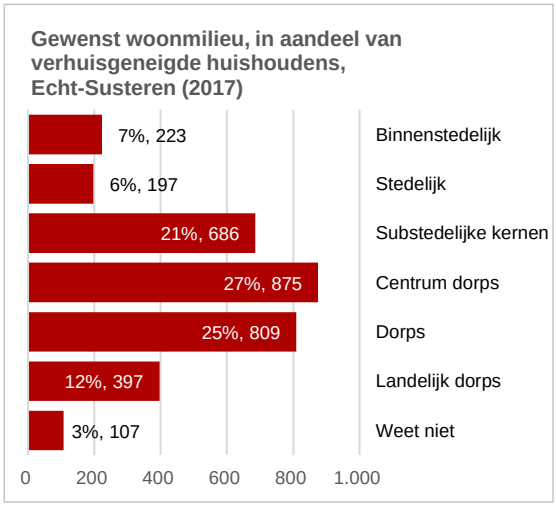


* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

44% van de verhuisgeneigde huishoudens in Echt-Susteren wil in dezelfde woonplaats blijven wonen waar men nu ook al woont. Bijna een derde wil in Echt-Susteren blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats. Daarnaast wil 17% verhuizen naar een andere gemeente.



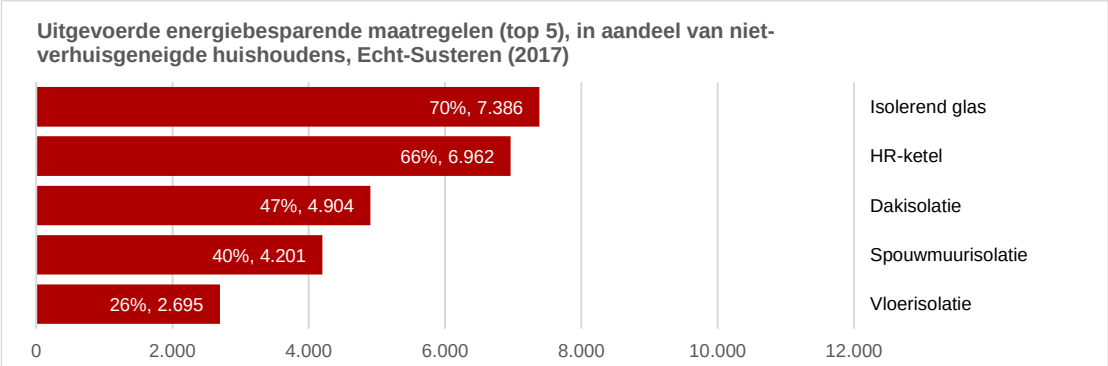


Het favoriete woonmilieu[7] van de verhuisgeneigde huishoudens in Echt-Susteren is centrum dorps. Men kan er dorps wonen in een gebied met een centrumfunctie voor omliggende dorpen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. 27% van de verhuisgeneigde huishoudens wil graag in zo'n omgeving wonen; ongeveer 880 huishoudens. Dorps staat op nummer twee; 25% ofwel circa 810 verhuisgeneigde huishoudens wenst een woonomgeving met een dorps karakter. De dorpsgemeenschap staat er voorop. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost.

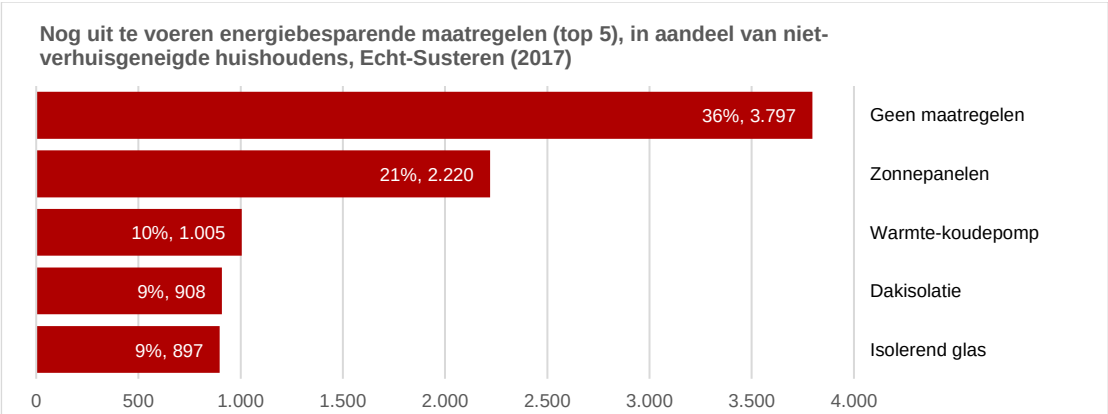
[7] Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus

Duurzaamheid / energiebesparende maatregelen

In het woonwensenonderzoek is ook een aantal vragen opgenomen over duurzaamheid, waarbij enerzijds is ingegaan op reeds uitgevoerde maatregelen en anderzijds op maatregelen die men overweegt uit te voeren. Bij de uitgevoerde maatregelen staan in Echt-Susteren ‘isolerend glas’ en ‘HR-ketel’ bovenaan. Dit zijn veelal makkelijk en relatief goedkoop uitvoerbare maatregelen die een directe kostenbesparing opleveren. Dakisolatie en spouwmuurisolatie volgen op de derde en vierde plek.

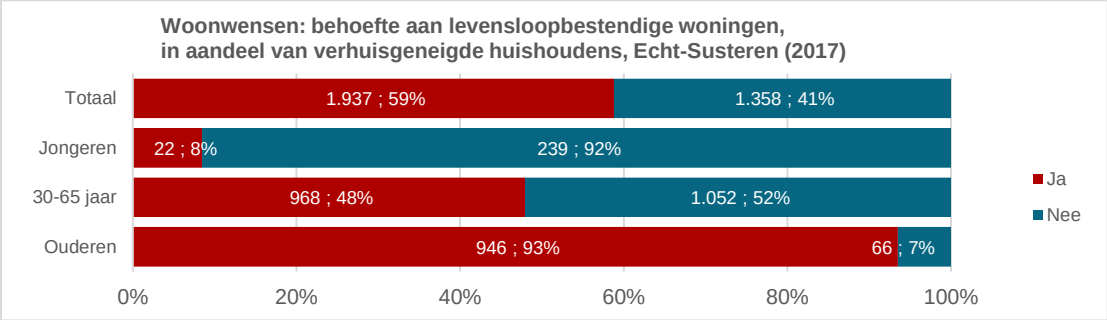


Het grootste deel van de huishoudens die geen nieuwe energiebesparende maatregelen overwegen hebben dit in het verleden wel al uitgevoerd. Er zijn 100 huishoudens in Echt-Susteren die aangeven helemaal geen energiebesparende maatregelen te hebben uitgevoerd en dit ook niet van plan zijn. Het betreft daarbij met name huishoudens in de laagste inkomensgroep. Hieruit blijkt dat voor deze groep de financiële haalbaarheid nog te beperkt of te weinig inzichtelijk is. Een deel van de bevraagde huishoudens zijn overigens huurders. Circa 47% van de huishoudens die geen maatregelen hebben uitgevoerd en dit ook niet van plan zijn woont in een huurwoning (waarbij meer dan de helft in een corporatiewoning woont). Daarbij kan het een rol spelen dat men het als taak van de verhuurder ziet deze maatregelen te nemen. Bij de maatregelen zelf staan ‘zonnepanelen’ duidelijk op de eerste plek. 20% van de huishoudens die zonnepanelen overwegen, gaven ook aan dit te willen combineren met een warmte-koudepomp.



Levensloopbestendigheid

In het woonwensenonderzoek is ook een aantal vragen opgenomen over de wens naar levensloopbestendige woningen. Daarbij zijn huishoudens enerzijds gevraagd naar de behoefte aan woningen die zonder trap zijn te bereiken en anderzijds naar de behoefte aan woningen waar de woonfuncties gelijkvloers liggen. Hieruit blijkt dat het grootste deel van de verhuisgeneigde huishoudens in Echt-Susteren een levensloopbestendige woning wenst (59%). Hierbij liggen de diverse woonfuncties (woonkamer, keuken, toilet, bad- en slaapkamer) gelijkvloers en is de woning zonder trap te bereiken.



Van de huishoudens die hebben aangegeven een huurwoning te wensen heeft 72% aangegeven een levensloopbestendige woning te willen (780 huishoudens), waarbij een groot deel van deze huishoudens (70%) een maximale huurprijs wil betalen van € 640 per maand. In de koopsector is het percentage dat een levensloopbestendige woning wenst met 44% een stuk geringer (710 huishoudens), waarbij een groot deel van deze huishoudens (66%) een koopprijs wil betalen tot € 275.000. Een groot deel van de vraag naar levensloopbestendige woningen bestaat uit grondgebonden seniorenwoningen (26%) en appartementen met lift (22%). Daarnaast bestaat de vraag ook voor een gedeelte uit vrijstaande woningen (14%) en zelfstandige woningen bij een woonzorgcomplex (11%).

Mate van invloed op de nieuwbouwwoning (particulier opdrachtgeverschap)

Van de huishoudens in Echt-Susteren die hebben aangegeven verhuisgeneigd te zijn en daarbij (eventueel) een koopwoning te wensen, wenst 23% een nieuwbouwwoning (550 huishoudens) en 25% (590 huishoudens) een bestaande woning (53% heeft geen voorkeur). Het overgrote merendeel (77%) van de huishoudens in de gemeente met een voorkeur voor een nieuwbouw koopwoning wil op een of andere wijze invloed uitoefenen op het ontwerp. Daarbij zegt 29% een bouwkavel te willen (160 huishoudens).

Mate van gewenste invloed op de nieuwbouw koopwoning, Echt-Susteren (2017)

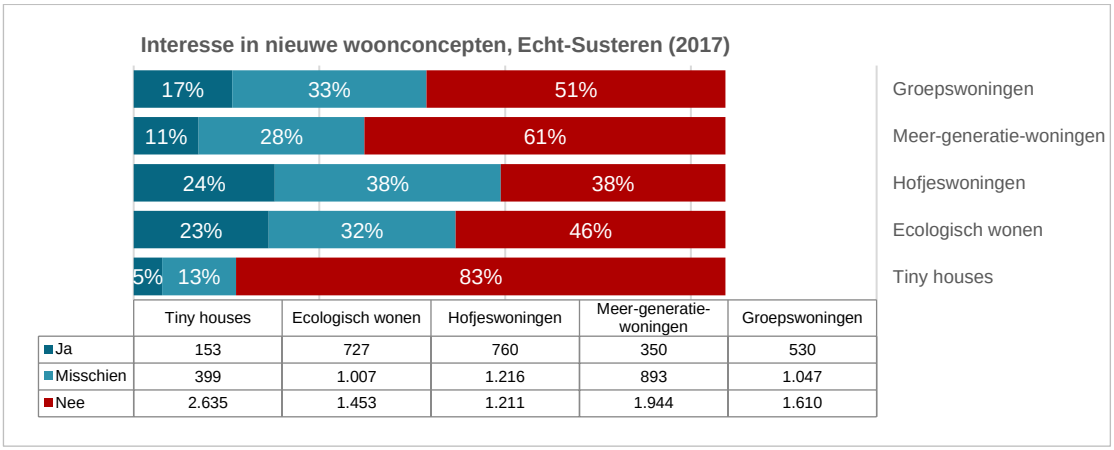
	Aantal	In %
Ik wil een eigen bouwkavel waar ik naar eigen wens een woning kan ontwikkelen	160	29%
Ik wil invloed uitoefenen op het ontwerp	73	13%
In Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (C.P.O.), waarin ik samen met een groep mensen mijn eigen woning laat bouwen	22	4%
Projectwoning van een ontwikkelaar, waarbij ik zelf nog zaken als keuken en badkamer moet (laten) aanbrengen	170	31%
Projectwoning van een ontwikkelaar, waaraan ik zelf niets meer hoef te verbouwen of aan te brengen	107	19%
Weet niet / geen antwoord	20	4%
Eindtotaal	**553**	**100%**

Nieuwe woonconcepten

In het kader van het onderzoek zijn ook vragen opgenomen naar de interesse van mensen naar nieuwe woonconcepten:

- Groepswoningen
- Meer-generatie-woningen
- Hofjeswoningen
- Ecologisch wonen
- Tiny houses

Omschrijvingen van deze woonconcepten zijn opgenomen in bijlage 8. Lokaal bestaat er interesse in nieuwe woonconcepten. Met name ten aanzien van 'hofjeswoningen' en 'ecologisch wonen' bestaat interesse. De interesse voor 'tiny houses' is beperkter. Op te merken is dat verhuisgeneigde respondenten in het woonwensenonderzoek van ieder woonconcept hun interesse kenbaar konden maken; men kon dus meerdere concepten interessant vinden.



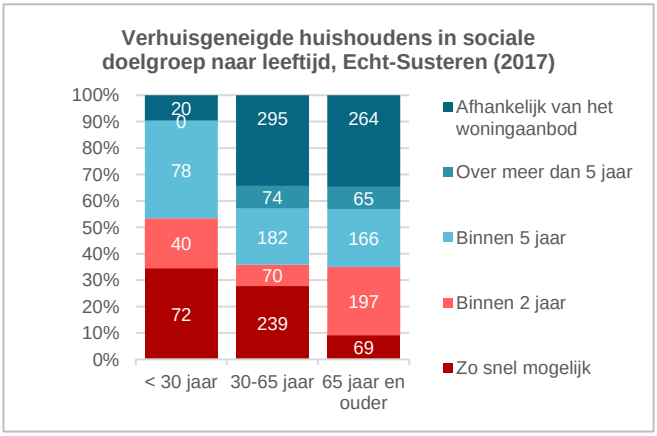
	Tiny houses	Ecologisch wonen	Hofjeswoningen	Meer-generatie-woningen	Groepswoningen
Ja	153	727	760	350	530
Misschien	399	1.007	1.216	893	1.047
Nee	2.635	1.453	1.211	1.944	1.610

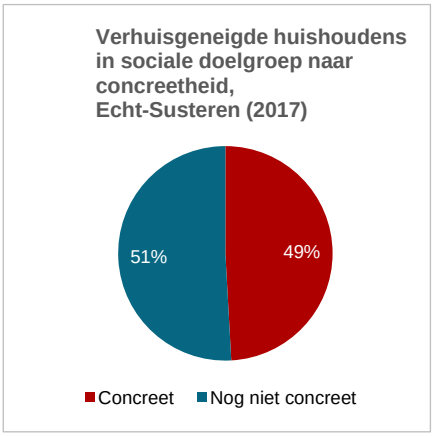
5.2 Sociale doelgroep

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en de woonwensen van de sociale doelgroep in de gemeente Echt-Susteren.

Verhuisgeneigdheid

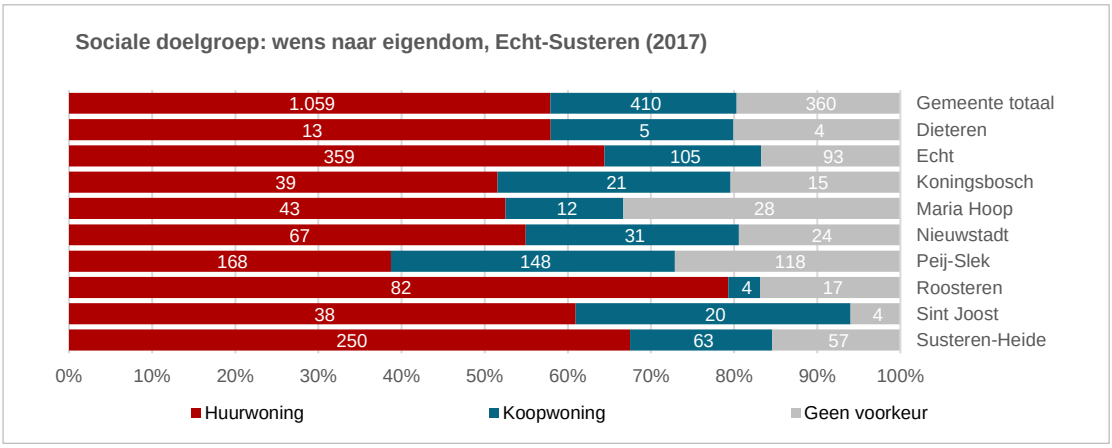
Ongeveer 1.830 huishoudens in Echt-Susteren die tot de sociale doelgroep behoren zijn verhuisgeneigd (27%). Daarbij geven 1.110 huishoudens aan binnen 5 jaar te willen verhuizen (circa 61% van de verhuisgeneigde huishoudens uit de sociale doelgroep). Bijna 8% (140 huishoudens) geeft aan op langere termijn te willen verhuizen. Daarnaast wil een deel van de verhuisgeneigde sociale doelgroep waarschijnlijk wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om circa 580 huishoudens (32%). Daarbij is de verdeling naar leeftijd in de sociale doelgroep vergelijkbaar met het algemene beeld: jongere huishoudens willen relatief snel verhuizen, terwijl huishoudens waarbij de hoofdbewoner 30 jaar of ouder is de verhuizing relatief vaker laten afhangen van het woningaanbod. 49% van de verhuisgeneigde huishoudens in de sociale doelgroep heeft overigens al concrete stappen gezet om hun woonwens te realiseren.





In Echt-Susteren heeft meer dan de helft van de verhuisgeneigde huishoudens uit de sociale doelgroep de wens om naar een huurwoning te verhuizen (58%). 22% wenst een koopwoning en een vijfde heeft geen voorkeur. In iedere kern is de wens naar huurwoningen groter dan naar koopwoningen, met name

in Roosteren (79% wil een huurwoning), Susteren-Heide (67%) en de kern Echt (64%). Dit is dus tegenovergesteld aan het algemene beeld, waar het merendeel van de huishoudens aangeeft een koopwoning te wensen. De kernen met de grootste vraag naar koopwoningen zijn overigens Peij-Slek (34%) en Sint Joost (33%).



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste wens naar is in de sociale doelgroep. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en koopprijsklassen. Hierdoor wijken de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen huishoudens in de sociale doelgroep met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,6%	13,3%	6,6%	2,9%	0,5%	0,0%	**23,8%**
Appartement zonder lift	1,2%	5,9%	1,2%	0,9%	0,0%	0,0%	**9,1%**
Rij-/hoekwoning	1,6%	5,5%	4,2%	0,7%	0,0%	0,0%	**12,1%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,0%	0,3%	0,0%	1,1%	0,0%	0,0%	**1,4%**
Vrijstaande woning	0,0%	2,1%	0,1%	0,2%	0,0%	0,3%	**2,7%**
Grondgebonden seniorenwoning	1,5%	12,2%	1,7%	2,2%	0,2%	0,0%	**17,8%**
Anders	0,0%	1,6%	1,8%	0,2%	0,0%	0,0%	**3,6%**
Totaal huur	**4,9%**	**40,8%**	**15,7%**	**8,1%**	**0,7%**	**0,3%**	**70,5%**

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Een relatief groot deel van de verhuisgeneigde huishoudens uit de sociale doelgroep in Echt-Susteren vraagt naar goedkopere huurwoningen. Het betreft met name huurappartementen in de prijsklasse tussen € 417 en € 640, liefst met lift. Ook grondgebonden seniorenwoningen en in mindere mate rijwoningen in deze huurprijsklasse zijn gewild.

In de koopsector bestaat bij de sociale doelgroep in Echt-Susteren daarnaast naar rij-/hoekwoningen (€ 125.000 - € 150.000), vrijstaande woningen (€ 150.000 - € 275.000) en in iets mindere mate appartementen met lift (€ 150.000 - € 200.000) een duidelijke vraag. In de koopsector ligt de vraag overigens voor een deel in de vrije koopsector, boven € 150.000. Dit duidt er op dat een deel van de huishoudens uit de sociale doelgroep wil doorstromen.

Woonwensen huishoudens in de sociale doelgroep met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

Koopwoningen	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Appartement met lift	1,1%	1,1%	2,5%	0,5%	0,2%	0,0%	**5,4%**
Appartement zonder lift	0,0%	0,5%	0,5%	0,1%	0,0%	0,0%	**1,1%**
Rij-/hoekwoning	1,3%	3,2%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	**4,7%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,3%	2,0%	1,8%	1,0%	0,0%	0,0%	**5,2%**
Vrijstaande woning	1,8%	0,2%	3,0%	2,9%	0,3%	0,9%	**9,0%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	1,0%	1,4%	1,3%	0,0%	0,0%	**3,7%**
Anders	0,0%	0,0%	0,4%	0,1%	0,0%	0,0%	**0,5%**
Totaal koop	**4,5%**	**8,0%**	**9,8%**	**5,9%**	**0,5%**	**0,9%**	**29,5%**

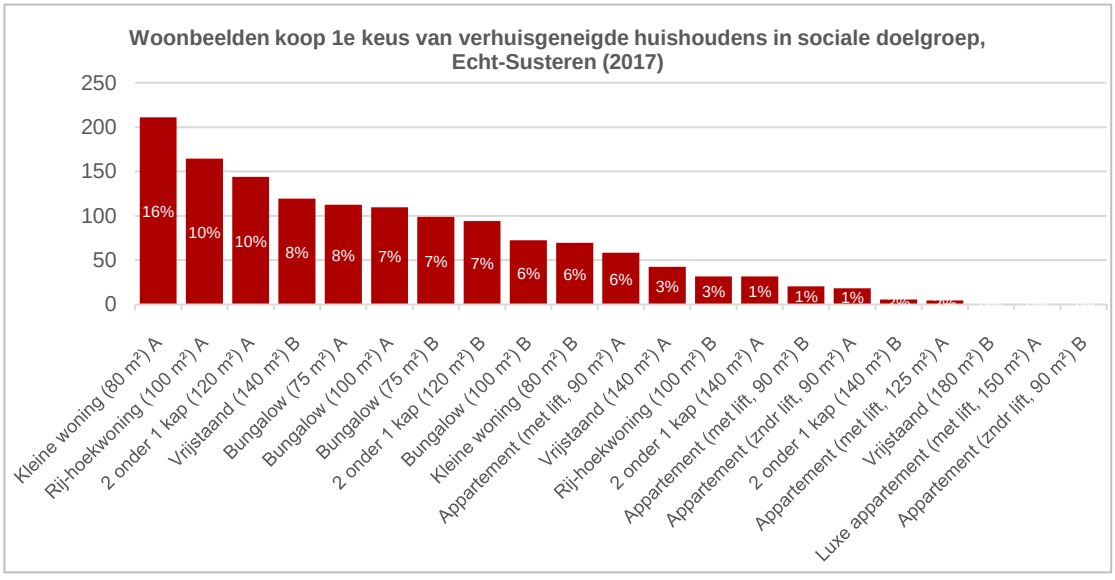
1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

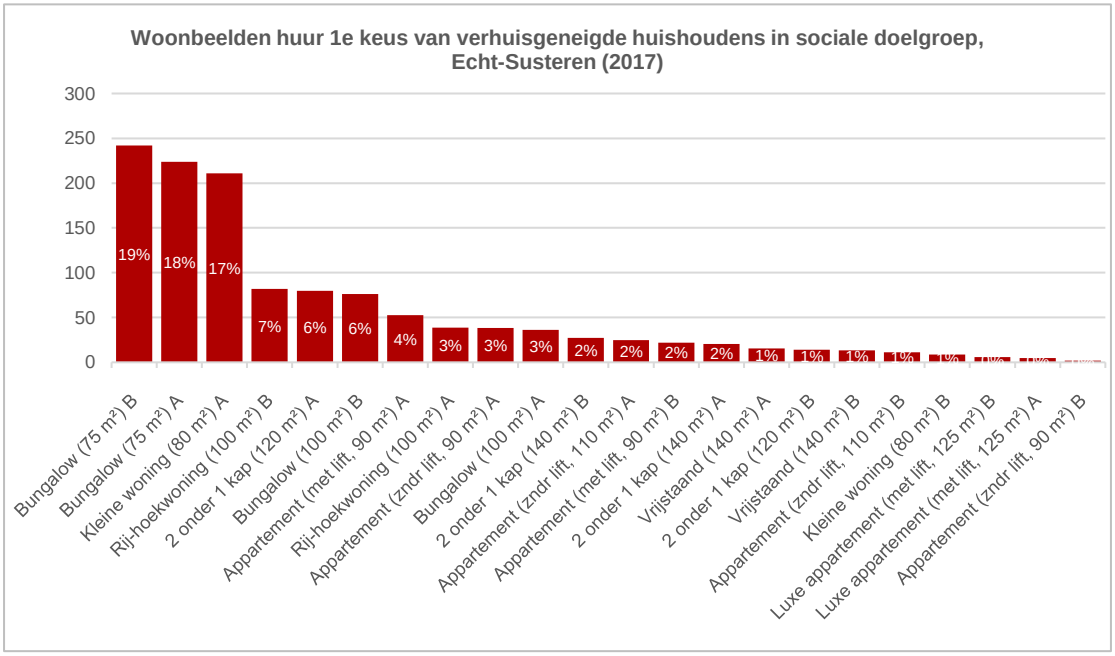
Woonbeelden

Verhuisgeneigde huishoudens in de sociale doelgroep zijn in het woonwensenonderzoek gevraagd naar hun favoriete woonbeelden voor zowel koop- als huurwoningen. Hieruit blijkt dat in Echt-Susteren in de koopsector onder de huishoudens in de sociale doelgroep een kleine woning van 80 m² en een prijs tussen € 125.000 en € 150.000 het populairst is. Een ander populair woonbeeld onder de sociale doelgroep is een rij-/hoekwoning van 100 m² tussen € 150.000 en € 200.000.

Ten aanzien van huurwoningen is bij de verhuisgeneigde huishoudens in de sociale doelgroep in de gemeente een bungalow van 75 m² tussen € 500 en € 600 eerste keus. Ook een rij-/hoekwoning van 100 m² en een huurprijs tussen € 550 en € 650 per maand doet het goed bij de sociale doelgroep.

Opvallend is dat in de top-5 woonbeelden van huurwoningen geen appartement staat, terwijl dit wel het populairste huurwoningtype was bij deze doelgroep. Dit komt deels doordat er voor appartementen relatief veel woonbeelden waren om uit te kiezen waardoor de antwoorden enigszins versplinterd zijn. Als alle woonbeelden per woningtype worden opgeteld zouden huurappartementen in Echt-Susteren op de 3e plaats staan (12%), na bungalow (46%) en kleine woning (18%).

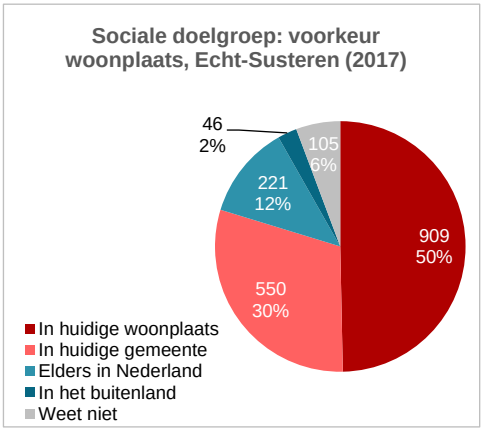


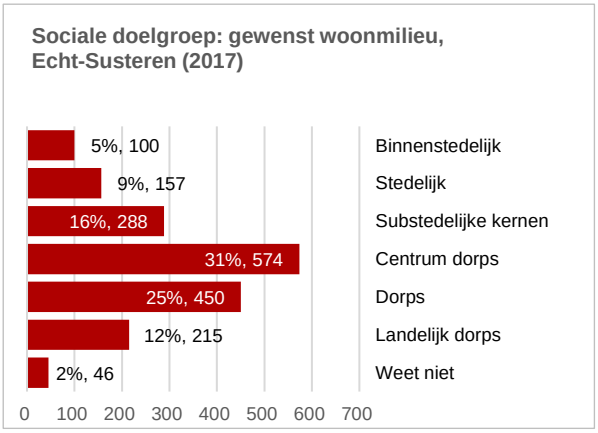


* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

Ruim de helft van de verhuisgeneigde huishoudens in de sociale doelgroep in Echt-Susteren wil in dezelfde woonplaats blijven wonen als men nu ook al woont. Daarnaast wil 30% in Echt-Susteren blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats binnen de gemeente. 12% wil in een andere Nederlandse gemeente gaan wonen. Het favoriete woonmilieu[8] van de verhuisgeneigde huishoudens in de sociale doelgroep in Echt-Susteren is centrum dorps (31%). Men kan er dorps wonen in een gebied met een centrumfunctie voor omliggende dorpen en een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Op de 2e plaats staat dorps (25%). De dorpsgemeenschap staat er voorop. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost.





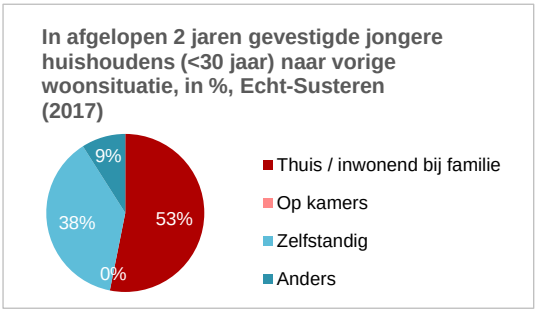
[8] Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus

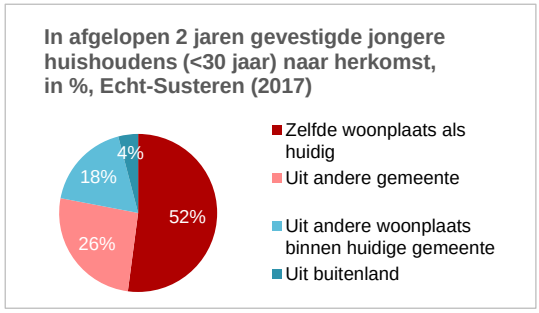
5.3 Jongere huishoudens (tot 30 jaar)

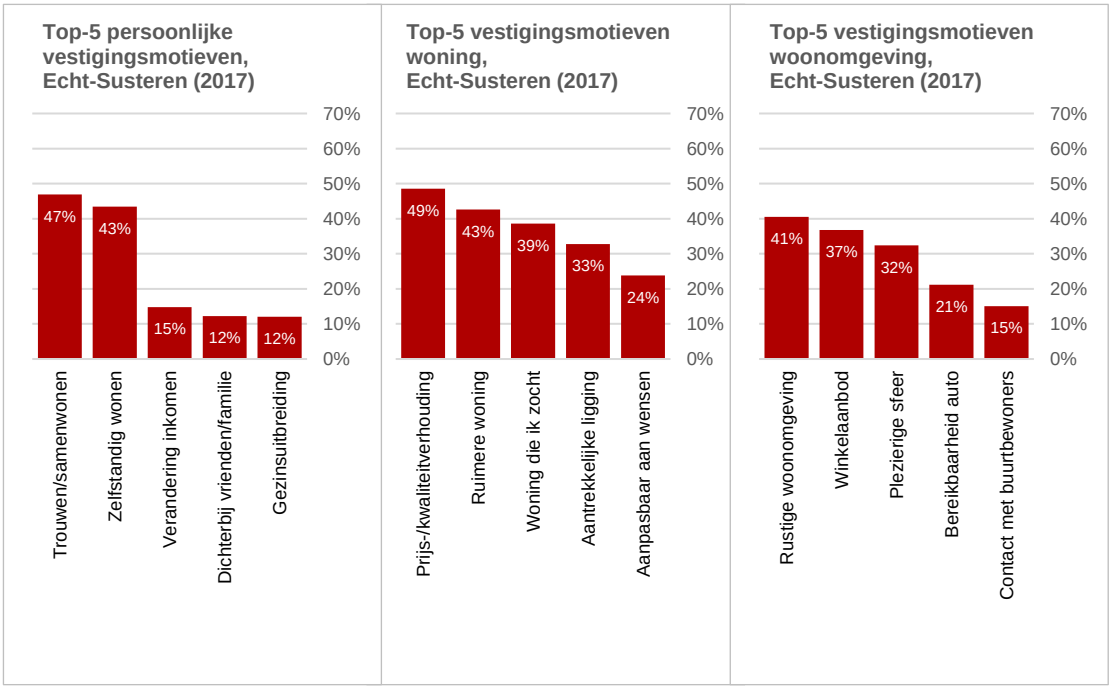
In deze paragraaf wordt ingegaan op de vestigingsmotieven, verhuisgeneigdheid en de woonwensen van huishoudens waarbij de hoofdbewoner jonger is dan 30 jaar in de gemeente Echt-Susteren.

Vestigingsmotieven onlangs verhuisde jongeren

Circa 200 van de jongere huishoudens in Echt-Susteren woonden korter dan 2 jaar geleden nog in een andere woning. Dit is 28% van de doelgroep jongere huishoudens. Het grootse deel hiervan woonde toen nog thuis of was inwonend bij familie (53%). Van de jongere huishoudens die de afgelopen 2 jaar zijn verhuisd komt 52% uit dezelfde woonplaats. Ruim een kwart van deze groep woonde in de afgelopen 2 jaar nog in een andere gemeente; 18% is afkomstig uit een andere woonplaats van Echt-Susteren en 4% is korter dan 2 jaar geleden vanuit het buitenland naar Echt-Susteren gekomen.



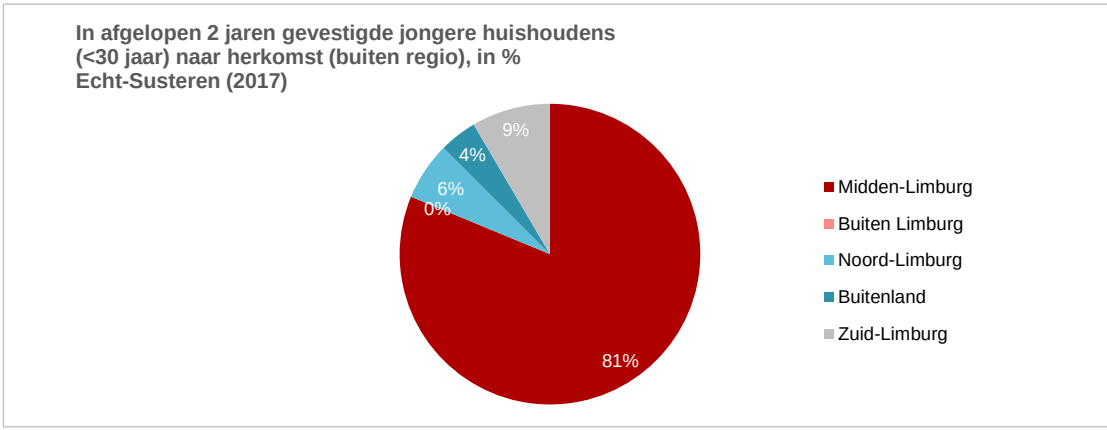




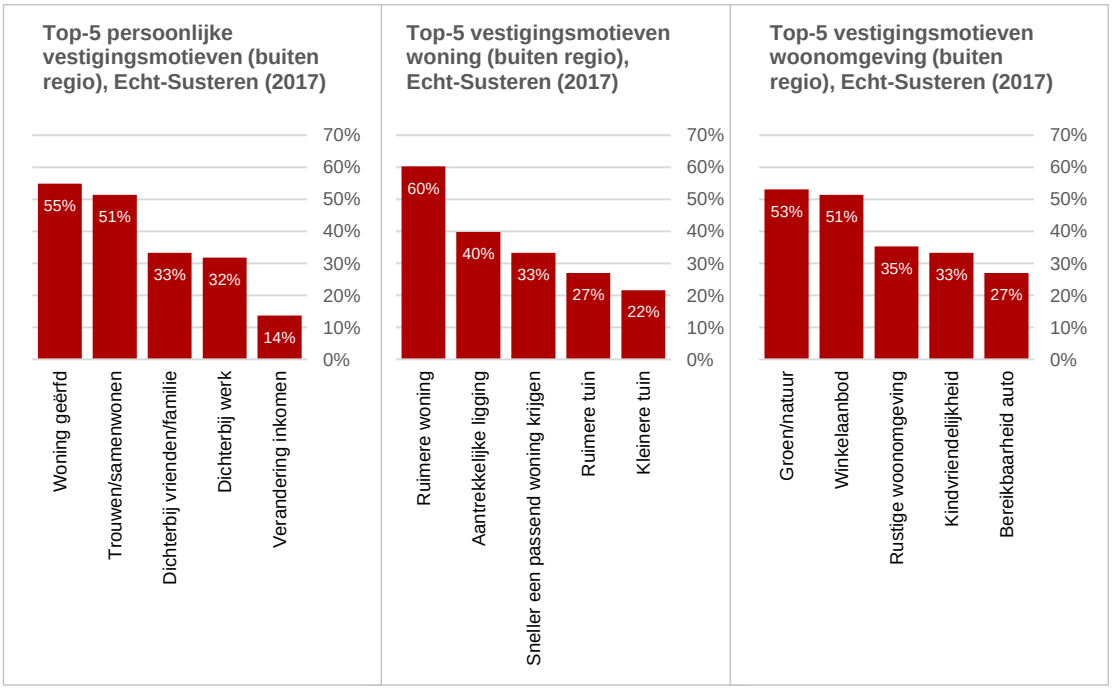
De jongere huishoudens zijn in de afgelopen twee jaar om verschillende redenen verhuisd. Bijna de helft van deze groep gaf in ieder geval aan te zijn verhuisd omdat zij een betere prijs-/kwaliteitverhouding wensten. 47% gaf aan dat trouwen/samenwonen een reden is geweest om te verhuizen naar de huidige woning. Voor 41% was de rustige woonomgeving van de huidige woning een belangrijke reden om te verhuizen.

Vestigingsmotieven onlangs verhuisde jongeren – afkomstig buiten de regio

Van de jongeren die zich in de afgelopen twee jaar in Echt-Susteren hebben gevestigd, was 19% afkomstig vanuit buiten de regio Midden-Limburg (38 huishoudens). Daarvan is het merendeel afkomstig uit de rest van Limburg (78%). 22% van de jongere huishoudens die vanuit een andere regio in Echt-Susteren zijn komen wonen is afkomstig uit het buitenland. Op te merken is dat het slechts om een beperkt aantal respondenten gaat. De aantallen hierbij zijn zo klein dat het onwaarschijnlijk is dat dit een goede representatie is van alle jongeren (afkomstig vanuit een andere regio) die zich in de afgelopen 2 jaar hebben gevestigd in Echt-Susteren.



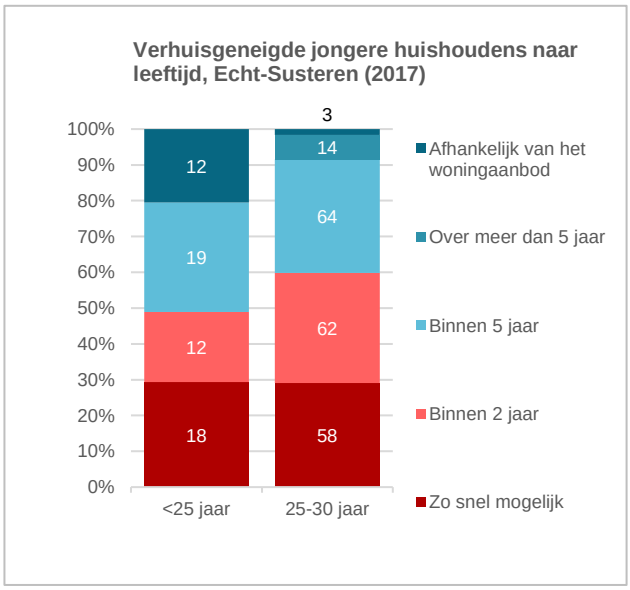
Uit de samenstelling van de top-5 vestigingsmotieven van de groep jongere huishoudens die van buiten Midden-Limburg naar Echt-Susteren zijn gekomen blijkt dat de belangrijkste reden hiervoor was dat zij een ruimere woning zochten. Andere belangrijke redenen waren dat ze een woning hadden geërfd, dat ze op zoek waren naar groen en natuur in hun woonomgeving, het winkelaanbod in de gemeente en om te trouwen of samenwonen.

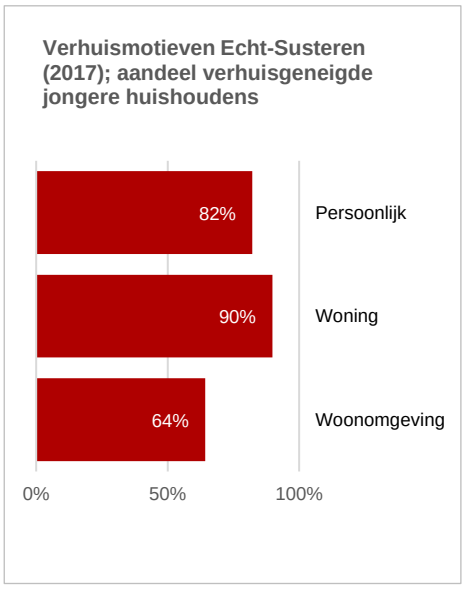


Verhuisgeneigdheid

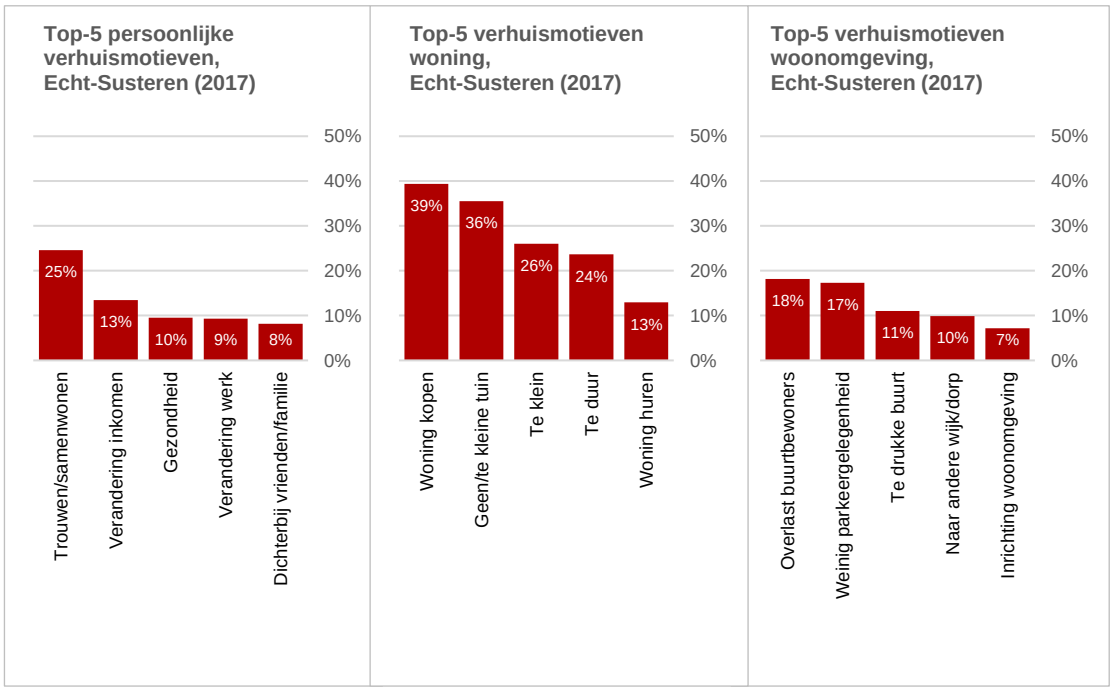
Circa 260 jongere huishoudens in Echt-Susteren zijn verhuisgeneigd (36%). Van alle doelgroepen zijn jongeren het meest verhuisgeneigd. Ruim 29% van deze doelgroep wil zo snel mogelijk verhuizen. Daarnaast heeft 28% van de jongeren plannen om binnen een termijn van 2 jaar te verhuizen. Bijna 37%

heeft echter een ruimere periode voor ogen (2 jaar of langer). Circa 6% geeft aan dat verhuizing afhankelijk is van het woningaanbod. De motieven van de verhuisgeneigde jongere huishoudens om te verhuizen zijn uiteenlopend. Voor 82% van de jongere huishoudens ligt er in ieder geval een persoonlijk motief aan ten grondslag. Bij 90% van de van de jongeren, die plannen hebben om te verhuizen, is de huidige woning (ook) een reden om een nieuwe woning te willen betrekken. De woonomgeving wordt het minst vaak aangemerkt als motief (64%).



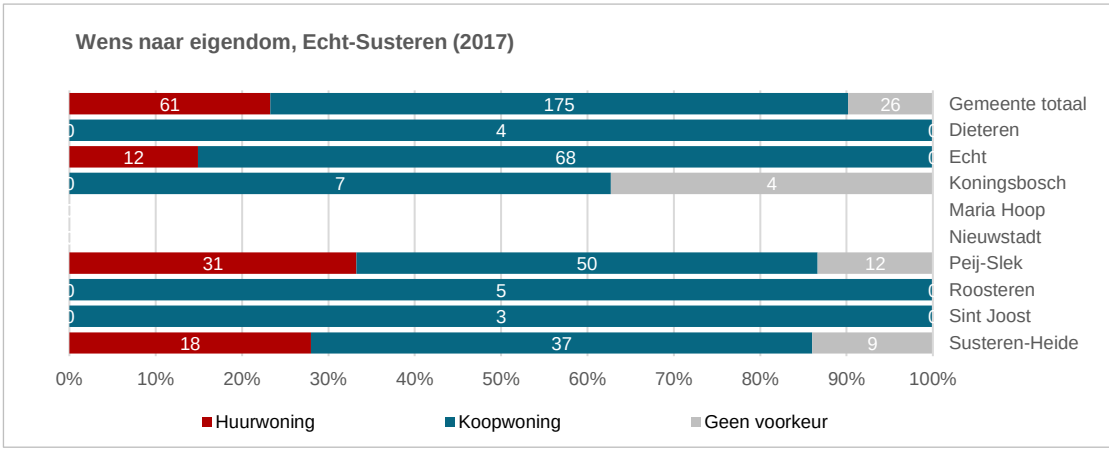


Van de verhuisgeneigde jongere huishoudens in Echt-Susteren gaf 39% aan dat ze willen verhuizen omdat ze graag een woning willen kopen in plaats van huren. 36% heeft momenteel geen of een (te) kleine tuin, en 26% vindt de huidige woning te klein. De meest genoemde persoonlijke reden is dat men gaat trouwen of samenwonen. In de woonomgeving wordt met name overlast van huidige buurtbewoners en weinig parkeergelegenheid genoemd als reden om te willen verhuizen.



Wensen woning

De verhuisgeneigde jongere huishoudens in Echt-Susteren hebben hoofdzakelijk de wens om een woning te kopen: twee derde van deze doelgroep wil naar een koopwoning verhuizen. Nog geen kwart (23%) geeft aan te willen verhuizen naar een huurwoning. Voor 10% van de jongeren met verhuiswensen is zowel huur als koop een optie. Dit is vergelijkbaar met het regionale beeld. In elke kern wordt door jongere huishoudens een koopwoning meer gewenst dan een huurwoning. In Peij-Slek is in de voorkeur voor een huurwoning met 33% nog het grootst.



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is onder jongere huishoudens. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en koopprijsklassen. Hierdoor wijken de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen jongere huishoudens met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,3%	0,0%	**4,3%**
Appartement zonder lift	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,0%**
Rij-/hoekwoning	0,0%	6,1%	16,4%	0,0%	0,0%	0,0%	**22,5%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,0%**
Vrijstaande woning	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,0%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,0%**
Anders	0,0%	0,0%	4,3%	0,0%	0,0%	0,0%	**4,3%**
Totaal huur	**0,0%**	**6,1%**	**20,8%**	**0,0%**	**4,3%**	**0,0%**	**31,1%**

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

De verhuisgeneigde jongere huishoudens in Echt-Susteren hebben vooral de wens voor een vrijstaande koopwoning (in de categorie € 150.000 - € 375.000) en een 2^1 kapwoning tussen € 150.000 en € 275.000. Ook rij-/hoekwoningen tot € 150.000 zijn gewild. Bij huurwoningen is er binnen de doelgroep in Echt-Susteren vooral de wens voor een woning in de lagere prijsklassen €417 - € 640. Met name rij- en hoekwoningen zijn hierbij populair.

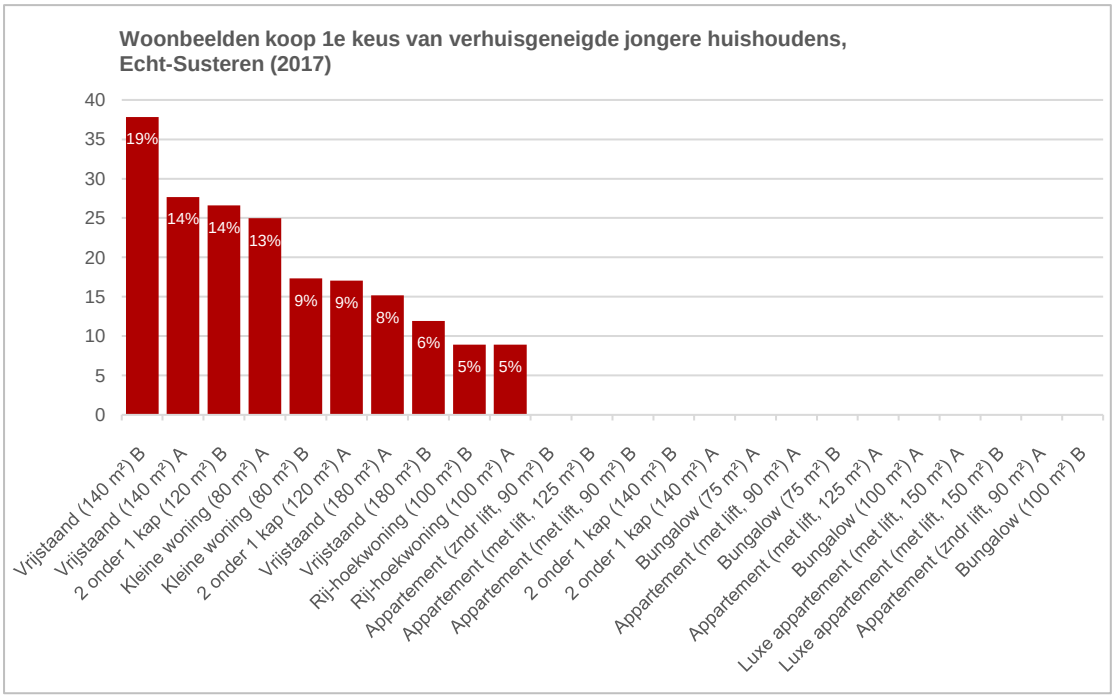
Woonwensen jongere huishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

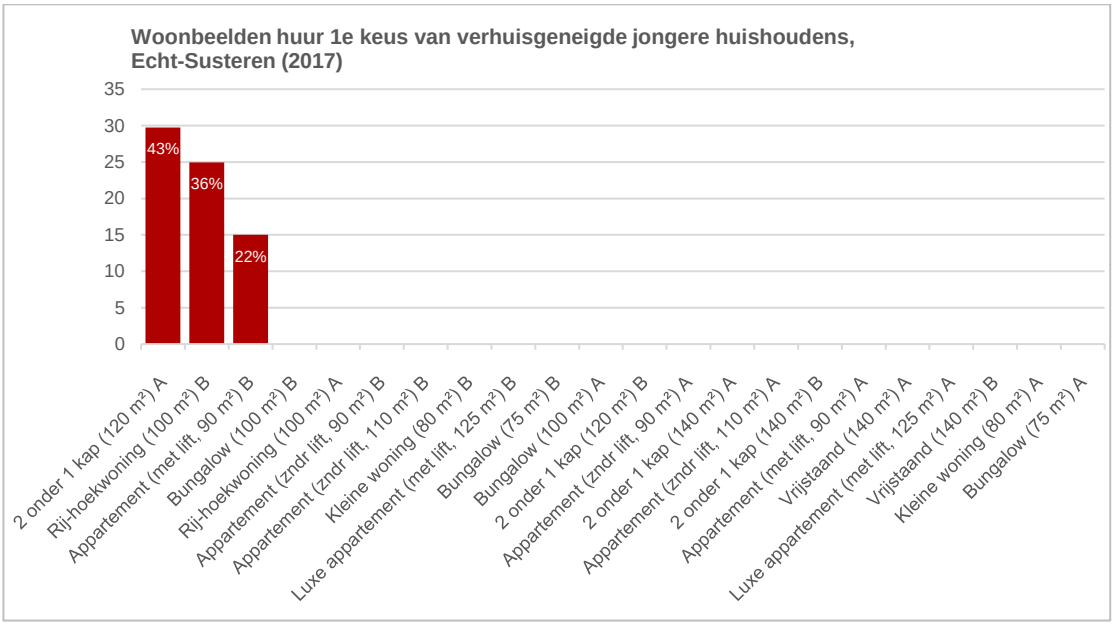
Koopwoningen	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,0%**
Appartement zonder lift	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,0%**
Rij-/hoekwoning	6,1%	6,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**12,1%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,0%	0,0%	8,0%	12,9%	0,0%	0,0%	**20,8%**
Vrijstaande woning	0,0%	0,0%	5,8%	13,7%	13,1%	0,0%	**32,6%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,0%**
Anders	0,0%	0,0%	0,0%	3,3%	0,0%	0,0%	**3,3%**
Totaal koop	**6,1%**	**6,1%**	**13,7%**	**29,9%**	**13,1%**	**0,0%**	**68,9%**

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Woonbeelden

Ten aanzien van woonbeelden heeft een vrijstaande woning van 140 m² met een prijs tussen € 250.000 en € 300.000 de eerste voorkeur bij een derde van de verhuisgeneigde jongere huishoudens in Echt-Susteren die een koopwoning wensen. Daarnaast zijn ook de 2^1 kapwoningen van 120 m² tussen € 200.000 en € 250.000 populair. Ook bij huurwoningen is het woonbeeld van een 2^1 kapwoning van 120 m², met een huurprijs van € 650 - € 710, het vaakst genoemd als eerste keus.

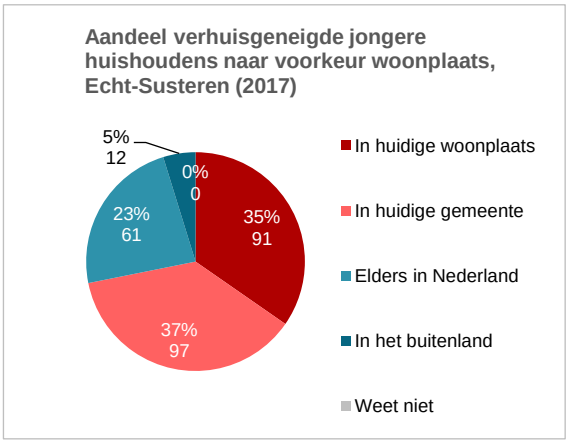


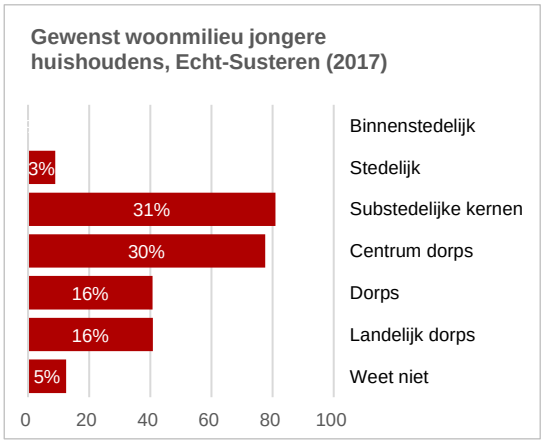


* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

Bijna driekwart van de verhuisgeneigde jongere huishoudens wil in Echt-Susteren blijven wonen (72%). Daarbij heeft 35% zelfs de voorkeur voor de huidige woonplaats. 23% van de doelgroep heeft de voorkeur voor een woning buiten Echt-Susteren. De jongere huishoudens verhuizen het liefst naar een woonmilieu[9] met de eigenschappen van substedelijke wijken/kernen. Bij dit woonmilieu is er sprake van overloop vanuit het stedelijk gebied. Nieuwbouw, rustig wonen, groen en een ruim opzet zijn kenmerken die behoren tot deze woonomgeving. Opvallend is dat in Echt-Susteren geen huishouden waarbij de hoofdbewoner jonger is dan 30 jaar de voorkeur voor een binnenstedelijk woonmilieu heeft aangegeven (een gebied dat gekenmerkt wordt door een hoge woningdichtheid, stedelijke voorzieningen en een mix tussen wonen, werken en recreatie).





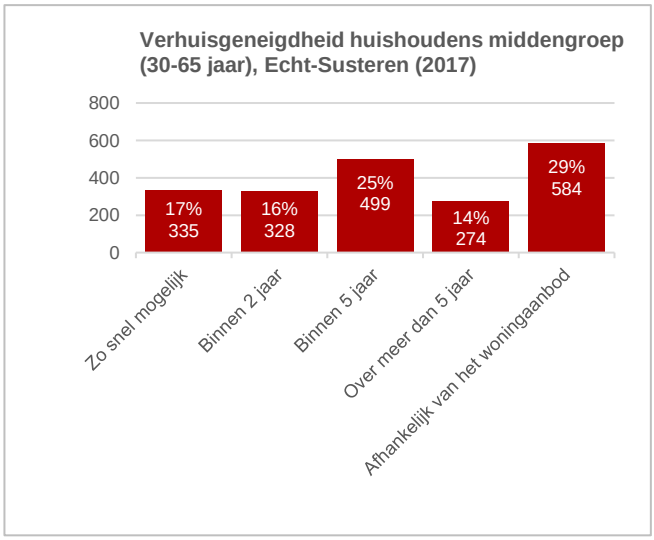
[9] Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus

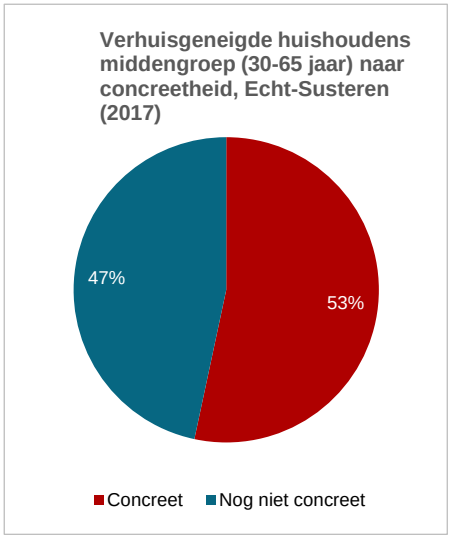
5.4 Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

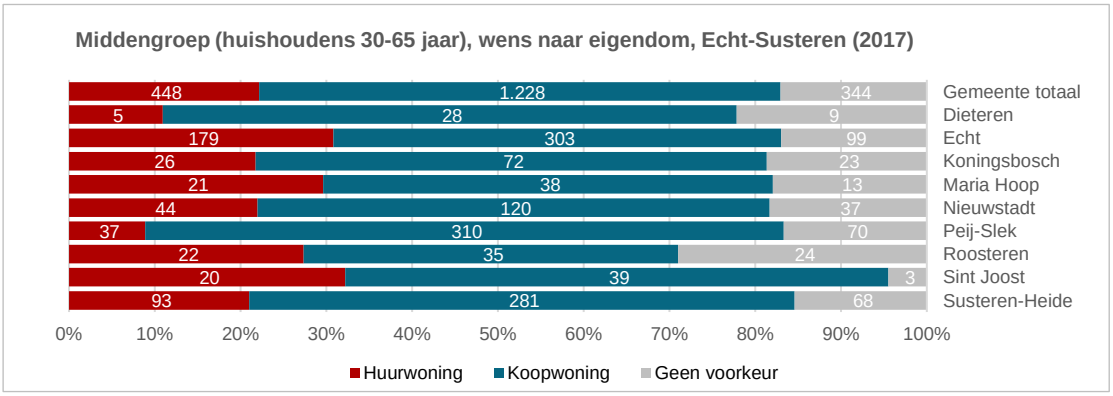
In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en de woonwensen van de middengroep (huishoudens 30-65 jaar) in Echt-Susteren.

Verhuisgeneigdheid

In Echt-Susteren zijn 2.020 huishoudens, waarbij de hoofdbewoner 30 tot 65 jaar is, geneigd om te gaan verhuizen (24%). Daarbij geeft 58% (circa 1.060 huishoudens) aan dit binnen 5 jaar te willen realiseren. Ongeveer 270 huishoudens (14%) geven aan op langere termijn te willen verhuizen. Daarnaast wil een deel van de doelgroep waarschijnlijk wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om ruim 580 huishoudens, bijna een derde van de verhuisgeneigde huishoudens in de middengroep. Het merendeel van de verhuisgeneigden (53%) heeft al concrete stappen gezet om hun woonwens te realiseren.







Wensen woning

Circa 63% van de verhuisgeneigde huishoudens in de middengroep woont momenteel in een koopwoning. 28% huurt van een woningcorporatie en 8% betreft particuliere huur. Van deze huishoudens heeft 22% de wens om naar een huurwoning te verhuizen. Circa 61% wenst een koopwoning en 17% heeft geen voorkeur. In iedere kern is de wens naar koopwoningen groter dan naar huurwoningen. In Peij-Slek en Dieteren wensen met respectievelijk 74% en 67% de meeste huishoudens een koopwoning. De wens naar koopwoningen in Roosteren is relatief gezien met 44% beperkter. In deze kern is de wens naar huurwoningen met 27% dan ook groter dan gemiddeld in de gemeente. Daarnaast wonen de huishoudens in de middengroep die een huurwoning wensen met name in Sint Joost (waar 32% van de huishoudens voorkeur heeft voor een huurwoning), Echt (31%) en Maria Hoop (30%).

In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is huishoudens van de middengroep. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en koopprijsklassen. Hierdoor wijken de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen middengroep (huishoudens 30-65 jaar) met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,6%	2,3%	2,3%	0,8%	1,1%	0,1%	**7,3%**
Appartement zonder lift	0,3%	2,9%	1,0%	0,4%	0,0%	0,0%	**4,5%**
Rij-/hoekwoning	0,7%	3,8%	0,4%	1,1%	0,0%	0,0%	**6,0%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,0%	0,1%	0,0%	1,5%	0,0%	0,0%	**1,6%**
Vrijstaande woning	0,2%	1,9%	0,2%	0,7%	1,0%	0,3%	**4,3%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,4%	2,5%	1,5%	0,8%	0,6%	0,2%	**5,9%**
Anders	0,0%	0,6%	0,4%	0,2%	0,0%	0,7%	**2,0%**
Totaal huur	**2,1%**	**14,1%**	**5,7%**	**5,6%**	**2,7%**	**1,4%**	**31,6%**

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Woonwensen middengroep (huishoudens 30-65 jaar) met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

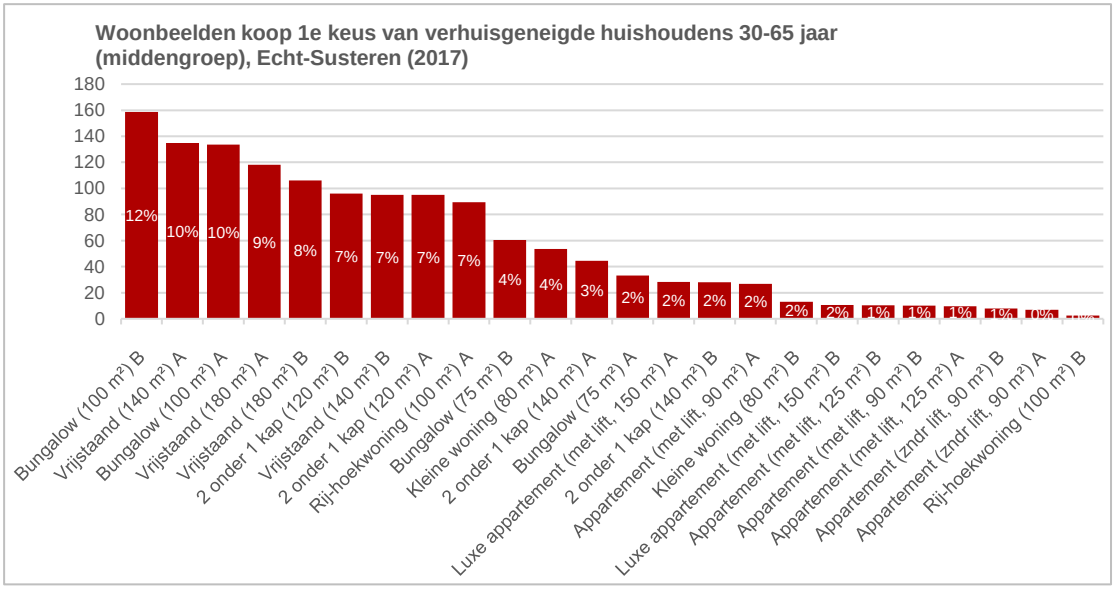
Koopwoningen	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,9%	0,9%	1,4%	1,8%	1,2%	0,6%	**6,8%**
Appartement zonder lift	0,0%	0,1%	0,4%	0,3%	0,0%	0,0%	**0,8%**
Rij-/hoekwoning	0,0%	1,4%	0,2%	0,5%	0,0%	0,0%	**2,1%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,4%	2,3%	4,9%	2,9%	0,5%	0,2%	**11,2%**
Vrijstaande woning	1,4%	0,3%	5,0%	9,7%	10,4%	8,6%	**35,4%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	0,5%	2,4%	3,7%	1,2%	0,0%	**7,7%**
Anders	0,0%	0,4%	0,7%	1,9%	0,9%	0,2%	**4,1%**
Totaal koop	**2,7%**	**6,0%**	**15,0%**	**20,9%**	**14,1%**	**9,6%**	68,4%

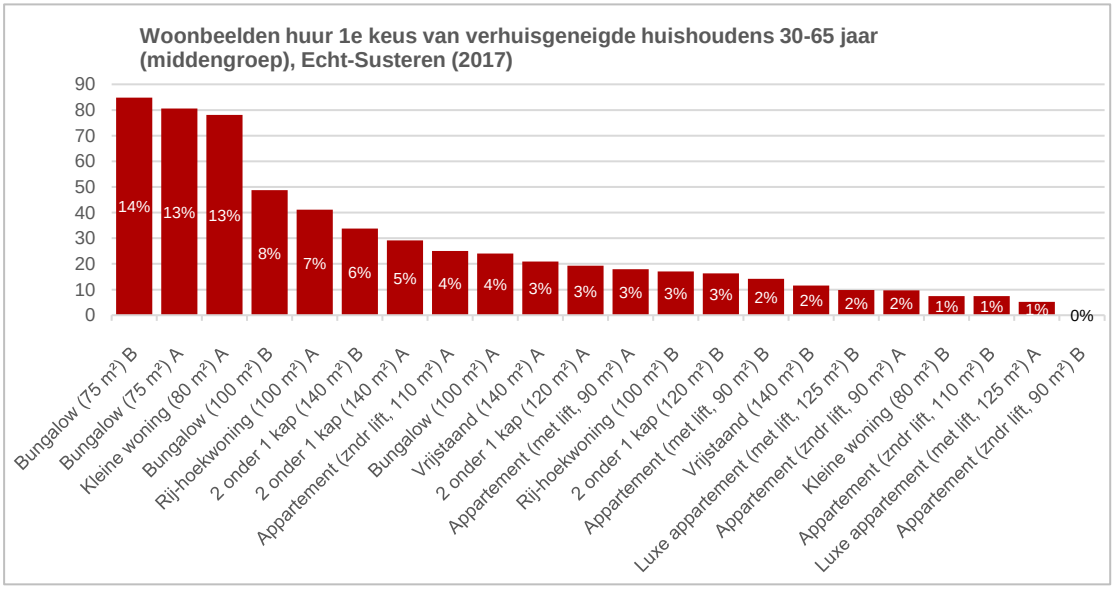
1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Een relatief groot deel van de verhuisgeneigde huishoudens in de middengroep in Echt-Susteren vraagt naar vrijstaande koopwoningen in de duurdere prijsklassen; met name vanaf € 200.000. Ook 2^1 kapwoningen in de koopsector (€ 150.000 - € 275.000) en rij-/hoekwoningen in de huursector (€ 417 - € 597) zijn gewild.

Woonbeelden

De verhuisgeneigde huishoudens zijn in het onderzoek gevraagd naar hun favoriete woonbeelden voor zowel koop- als huurwoningen. In de koopsector zijn in Echt-Susteren bij de middengroep bungalows (van 100 m² met een prijs van circa € 225.000) en vrijstaande woningen (vanaf 140 m² met een prijs vanaf € 250.000) het populairst. Bij huurwoningen zijn bungalows (75 m² met een prijs van circa € 500 - € 600) en vrijstaande woningen vanaf 140 m² met een prijs van € 710 of meer de eerste keus.

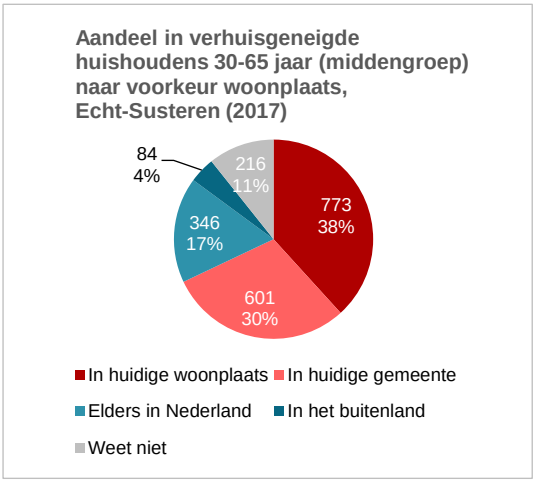


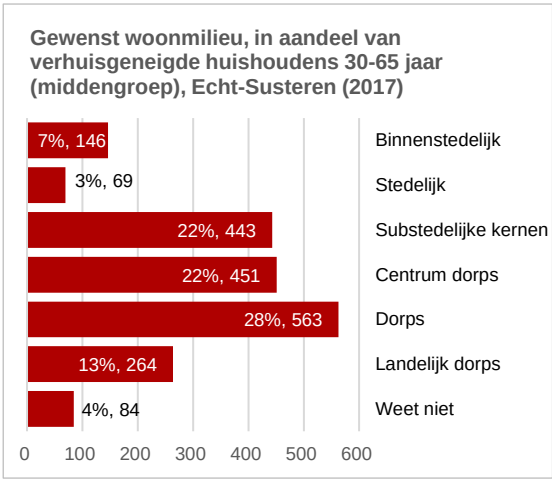


* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

38% van de verhuisgeneigde huishoudens tussen 30 en 65 jaar wil in dezelfde woonplaats blijven wonen als men nu ook al woont. Daarnaast wil bijna een derde in Echt-Susteren blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats binnen de gemeente. Circa 17% wil in een andere Nederlandse gemeente gaan wonen.





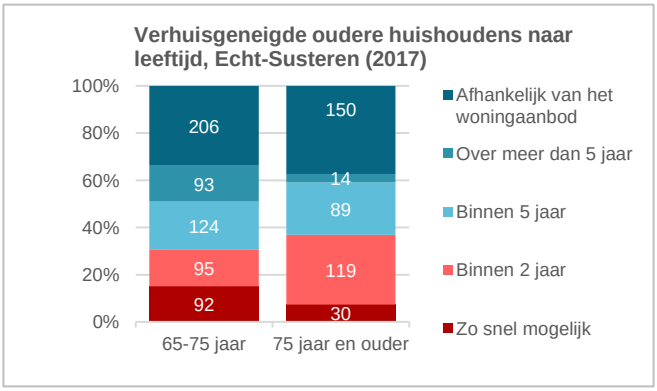
Het favoriete woonmilieu van de verhuisgeneigde huishoudens in de middengroep in Echt-Susteren is dorps; 28% ofwel circa 560 huishoudens wenst een woonomgeving met een dorps karakter. De dorpsgemeenschap staat hier centraal. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost. Andere populaire woonomgevingen is centrum dorps en substedelijke gebieden (beide 22%). Centrum dorps betreft dorps wonen in een kern met een centrumfunctie voor omliggende dorpen. Er is sprake een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Substedelijke wijken/kernen zijn overloopgebieden vanuit stedelijk gebied. Er is vooral nieuwbouw, men kan er rustig wonen en het is er groen en ruim opgezet).

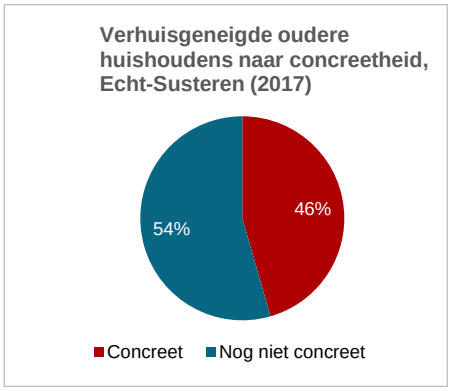
5.5 Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en de woonwensen van de oudere huishoudens (leeftijd hoofdbewoner 65 jaar en ouder) in de gemeente Echt-Susteren.

Verhuisgeneigdheid

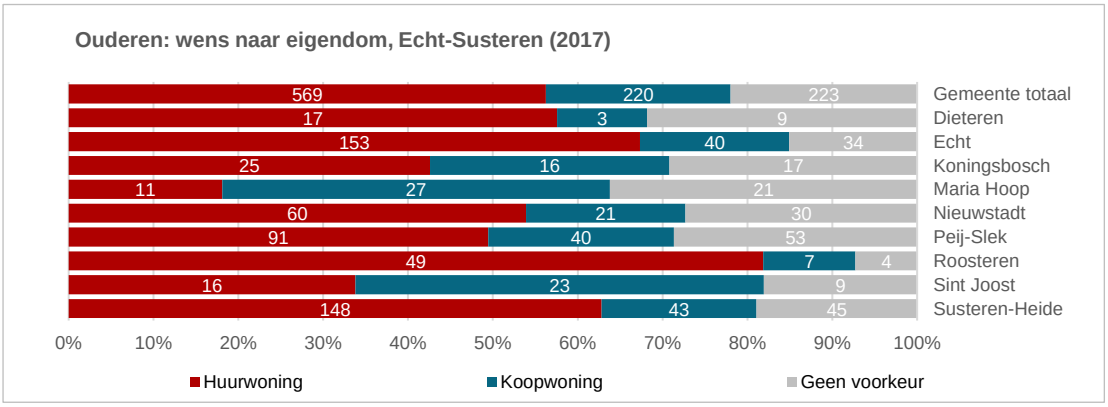
Ruim 1.010 huishoudens in Echt-Susteren, waarbij de hoofdbewoner ouder is dan 65 jaar, zijn geneigd om te gaan verhuizen (21%). Ouderen zijn minder verhuisgeneigd dan andere leeftijdsgroepen. Van de huishoudens die wel willen verhuizen geeft 54% (550 huishoudens) aan dit binnen 5 jaar te willen realiseren. Ongeveer 110 oudere huishoudens (11%) geeft aan op langere termijn te willen verhuizen. Daarnaast wil een deel van de verhuisgeneigde oudere huishoudens in Echt-Susteren waarschijnlijk wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om bijna 360 huishoudens; ruim een derde van de verhuisgeneigde oudere huishoudens. 46% van de verhuisgeneigde oudere huishoudens in Echt-Susteren heeft al concrete stappen gezet om hun woonwens te realiseren. Zoals reeds aangegeven verhuizen ouderen relatief weinig. Ze geven het wel aan, maar wachten meestal lang.





Wensen woning

Circa 60% van de verhuisgeneigde oudere huishoudens in Echt-Susteren woont momenteel in een koopwoning. Een kwart huurt van een woningcorporatie en 14% betreft particuliere huur. In de gemeente heeft meer dan de helft van de verhuisgeneigde oudere huishoudens de wens om naar een huurwoning te verhuizen. 22% wenst een koopwoning en 22% heeft geen voorkeur. In bijna iedere kern is bij oudere huishoudens de wens naar huurwoningen groter dan aan koopwoningen. Uitzonderingen daarop betreffen Maria Hoop (46% wenst daar een koopwoning t.o.v. 18% een huurwoning), en Sint Joost (48% koop en 34% huur).



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is onder oudere huishoudens. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en koopprijsklassen. Hierdoor wijken de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen oudere huishoudens met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,0%	15,6%	5,8%	7,5%	3,8%	1,6%	**34,4%**
Appartement zonder lift	1,2%	2,5%	0,7%	1,1%	0,0%	0,0%	**5,4%**
Rij-/hoekwoning	0,5%	0,6%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	**1,6%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,2%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,5%**
Vrijstaande woning	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	**0,7%**
Grondgebonden seniorenwoning	1,1%	12,9%	2,1%	3,5%	2,3%	0,3%	**22,2%**
Anders	0,0%	0,8%	0,3%	0,0%	0,2%	0,0%	**1,3%**
Totaal huur	**3,0%**	**33,1%**	**9,4%**	**12,1%**	**6,6%**	**1,9%**	**66,1%**

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Een relatief groot deel van de verhuisgeneigde oudere huishoudens in Echt-Susteren vraagt naar huurappartementen met lift, met name in de prijsklasse € 417 tot € 597. Ook grondgebonden senioren-woningen tussen € 417 en € 597 zijn gewild. In de koopsector bestaat een duidelijke vraag naar koopappartementen met lift (€ 150.000 - € 275.000) en grondgebonden seniorenwoningen. Dit duidt er op dat een deel van de senioren hun vermogen willen gebruiken ten behoeve van een dure c.q. kwalitatief zeer goede woning.

Woonwensen oudere huishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

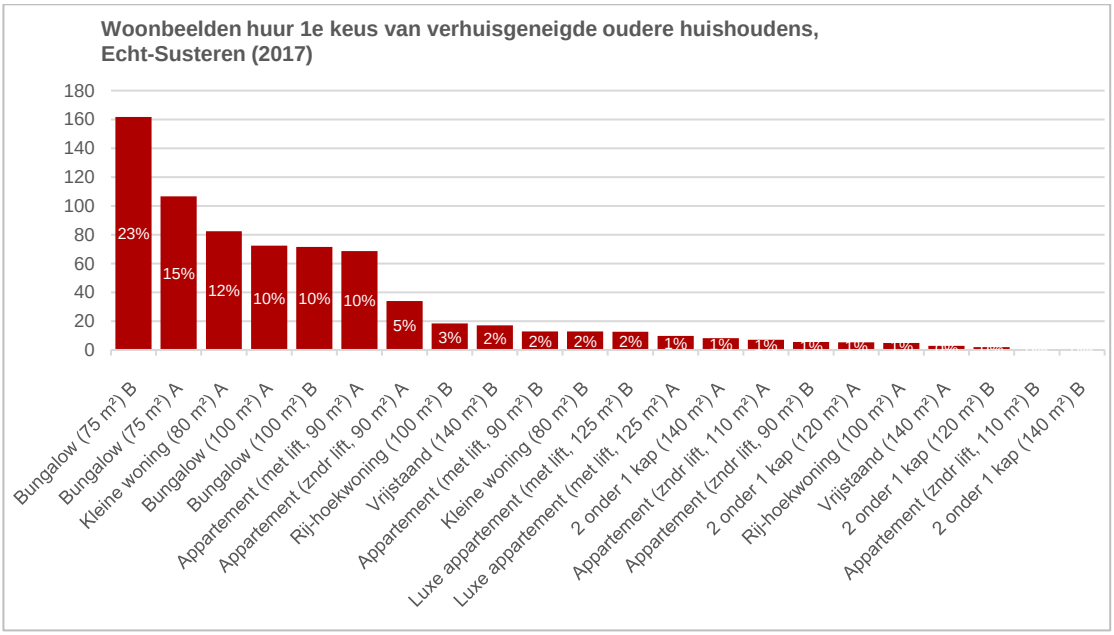
Koopwoningen	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,5%	1,3%	3,9%	4,2%	1,8%	1,1%	**12,9%**
Appartement zonder lift	0,0%	0,6%	0,6%	0,3%	0,0%	0,0%	**1,5%**
Rij-/hoekwoning	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,0%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,0%	0,0%	0,7%	1,3%	0,0%	0,0%	**2,0%**
Vrijstaande woning	0,3%	0,2%	1,3%	2,3%	1,3%	1,0%	**6,4%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	1,1%	3,3%	4,4%	0,8%	0,2%	**9,8%**
Anders	0,0%	0,0%	0,6%	0,5%	0,2%	0,0%	**1,3%**
Totaal koop	**0,8%**	**3,2%**	**10,4%**	**13,1%**	**4,1%**	**2,4%**	**33,9%**

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Woonbeelden

De verhuisgeneigde huishoudens in Echt-Susteren zijn in het onderzoek gevraagd naar hun favoriete woonbeelden voor zowel koop- als huurwoningen. De woonbeelden van bungalows van 75 tot 100 m², met een koopprijs van € 150.000 tot € 225.000 zijn het populairst. Andere aantrekkelijke woonbeelden voor deze doelgroep zijn bungalows van 75-100 m² met een huurprijs van > € 500 en kleine huurwoningen van 80 m² (€ 500 per maand).

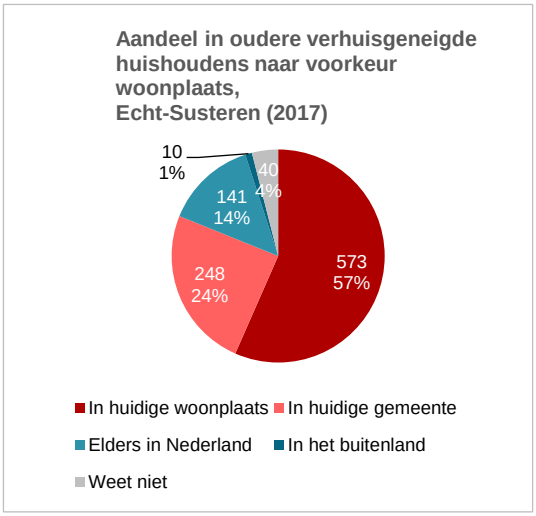


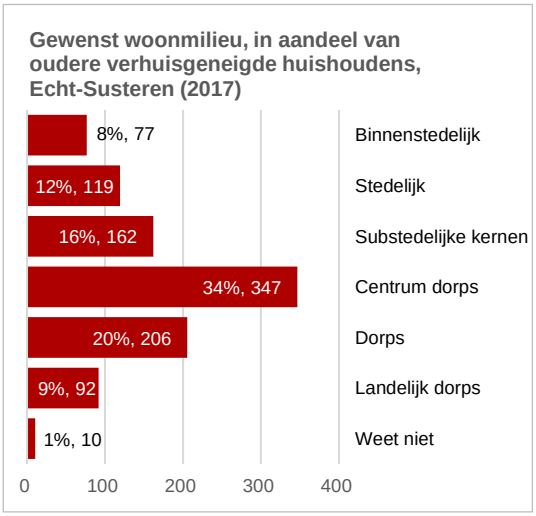


* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

Circa 57% van de oudere verhuisgeneigde huishoudens wil in dezelfde woonplaats blijven wonen als men nu ook al woont. Daarnaast wil 24% in Echt-Susteren blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats binnen de gemeente. Circa 14% wil in een andere Nederlandse gemeente gaan wonen.

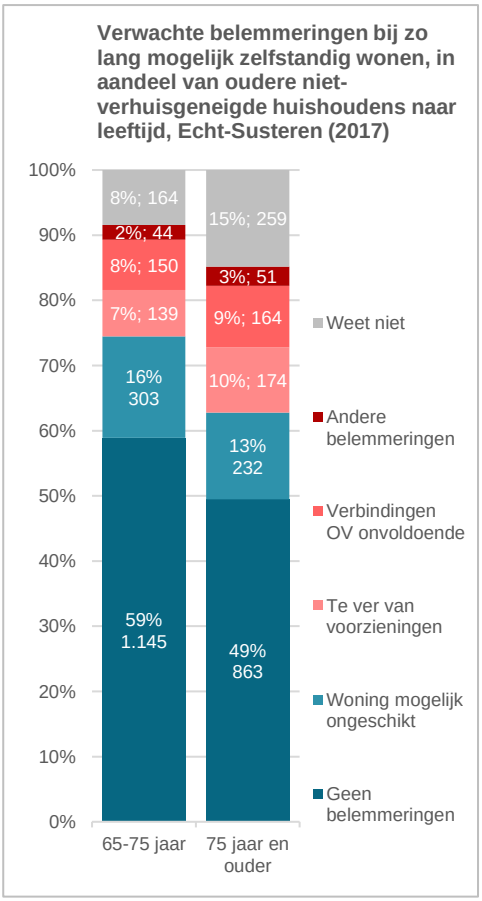




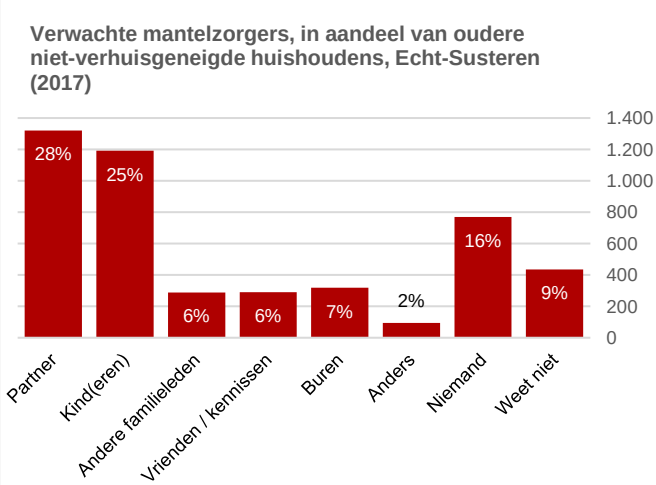
Het favoriete woonmilieu van de oudere verhuisgeneigde huishoudens in Echt-Susteren is centrum dorps. Het betreft daarbij wonen in een dorp met een centrumfunctie voor omliggende dorpen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Circa 34% van de oudere verhuisgeneigde huishoudens wil graag in zo'n omgeving wonen; bijna 350 huishoudens. 'Dorps' staat op plek twee; 20% ofwel circa 210 oudere huishoudens wenst een woonomgeving met een dorps karakter. De dorpsgemeenschap staat hier centraal. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost.

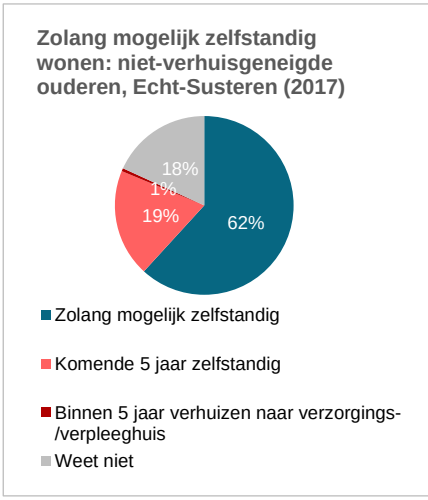
Zelfstandig blijven wonen

De oudere huishoudens die hebben aangegeven niet te willen verhuizen of dit nog niet te weten zijn gevraagd over mogelijke aanpassingen van hun woning, diensten die zij mogelijk afnemen en zorg die zij ontvangen. Circa 36% van de oudere huishoudens in Echt-Susteren die niet willen verhuizen hebben reeds kleinere aanpassingen in hun woning doorgevoerd, zoals het plaatsen van handgrepen, verlagen van drempels, of het plaatsen van een verhoogd toilet. Het gaat daarbij om bijna 1.360 huishoudens. Daarnaast heeft een kleiner deel, zo'n 12% oftewel circa 460 oudere huishoudens, zelfs grotere aanpassingen doorgevoerd in hun woning. Het betreft aanpassingen zoals het aanbouwen van een slaapkamer op de begane grond, het plaatsen van een traplift of het verbouwen van een badkamer. Circa 16% krijgt minimaal één keer per maand huishoudelijke hulp. Uiteraard zal een deel van de niet-verhuisgeneigde ouderen in Echt-Susteren juist niet willen verhuizen omdat zij al verhuisd zijn (bijvoorbeeld naar een seniorenwoning). Hierbij kan men gebruik maken van zorgverlening vanuit een nabij-gelegen of aanpalend zorgcentrum (220 huishoudens oftewel 6%). Nog eens circa 6% van de oudere huishoudens die niet willen verhuizen krijgen ook al daadwerkelijk minimaal één keer per week zorgverlening aan huis. 5% maakt gebruik van extra dienstverlening aan huis zoals boodschappenbezorging, maaltijdservice, onderhoudsservice en/of tuinonderhoud.



Van de niet-verhuisgeneigde oudere huishoudens in Echt-Susteren verwacht bijna de helft belemmeringen hierbij, waarbij het met name gaat om zaken als dat de woning mogelijk niet geschikt is om te wonen met een fysieke beperking, dat de woning te ver van voorzieningen ligt en/of dat de openbaar vervoersverbindingen niet voldoen. 54% verwacht daarentegen geen belemmeringen. Circa 62% van de niet-verhuisgeneigde oudere huishoudens in Echt-Susteren wil dan ook zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Daarnaast wil 19% de komende 5 jaar sowieso nog zelfstandig blijven wonen. 1% van de oudere huishoudens in Echt-Susteren wil binnen 5 jaar verhuizen naar een verzorgings-/verpleeghuis. De rest weet het nog niet. Voor het geval het later minder goed mocht gaan met ouderen in het huishouden, verwacht 28% dat ze op hun partner kunnen terugvallen voor hulp en ondersteuning. Een kwart zal (ook) op één of meerdere kinderen kunnen rekenen. Circa 16% verwacht dat ze niet van mantelzorg gebruik kunnen maken mocht dat nodig zijn. 9% van de doelgroep weet het nog niet.



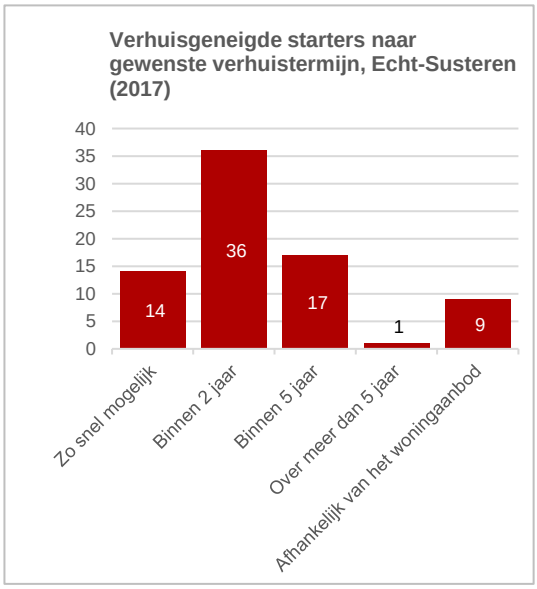


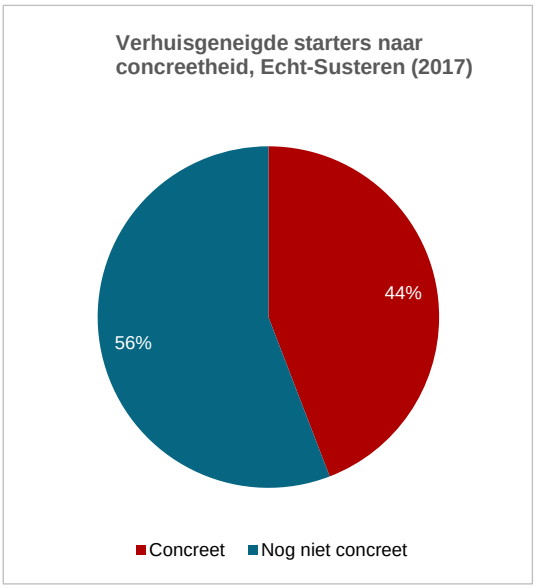
5.6 Starters

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en de woonwensen van thuiswonende jongeren met een leeftijd van 30 jaar of jonger in de gemeente Echt-Susteren. Doordat het aantal thuiswonende jongeren niet bekend is, is de respons van het woonwensenonderzoek ten aanzien van starters ongewogen. De onderstaande aantallen zijn dus gelijk aan de respons van het woonwensen-onderzoek ten aanzien van starters. Op te merken is dat slechts een beperkt aantal respondenten heeft aangegeven een starter te zijn. Hoewel dit dus de aantallen zijn die uit het woonwensenonderzoek komen, zijn de aantallen hierbij zo klein dat het onwaarschijnlijk is dat dit een goede representatie is van alle (verhuisgeneigde) starters. Er dient dan ook voorzichtig met deze cijfers te worden omgegaan; men kan er geen harde conclusies voor deze doelgroep uit trekken.

Verhuisgeneigdheid

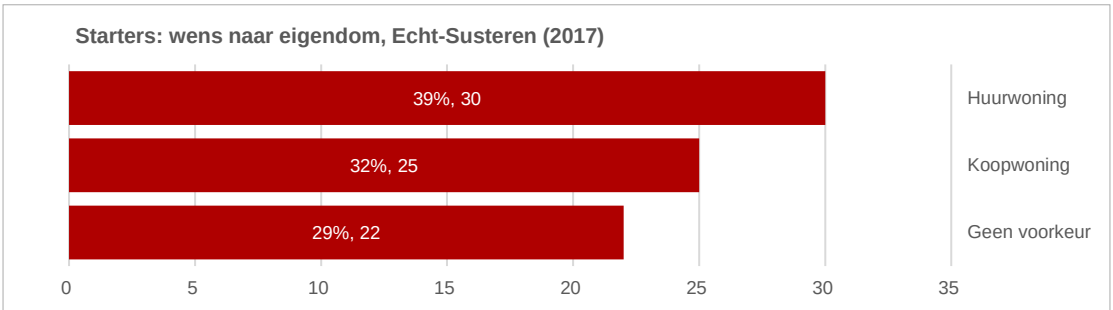
Ongeveer 80 thuiswonende jongeren van 30 jaar of jonger in Echt-Susteren die aan het woonwensenonderzoek hebben meegedaan zijn verhuisgeneigd. Dat is 60% van alle thuiswonende jongeren die hebben gerespondeerd. Daarbij geven 50 starters aan dit zo snel mogelijk, maar in ieder geval binnen 2 jaar te willen realiseren (circa 65% van de verhuisgeneigde thuiswonende jongeren). Ruim 23% (20 starters) geeft aan op langere termijn te willen verhuizen, waarbij het merendeel wel binnen 5 jaar wil starten. Daarnaast wil een deel van de verhuisgeneigde thuiswonende jongeren wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Dit betreft bijna 10 respondenten, oftewel 12% van de thuiswonende jongeren. Daarbij dient gezegd te worden dat 44% al concrete stappen heeft gezet om hun woonwens te realiseren.





Wensen woning

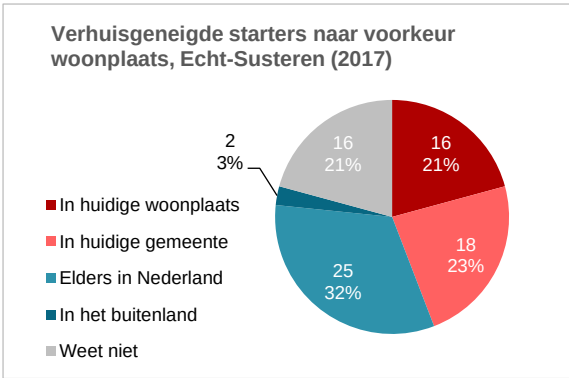
In Echt-Susteren heeft 39% van de verhuisgeneigde thuiswonende jongeren de wens om naar een huurwoning te verhuizen. Bijna een derde wenst een koopwoning. 29% heeft geen voorkeur. De meesten kiezen voor een vrijstaande koopwoning (13%). 44% van de starters, die willen kopen, zoeken een woning met een koopprijs lager dan € 150.000. In de huursector zijn woningen onder de € 597 het meest gewild onder starters (79%).

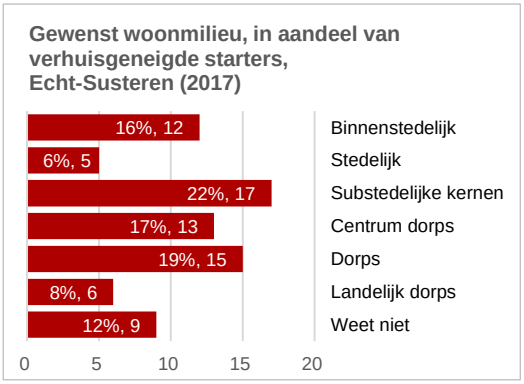


Wensen woonomgeving

Ruim een vijfde van de verhuisgeneigde starters in Echt-Susteren wil weliswaar graag verhuizen, maar wil in dezelfde woonplaats blijven wonen als men nu ook al woont. Daarnaast wil 23% in de huidige gemeente blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats binnen die gemeente. 32% wil in een andere Nederlandse gemeente gaan wonen.

Het favoriete woonmilieu[10] van de verhuisgeneigde thuiswonende jongeren van 30 jaar of jonger in Echt-Susteren betreft substedelijke kernen/wijken. 22% geeft dit woonmilieu aan als favoriete omgeving. Hier is sprake van overloop vanuit stedelijk gebied, met vooral nieuwbouwwoningen waar men rustig kan wonen in een groene en ruim opgezette omgeving. 19% van de verhuisgeneigde starters kiezen voor een dorpse omgeving. De dorpsgemeenschap staat er voorop. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost.





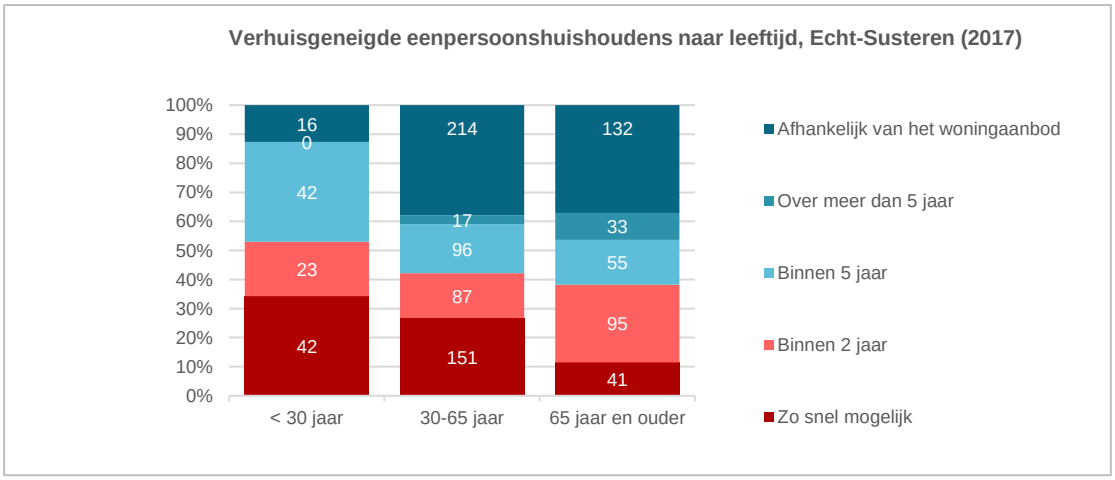
5.7 Eenpersoonshuishoudens

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en de woonwensen van de eenpersoonshuishoudens in de gemeente Echt-Susteren.

Verhuisgeneigdheid

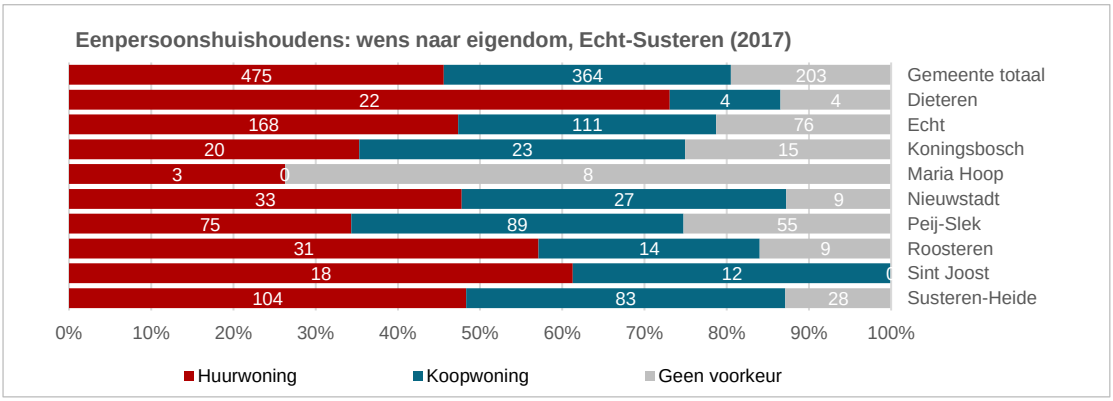
Ruim 1.040 eenpersoonshuishoudens in Echt-Susteren zijn verhuisgeneigd (26%). Van de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens wil 42% binnen 2 jaar verhuizen, waarvan 22% zo snel mogelijk. 18% wil tussen 2 en 5 jaar verhuizen en 35% zegt dat verhuizing afhankelijk is van een specifiek woningaanbod. Daarbij is de verdeling naar leeftijd bij eenpersoonshuishoudens vergelijkbaar met het algemene beeld: jongere huishoudens willen relatief snel verhuizen, terwijl huishoudens waarbij de hoofdbewoner 30 jaar of ouder is de verhuizing relatief vaker laten afhangen van het woningaanbod.

[10] Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus



Wensen woning

Bijna de helft van de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens in de gemeente is op zoek naar een huurwoning. De wens voor een huurwoning is daarbij het grootst bij eenpersoonshuishoudens woonachtig in Dieteren (73%). Van de doelgroep richt 35% zich op een koopwoning. Daarnaast heeft bijna 20% geen voorkeur voor een huur- of koopwoning.



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is onder oudere huishoudens. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en koopprijsklassen. Hierdoor wijken de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen eenpersoonshuishoudens met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,0%	9,5%	8,7%	1,4%	2,7%	0,0%	**22,3%**
Appartement zonder lift	1,2%	5,2%	1,2%	1,2%	0,0%	0,0%	**8,9%**
Rij-/hoekwoning	0,7%	2,8%	1,7%	0,0%	0,0%	0,0%	**5,3%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%	0,0%	0,0%	**1,1%**
Vrijstaande woning	0,6%	4,7%	0,0%	0,5%	0,0%	0,9%	**6,6%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	12,8%	1,3%	0,0%	0,4%	0,0%	**14,6%**
Anders	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,3%**
Totaal huur	**2,5%**	**35,1%**	**13,3%**	**4,1%**	**3,1%**	**0,9%**	**59,1%**

Woonwensen eenpersoonshuishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

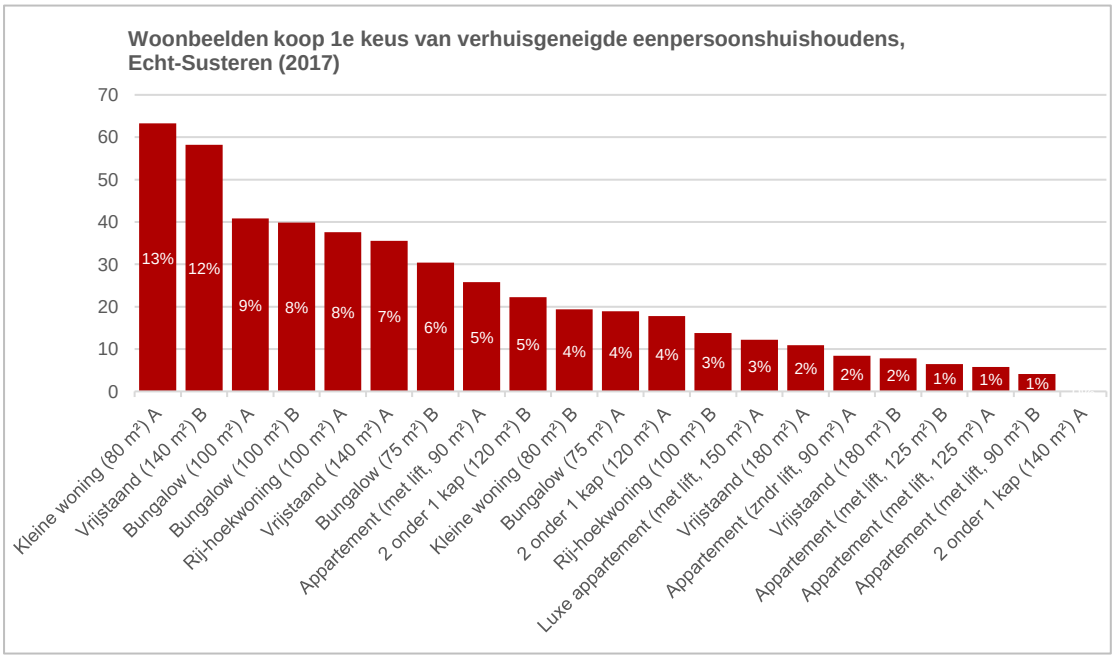
Koopwoningen	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Appartement met lift	2,2%	0,3%	2,4%	0,9%	1,0%	0,6%	**7,5%**
Appartement zonder lift	0,0%	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,7%**
Rij-/hoekwoning	0,0%	1,0%	0,6%	0,9%	0,0%	0,0%	**2,5%**
2^1 kap / geschakelde woning	1,1%	0,6%	5,0%	3,9%	0,0%	0,0%	**10,6%**
Vrijstaande woning	1,0%	0,0%	3,6%	5,4%	1,5%	1,5%	**12,9%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	0,8%	0,4%	3,0%	0,0%	0,0%	**4,1%**
Anders	0,0%	1,0%	0,9%	0,7%	0,0%	0,0%	**2,7%**
Totaal koop	**4,3%**	**4,0%**	**13,2%**	**14,8%**	**2,5%**	**2,1%**	**40,9%**

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Een relatief groot deel van de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens in Echt-Susteren vraagt naar huurwoningen, en dan met name naar grondgebonden seniorenwoningen tussen € 417 en € 597. Ook appartementen tussen € 417 en € 640 zijn gewild. Eenpersoonshuishoudens die naar een koopwoning willen verhuizen, wensen voornamelijk een vrijstaande woning tussen € 200.000 en € 275.000 of een 2^1 kapwoning tussen de € 150.000 en € 200.000.

Woonbeelden

Ten aanzien van de woonbeelden van koopwoningen valt de voorkeur van verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens in Echt-Susteren op kleine woningen van 80 m² en € 150.000 en € 200.000 (13%). Daarnaast is het ook het woonbeeld van een vrijstaande koopwoning van 140 m² en € 250.000 tot € 300.000 populair. Bij huurwoningen komen juist bungalows naar voren van 75 m² en € 500 tot € 600. 43% van de eenpersoonshuishoudens die willen verhuizen geven aan dat, in geval van een huurwoning, een bungalow de voorkeur heeft. Een kleine woning met een oppervlakte van 80 m² en een huurprijs van ongeveer € 500 is daarnaast ook populair als woonbeeld (17%).

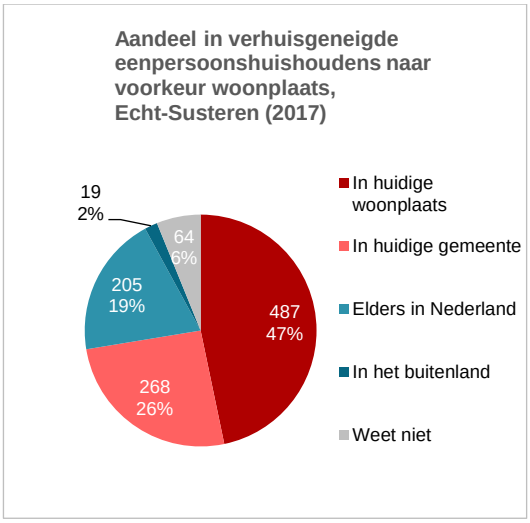


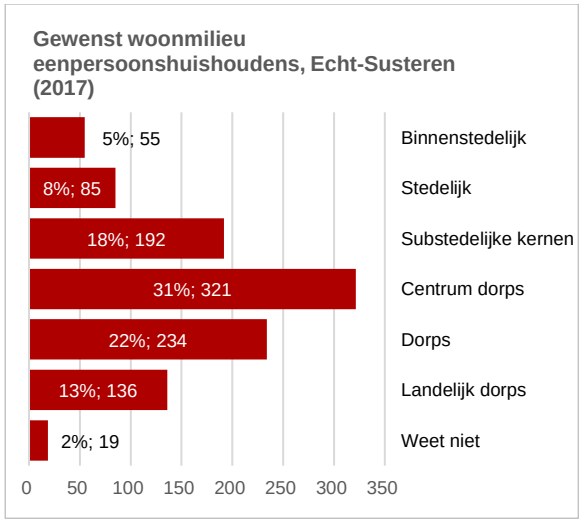


* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

Bijna de helft van de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens in Echt-Susteren wenst te verhuizen naar een woning binnen de huidige woonplaats. Daarnaast oriënteert 26% zich op een woning binnen Echt-Susteren, waarbij geen voorkeur voor een specifieke woonplaats binnen de gemeente is. Zo'n 19% geeft aan te willen verhuizen naar een woning elders in Nederland. 2% wilt verhuizen naar het buitenland.





Eenpersoonshuishoudens in Echt-Susteren die willen verhuizen willen voornamelijk in een centrum dorps milieu[11] wonen (31%). Men kan er dorps wonen in een gebied met een centrumfunctie voor omliggende dorpen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Ook woningen in een dorpse omgeving en substedelijke wijken/kernen zijn relatief gewild met respectievelijk 22% en 18%.

[11] Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus

6 Discrepantie-analyse

In dit hoofdstuk worden de in 2014 gemaakte afspraken in het kader van de structuurvisie vergeleken met de ontwikkelingen in de laatste jaren. Vervolgens wordt in dit hoofdstuk een discrepantie-analyse gemaakt van enerzijds de huidige kwalitatieve mismatch en anderzijds de woningbehoefte voor de komende jaren op basis van de meest actuele prognoses. Dit resulteert tenslotte in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, waarbij rekening wordt gehouden met woningtype, prijsklasse en huur/koop. De discrepantie-analyse geeft zodoende antwoord op de vraag waar aan welke soort woningen een tekort / overschot bestaat c.q. zal bestaan.

6.1 Structuurvisie 2014 – stand 2018

In de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving' uit 2014 hebben de gemeenten in de regio Midden-Limburg afspraken gemaakt omtrent het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte. In deze structuurvisie werd uitgegaan van een maximale regionale behoefte van circa 7.070 woningen (waarvan in Echt-Susteren: 590 woningen) tot de huishoudenstop. In de structuurvisie uit 2014 werd uitgegaan dat er regionaal nog sprake is van groei tot 2028, waarna voor sommige gemeenten de groei stagneert of het aantal huishoudens gaat afnemen.

Structuurvisie 2014 – stand 1-1-2018

	Prognose 2013 2014 - HH-top (afspraak 2014)		Ontwikkeling 2014 t/m 2017			Afspraak 2014 Restant 1-1-2018	Prognose 2017 2014 - HH-top	
	Groei tot HH-top	Jaar HH-top	HH-ontw.	WV-Ontw.	Verschil WV-HH	Groei tot HH-top	Groei tot HH-top	Jaar HH-top
Echt-Susteren	590	2023	226	132	-94	458	226	2018
Leudal	640	2027	208	183	-25	457	352	2024
Maasgouw	430	2020	171	76	-95	354	313	2025
Nederweert	520	2031	237	236	-1	349	585	2030
Roerdalen	380	2018	161	88	-73	292	175	2019
Roermond	3.610	2040	1.036	769	-267	2.841	3.412	2039
Weert	900	2027	888	415	-473	1.360	1.775	2030
Totaal	**7.070**	**2028**	**2.927**	**1.899**	**-1.028**	**6.111**	**6.838**	**2029**

HH = Huishoudens HH-ontw. = Huishoudensontwikkeling WV-ontw. = Woningvoorraadontwikkeling
Opmerking: De huishoudensontwikkeling in 2017 is nog niet bekend, deze is zodoende ingeschat op basis van de huishoudens-prognoses die in het voorliggende onderzoek worden gehanteerd (Etil, Progneff 2017).

Als wordt uitgegaan van de afspraken in de structuurvisie uit 2014 zouden er, rekening houdende met de woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen jaren, in Echt-Susteren nog circa 460 woningen toegevoegd kunnen worden tot de huishoudenstop. Indien daarbij gekeken wordt naar de ontwikkelingen in de periode 2014 t/m 2017 blijkt dat de woningvoorraadontwikkeling is achtergebleven bij de huishoudensontwikkeling. Terwijl het aantal huishoudens met bijna 230 is toegenomen, is de woningvoorraad namelijk met bijna 130 toegenomen. Dit verschil van circa 90 woningen uit zich in de leegstandsontwikkeling die van 3,6% begin 2013 is afgenomen tot 3,1% begin 2017, hetgeen duidt op een krappere woningmarkt in 2017 dan in 2014.

Het aantal huishoudens in Echt-Susteren zal niet verder toenemen (huishoudenstop: 2018). In de volgende paragraaf wordt op basis van het in het voorjaar van 2018 uitgevoerde woonwensenonderzoek en de Progneff-prognoses 2017 ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de periode 2018-2024-2030. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de huidige mismatch en de toekomstige kwalitatieve behoefte (woningtype, prijsklassen, huur/koop).

6.2 Discrepantie-analyse: Onderdeel huidige kwalitatieve mismatch

Om de discrepantie op de woningmarkt in Echt-Susteren in beeld te brengen en inzichtelijk te maken aan welke soort woningen nu en de komende jaren behoefte bestaat, is ten eerste de huidige kwalitatieve mismatch berekend. Daarbij is op basis van de uitkomsten uit het woonwensenonderzoek bepaald aan welke woningen behoefte bestaat en welke woningen 'achter' worden gelaten. Het verschil tussen beiden is de huidige kwalitatieve mismatch (tekort/overschot). Als gekeken wordt naar de kwalitatieve behoefte van huishoudens die willen verhuizen c.q. op zoek zijn naar een andere woning blijkt dat er in de gemeente een tekort is aan circa 90 huurwoningen (woningbehoefte > achterlatende woningen) en een overschot aan bijna 90 koopwoningen (woningbehoefte < achterlatende woningen).

De verschillen tussen de woningtypes zijn behoorlijk groot. Zo blijkt dat in de huursector de mismatch groot is bij grondgebonden seniorenwoningen met een huurprijs van € 417 tot € 640. Ook bij huurappartementen met lift tot € 710 bestaat een redelijk groot tekort. Daarentegen is in de huursector een groot (kwalitatief) overschot aan rij-/hoekwoningen tussen € 417 en € 710. In de koopsector bestaat met name bij grondgebonden seniorenwoningen (€ 150.000 - € 275.000) en koopappartementen met lift (€ 150.000 - € 275.000) een tekort. Daarentegen bestaat in de koopsector een potentieel overschot aan 2^1 kapwoningen en rij-/hoekwoningen tussen € 150.000 en € 275.000.

In bijlage 9 is de kwalitatieve mismatch naar huur/koop, woningtype en prijsklasse in een matrix cijfermatig weergegeven (discrepantie-matrix huidige kwalitatieve mismatch).

6.3 Discrepantie-analyse: Onderdeel toekomstige kwalitatieve behoefte

De huishoudenstop in Echt-Susteren wordt reeds in 2018 bereikt. Dat wil zeggen dat daarna het aantal huishoudens zal afnemen. Per saldo zal derhalve tot 2030 een overschot zijn van ruim 320 woningen. Op basis van de kwantitatieve behoefte in combinatie met de woonwensen uit het woonwensenonderzoek kan de toekomstige kwalitatieve behoefte bepaald worden. Dit resulteert in 2030 in een aanvullende behoefte van 260 huurwoningen en een overschot van ruim 570 koopwoningen. Qua woningtype bestaat de vraag vooral uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen. Daarentegen ontstaat er, als gevolg van de toekomstige te verwachte ontwikkelingen, een overschot aan 2^1 kapwoningen, vrijstaande woningen en rij-/hoekwoningen, met name in de koopsector.

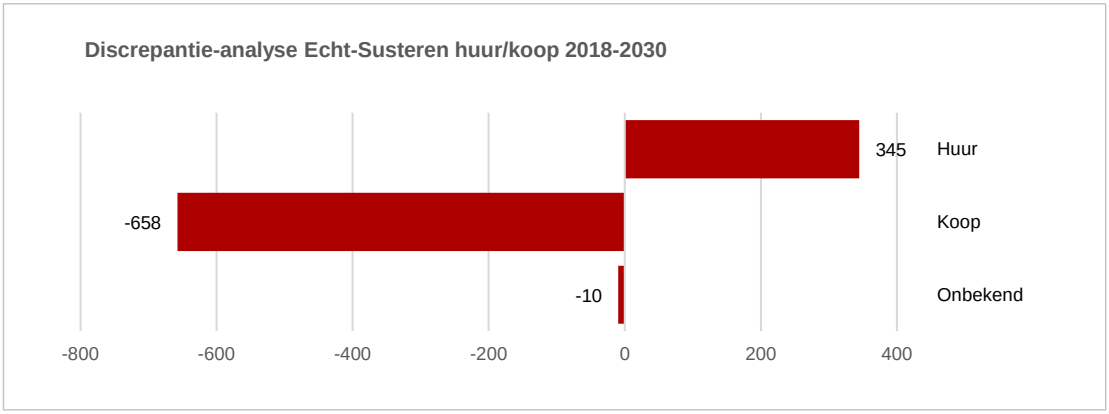
Deze discrepanties, als gevolg van de huishoudensprognose, worden met name bepaald door de oudere doelgroep (> 65 jaar), waarvan 67% een huurwoning wenst (en 66% nu nog in een koopwoning woont). Er komen dus relatief veel koopwoningen op de markt beschikbaar. Daarbij zal deze doelgroep als enige doelgroep tot 2030 nog toenemen (+1.330). Het aantal jongeren (huishoudens < 30 jaar) en de middengroep (30-65 jaar) zal daarentegen afnemen. Dit zorgt er voor dat, alhoewel uit het woonwensenonderzoek blijkt dat per saldo de wens in Echt-Susteren naar koopwoningen groter is dan huurwoningen, op basis van de prognoses de behoefte aan extra huurwoningen tot 2030 groter zal zijn dan aan koopwoningen. Op te merken is wel dat ouderen vaak uit voorzorg aangeven te willen verhuizen, maar een echte verhuizing lang uitstellen.

In bijlage 10 is de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte naar huur/koop, woningtype en prijsklasse in een matrix cijfermatig weergegeven (discrepantie-matrix toekomstige behoefte).

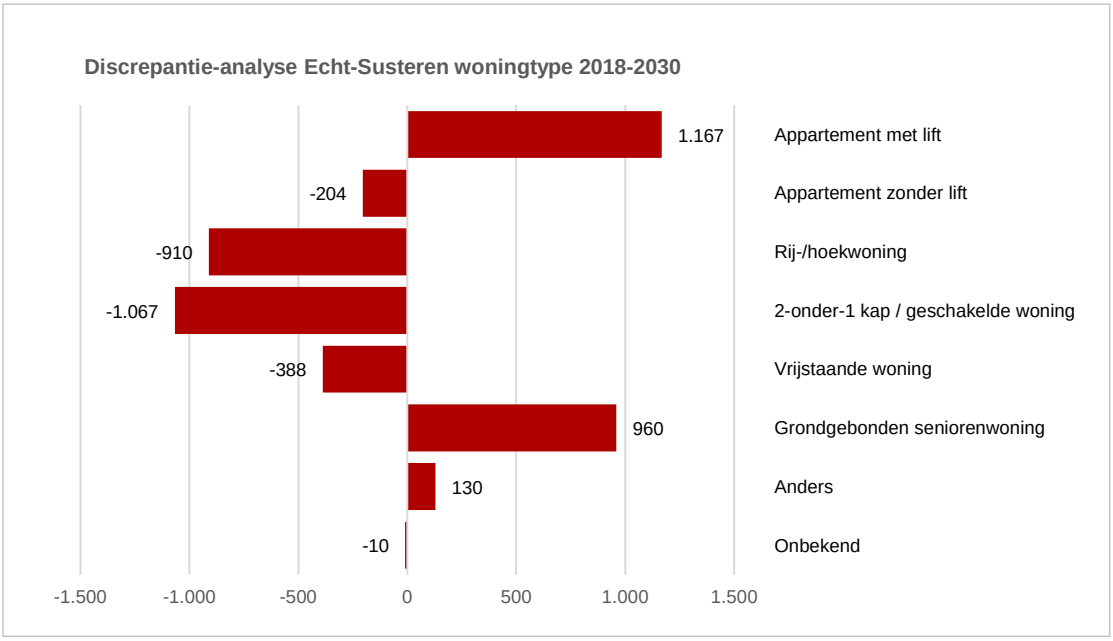
6.4 Discrepantie-analyse: Totaal

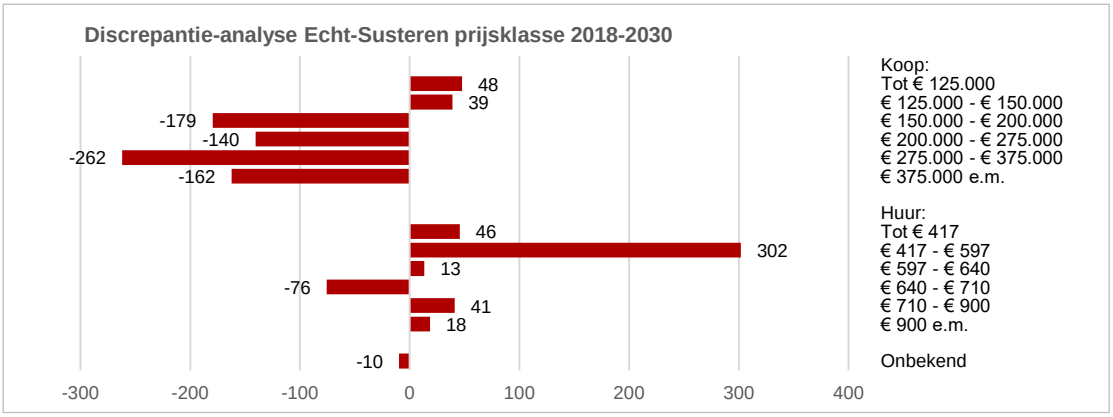
De huidige kwalitatieve mismatch en de toekomstige kwalitatieve behoefte resulteert in een potentiële ruimte voor de periode 2018-2030, waarbij rekening wordt gehouden met woningtype, prijsklasse en huur/koop. Deze discrepantie-analyse geeft zodoende antwoord op de vraag in welke woningsegmenten potentiële ruimte (tekort) c.q. overschot bestaat.

Hieruit blijkt dat de totale behoefte in Echt-Susteren tot 2030 bestaat uit huurwoningen, waarbij een potentieel overschot ontstaat aan koopwoningen. Er ontstaat zodoende een tekort aan huurwoningen. Dit komt met name door de behoefte van ouderen die voor een groot deel huurwoningen wensen en koopwoningen achterlaten. Het is ook de doelgroep die tot 2030 nog sterk zal toenemen. De jongere huishoudens (< 30 jaar en 30-65 jarigen) laten tot 2030 daarentegen een afname zien. De discrepantie-analyse c.q. de toekomstige behoefte wordt zodoende sterk beïnvloed door ouderen.



Indien gekeken wordt naar welke soort woningen in Echt-Susteren tot 2030 een tekort zal ontstaan, blijkt dat dit vooral appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen zijn. Ook hier bepalen ouderen c.q. de vergrijzing het beeld. Daarentegen ontstaat een potentieel overschot van met name 2^1 kapwoningen en rij-/ hoekwoningen. In Echt-Susteren zal in de koopsector tot 2030 een klein tekort ontstaan in de prijsklasse tot € 150.000 en in de huursector met name tot € 597. Het potentiële overschot ontstaat met name in de koopsector in de prijsklasse vanaf € 150.000 en in de huursector met name in de prijsklasse € 640 - € 710.





Indien specifiek gekeken wordt naar de verschillende woningsegmenten dan blijkt dat het grootste tekort in Echt-Susteren zal bestaan uit:

- Appartementen met lift huur € 417 - € 710
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 710
- Appartementen met lift koop € 150.000 - € 275.000
- Grondgebonden seniorenwoningen koop € 150.000 - € 275.000

Niet in alle woningsegmenten bestaat een even grote behoefte. In een aantal segmenten zal in de gemeente een overschot ontstaan. Dit is met name het geval voor:

- 2^1 kapwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Vrijstaande woningen koop > € 200.000
- Rij-/hoekwoningen huur € 417 - € 710
- Rij-/hoekwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Appartementen zonder lift huur € 417 - € 710

Discrepantie-analyse Echt-Susteren - huurwoningen tot 2030

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	-4	346	164	159	63	26	**754**
Appartement zonder lift	34	-57	-45	-143	0	0	**-211**
Rij-/hoekwoning	-5	-230	-128	-135	-36	-17	**-552**
2^1 kap / geschakelde woning	4	-144	-70	-20	-40	0	**-270**
Vrijstaande woning	5	25	3	-21	10	-14	**7**
Grondgebonden seniorenwoning	11	339	80	80	63	9	**583**
Anders	0	24	10	5	-18	14	**35**
Totaal	**46**	**302**	**13**	**-76**	**41**	**18**	**345**

Discrepantie-analyse Echt-Susteren - koopwoningen tot 2030

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	29	41	113	129	66	35	**413**
Appartement zonder lift	-23	15	8	7	0	0	**7**
Rij-/hoekwoning	-2	-58	-203	-69	-12	-15	**-358**
2^1 kap / geschakelde woning	8	-8	-324	-384	-79	-10	**-796**
Vrijstaande woning	35	5	82	-49	-296	-172	**-395**
Grondgebonden seniorenwoning	0	35	123	174	39	5	**377**
Anders	0	9	21	52	19	-6	**95**
Totaal	**48**	**39**	**-179**	**-140**	**-262**	**-162**	**-658**

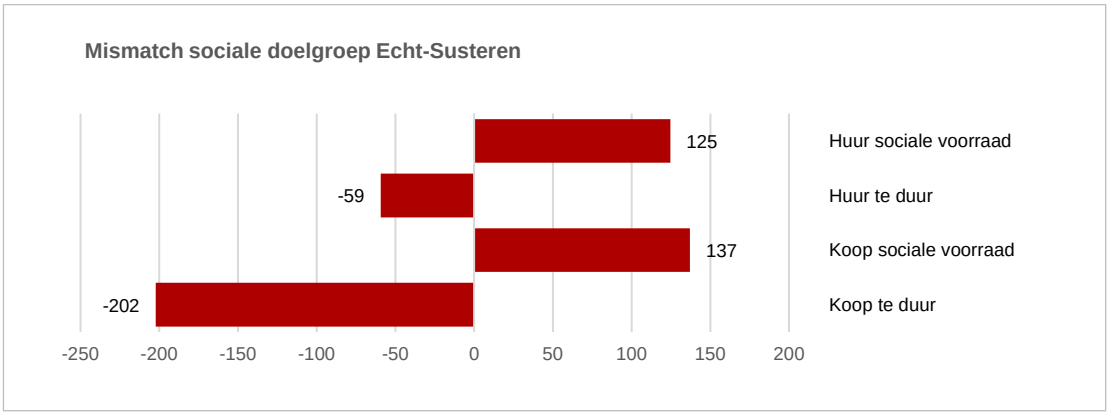
6.5 Discrepantie-analyse per doelgroep

De overzichten in de vorige paragraaf betreffen de kwalitatieve tekorten / overschotten in Echt-Susteren tot 2030, ongeacht doelgroep. Indien nader wordt ingezoomd op de verschillende doelgroepen is te zien dat de afzonderlijke doelgroepen een verschillend beeld laten zien.

Sociale doelgroep

De woningbehoefte van de sociale doelgroep (huishoudens met een inkomen tot € 36.165) in Echt-Susteren zal in de periode 2018-2030 met ruim 170 woningen afnemen.

Uit het woonwensenonderzoek komt een negatieve behoefte naar voren bij de duurdere prijsklassen in zowel de huur- alsook de koopsector (> € 640 huur en > € 150.000 koop). Dit betekent dat een deel van de doelgroep momenteel in een te dure woning woont en goedkoper wenst te wonen (huidige mismatch sociale doelgroep). Een deel van de oudere huishoudens in de sociale doelgroep wil hun 'dure' koopwoning inwisselen tegen een goedkopere huurwoning. Zo geven in totaal ruim 260 huishoudens (60 huishoudens met een huurwoning en 200 huishoudens in een koopwoning) uit de sociale doelgroep aan goedkoper te willen wonen. Het betreffen daarbij grotendeels huishoudens uit de sociale doelgroep die momenteel in een te dure koopwoning wonen. In de koopsector zoeken dus 200 huishoudens (woonachting in een koopwoning > € 150.000) een goedkopere woning (huidige kwalitatieve mismatch).



Aangezien de woningbehoefte van de sociale doelgroep in Echt-Susteren tot 2030 met ruim 170 huishoudens afneemt, wordt gekeken naar de negatieve behoefte (welke woning wordt achtergelaten door verhuisgeneigde huishoudens) om te bepalen welke woningen onttrokken dienen te worden om deze daling op te vangen. Daaruit blijkt dat voor die huishoudens bijna 120 huurwoningen en ongeveer 60 koopwoningen niet meer nodig zijn, waarvan 120 sociale woningen. Rekening houdende met de huidige kwalitatieve mismatch resulteert de totale discrepantie (huur en koop) tot 2030 zodoende in (-120 + 140 + 130) circa 150 sociale woningen.

Rekening houdende met de liberalisatiegrens (sociale voorraad) zal het tekort in Echt-Susteren tot 2030 vooral bestaan uit de volgende woningsegmenten:

- Appartementen met lift huur € 417 - € 640
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 597

In het onderstaande overzicht zijn de woningsegmenten weergegeven met het grootste potentieel overschot in Echt-Susteren tot 2030:

- 2^1 kapwoningen huur € 417 - € 597
- Rij-/hoekwoningen huur € 417 - € 597
- Appartementen zonder lift huur € 640 - € 710
- 2^1 kapwoningen koop > € 150.000
- Vrijstaande woningen koop > € 200.000

In bijlage 11 is de discrepantie-analyse in een matrix cijfermatig weergegeven (discrepantie-matrix sociale doelgroep).

Overige doelgroepen

De discrepantie-analyse is ook uitgevoerd voor een aantal andere doelgroepen:

- Jongere huishoudens (tot 30 jaar)
- Middengroep huishoudens (30-65 jaar)
- Oudere huishoudens (65 jaar en ouder)
- Eenpersoonshuishoudens

In bijlagen 12 tot en met 15 zijn de discrepantie-analyses per doelgroep in een matrix cijfermatig weergegeven (discrepantie-matrix sociale doelgroep).

Bijlagen

Bijlage 1: Afbakeningen & definities sociale doelgroep en sociale voorraad

Bij de sociale doelgroep wordt rekening gehouden met de landelijk gehanteerde afbakeningen ten aanzien van de sociale huursector, maar ook met een algemene afbakening tussen het lage-midden-hoger segment. Deze afbakeningen vinden plaats op basis van het huishoudeninkomen.

Doelgroepen	Inkomensgrenzen
Lage segment / Primaire doelgroep	
Eenpersoonshuishoudens	≤ € 22.200
Meerpersoonshuishoudens < AOW-leeftijd	≤ € 30.150
Meerpersoonshuishoudens > AOW-leeftijd	≤ € 30.175
Lage segment / Secundaire doelgroep	
Eenpersoonshuishoudens	€ 22.200 - € 36.165
Meerpersoonshuishoudens < AOW-leeftijd	€ 30.150 - € 36.165
Meerpersoonshuishoudens > AOW-leeftijd	€ 30.175 - € 36.165
Midden segment / Tertiaire doelgroep	
Midden segment 1a	€ 36.165 - € 40.349
Midden segment / Quartaire doelgroep	
Midden segment 1b	€ 40.349 - € 52.000
Hogere inkomensdoelgroep	
Hoog segment (quartaire doelgroep)	≥ € 52.000

Primaire doelgroep

De primaire doelgroep is de groep van huishoudens met een inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De afbakening van de doelgroep is afhankelijk van het aantal personen dat een huishouden telt en het al dan niet bereikt hebben van de AOW-leeftijd. De grenzen worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK en gepubliceerd in de zogenaamd MG-circulaire.

Secundaire doelgroep

Naast aandacht voor de (primaire) doelgroep is er steeds meer aandacht voor de groep die hier qua inkomen net boven zit. Voor deze zogenaamde secundaire doelgroep is het namelijk steeds moeilijker om adequate huisvesting te vinden. De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en maximaal € 36.165. Gezien hun inkomen kunnen zij zich in de praktijk geen koopwoning veroorloven. Aan de andere kant kunnen zij wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de doelgroep van beleid voor woningcorporaties.

Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (€ 592,55 (laag), 635,05 (hoog)). De woningcorporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties. Deze passendheidsnorm is onderdeel van de Woningwet die

op 1 juli 2015 inging. De regels gelden voor nieuwe huurcontracten voor woningen met een huur tot en met 710,68 euro (liberalisatiegrens 2017).

Tertiaire/quartaire doelgroep

Een klein deel van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. De groep huishoudens met een inkomen van € 36.165 tot € 40.349 is namelijk de groep die tussen wal en schip kan vallen vanwege de aangescherpte hypotheekeisen en het feit dat zij niet of nauwelijks in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (tertiaire doelgroep). Als zij wel al in een sociale huurwoning wonen, wordt daarbij onderscheid gemaakt betreffende de inkomensafhankelijke huurverhoging. Zo is per 1 juli 2017 de maximaal toegestane huurverhoging voor een zelfstandige woning voor huishoudens met een inkomen lager dan € 40.349 maximaal 2,8 procent. Voor huishoudens die in een sociale huurwoning wonen met een inkomen hoger dan 40.349 euro kan de corporatie per 1 juli een (hogere) huurverhoging van maximaal 4,3 procent vragen.

Hogere inkomensgroep

Deze doelgroep vormt in het woonbeleid veelal een restcategorie. Speerpunt van beleid voor gemeenten en woningcorporaties zijn namelijk de zwakkere sociaal-economische doelgroepen. Marktpartijen richten zich dan ook veelal op deze (economisch interessante) doelgroepen. Etil is echter van mening dat inzage in deze doelgroep relevant is voor een integraal regionaal/gemeentelijk woonbeleid. De landelijke inkomensnorm voor het hogere segment ligt bij € 52.000. In de voorliggende onderzoeksaanpak wordt deze grens gehanteerd als grens tussen het middensegment en het hoger segment.

Vraag

Doelgroepen	Inkomensgrenzen
Lage segment / Primaire doelgroep	
Alleenstaanden	≦ € 22.200
Meerpersoonshuishoudens < AOW-leeftijd	≦ € 30.150
Meerpersoonshuishoudens > AOW-leeftijd	≦ € 30.175
Lage segment / Secundaire doelgroep	
Alleenstaanden	€ 22.200 - € 36.165
Meerpersoonshuishoudens < AOW-leeftijd	€ 30.150 - € 36.165
Meerpersoonshuishoudens > AOW-leeftijd	€ 30.175 - € 36.165
Midden segment / Tertiaire doelgroep	
Midden segment 1a	€ 36.165 - € 40.349
Midden segment / Quartaire doelgroep	
Midden segment 1b	€ 40.349 - € 52.000
Hogere inkomensdoelgroep	
Hoog segment (quartaire doelgroep)	≧ € 52.000

Aanbod

Huurprijsgrenzen sociale kernvoorraad	
Kwaliteitskortingsgrens	
Goedkoop	≦ € 414,02
Aftoppingsgrenzen	
Betaalbaar 1 (laag)	€ 414,03 - € 592,56
Betaalbaar 2 (hoog)	€ 592,56 - € 635,06
Duur (tot liberalisatiegrens)	€ 635,06 - € 710,69
Huurprijsgrenzen geliberaliseerde voorraad	
Middensegment	€ 710,69 - € 900,00
Duur	> € 900,00
Koopprijsgrenzen	
Goedkoop	< € 150.000
Middelduur	€ 150.000 - € 275.000
Duur	≧ € 275.000

Woonplaatsen

Indien er in de rapportage wordt gesproken over woonplaatsen, worden de officiële woonplaatsen bedoeld.

Bijlage 2: De primaire voorraad - passend toewijzen

Woningcorporaties moeten extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens die recht hebben op huurtoeslag. Deze moeten een betaalbare woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens die per 2017 voor hen geldt. Daarom staat sinds 2016 in de Woningwet een norm over geschiktheid. Iedere woningcorporatie moet aan tenminste 95% van de huishoudens, die recht hebben op huurtoeslag, een passende woning toewijzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit € 593 (lage aftoppingsgrens). Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 635 (hoge aftoppingsgrens).

Sociale huurvoorraad: woningcorporaties

De zogenoemde 'goedkope' en 'betaalbare' woningvoorraad (primaire voorraad) bij woningcorporaties omvat in Echt-Susteren 2.350 woningen. Daarmee valt het grootste deel van de in totaal 2.760 corporatiewoningen, circa 85% van het corporatiebezit, onder € 635 (de hoge aftoppingsgrens).

In Roosteren valt 73% van de corporatiewoningen onder deze huurgrens, terwijl in andere kernen zoals Koningsbosch (99%) en Sint Joost (98%), dit percentage hoger is. Een relatief groot deel van de corporatiewoningen zit in Roosteren in de duurste sociale prijsklasse tot de liberalisatiegrens (27%). In andere kernen is dat percentage tussen 0% en 12%. Met name in de kernen waar de sociale voorraad beperkt is, is een duidelijk verschil zichtbaar. Een klein deel (4%) van het corporatiebezit in de gemeente valt boven de liberalisatiegrens (€ 711).

Sociale huurvoorraad: particulier/commerciële verhuurders

De huurwoningvoorraad in bezit van particuliere en commerciële verhuurders is voor de grotere aanbieders middels internet research in beeld gebracht, en deels ingeschat op basis van WOZ-waarde, woningtype en locatie (woonmilieu). Er bestaat namelijk geen centrale huurprijsregistratie betreffende commerciële huurwoningaanbieders. Middels deze werkwijze is op regioniveau de huurprijs voor circa 30% van de totale huurwoningvoorraad ingeschat. Basis voor deze inschatting was de marktwaarde van corporatiewoningen (67% van de huurwoningvoorraad), waardoor een redelijk betrouwbaar beeld gegeven kan worden. Op te merken is dat bij de bepaling van de particuliere/commerciële verhuur rekening is gehouden met het verschil in eigenaar en gebruiker van de woning. Om die reden kan het zijn dat een deel hiervan ook bedrijfswoningen betreft, waarbij het mogelijk is dat het eigendom van de woning, al dan niet om belastingtechnische redenen, op naam van iemand staat anders dan de hoofdbewoner.

Slechts een beperkt deel behoort toe tot de sociale (huur)woningvoorraad, welke in bezit is van particulieren en beleggers; 410 huurwoningen (30%) vallen in de sociale voorraad. Circa 21% van de huurvoorraad in particulier bezit valt in de goedkope en betaalbare prijscategorie. De huurprijzen van de meeste huurwoningen in bezit van particulieren of commerciële beleggers liggen dan ook boven een huurprijs van € 635.

Sociale koopvoorraad

In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van de WOZ-waarde om de betaalbaarheid van koopwoningen in beeld te brengen. De WOZ-waarde is echter niet altijd gelijk aan de marktwaarde van de woningen. Zo kampen corporaties met het fenomeen dat zij huurwoningen verkopen voor een prijs lager dan de WOZ-waarde. Desalniettemin wordt hier toch de WOZ-waarde gehanteerd, omdat dit de enige objectieve graadmeter is voor het bepalen van woningwaardes.

Van de in totaal bijna 10.100 koopwoningen in Echt-Susteren hebben circa 2.230 woningen een WOZ-waarde van minder dan € 150.000. Deze 23% van de koopvoorraad vormt de sociale koopvoorraad. Slechts een klein aandeel van de koopvoorraad valt in de goedkope (< € 75.000) en betaalbare koopprijscategorieën (€ 75.000 – € 125.000). Dit betreft 9% (primaire koopvoorraad). Met name in Peij-Slek, Susteren-Heide (beide 11%) en Nieuwstadt (10%) vallen relatief veel koopwoningen in de primaire koopvoorraad. In Sint Joost (1%) en Maria Hoop (2%) is de primaire koopvoorraad relatief beperkt.

Bijlage 3: Aannames bouwplannen en prijsontwikkelingen

Woningbouwplannen

Geplande nieuwbouw of sloop kan de omvang van de sociale voorraad beïnvloeden. Bij de opzet van het onderzoek is besloten om de toekomstige woningbouwplannen niet mee te nemen. De inzichten van dit onderzoek vormen namelijk een belangrijk onderdeel bij het bepalen van de toekomstige toevoegingen of onttrekkingen en de gevolgen hiervan voor de omvang van de sociale voorraad. Het meenemen van de huidige plannen zou een vertekend beeld op kunnen leveren, omdat de toekomstige vraag-aanbod-vergelijking dan niet meer beleidsneutraal is.

Prijsontwikkelingen

De toekomstige omvang van de sociale voorraad is mede afhankelijk van de verwachte ontwikkeling van de woningprijzen. Een toename of afname van huur- of koopwoningprijzen heeft tot gevolg dat er minder of meer woningen zijn die betaalbaar zijn voor de sociale doelgroep. In het voorliggende onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen de ontwikkelingen ten aanzien van huurprijzen en koopwoningprijzen. Er wordt daarbij uitgegaan van gemiddelde groeicijfers voor de komende 13 jaar (2017-2030). Door uit te gaan van deze periode wordt rekening gehouden met enerzijds een periode van toenemende prijzen en anderzijds een periode van afnemende prijzen. Er wordt dus uitgegaan dat er in de periode sprake is van een conjunctuurgolf, en niet van alsmaar stijgende woningprijzen. Daarbij worden verschillende aannames gehanteerd in een situatie waarbij de huidige sociale voorraad niet zal wijzigen c.q. zal meegroeien met de prijsontwikkelingen. De volgende overige aannames worden gehanteerd.

Huursector: De huurprijsgrenzen (waaronder de liberalisatiegrens) voor de sociale huursector worden door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties jaarlijks vastgesteld en geïndexeerd. Deze prijsgrenzen groeien zo mee met de prijsontwikkelingen op de woningmarkt en de koopkracht-ontwikkelingen. Zo is de liberalisatiegrens in de afgelopen 10 jaar gemiddeld jaarlijks met 1,6% geïndexeerd. Op te merken is dat deze grens al een aantal jaren is bevroren. Vooralsnog zal de huur-toeslaggrens pas in 2019 weer worden bijgesteld. Etil verwacht dat ook voor de komende jaren een indexering, vergelijkbaar met de afgelopen 10 jaar. Dit betekent dat de omvang van de sociale huurvoorraad nauwelijks wordt beïnvloed door prijsontwikkelingen.

Koopsector en particuliere /commerciële verhuur: In de sociale doelgroepenprognose wordt uitgegaan van een koopkrachtontwikkeling van gemiddeld 1% per jaar. Dit sluit aan op de gemiddelde jaarlijkse koopprijsontwikkeling van woningen in de afgelopen 10 jaar, zoals deze in de prognoses ook zijn meegenomen. In het voorliggende onderzoek wordt uitgegaan dat deze gemiddelde groei ook voor de periode 2017-2030 zal plaatsvinden. Dit betekent dat de prijsontwikkelingen op de koopwoningmarkt nauwelijks gevolgen zal hebben voor de omvang van de sociale koopsector.

Bijlage 4: Sociale doelgroep: Uitgangspunten en methodiek

Om de behoefte aan sociale woningen goed te kunnen interpreteren, is hieronder een nadere toelichting gegeven over de gehanteerde aannames en methodiek. Iedere regio heeft haar eigen woningmarkt, waardoor geen landelijke richtlijnen zijn voor de optimale verhouding tussen de sociale voorraad en de sociale doelgroep. De behoefte aan sociale huurwoningen in een gemeente, wordt bepaald door de volgende aspecten:

- De omvang van de corporatiedoelgroep. Als de corporatiedoelgroep in omvang toeneemt, neemt in principe ook de behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen voor deze groep huishoudens toe. Als de corporatiedoelgroep afneemt, zijn in kwantitatieve zin minder corporatiewoningen nodig.
- Het aantal corporatiewoningen dat wordt bewoond door een huishouden dat niet tot de corporatiedoelgroep behoort. Goedkope scheefheid is een verschijnsel dat hoort bij de corporatiesector. Een deel van de mensen die in een sociale huurwoning komen wonen, maakt een inkomensontwikkeling door en behoort op een gegeven moment niet meer tot de doelgroep. Niet elk huishouden waarvoor dit geldt, verhuist door naar een duurdere huurwoning of een koopwoning. Daarom is moeilijk te voorkomen dat een deel van de kernvoorraad wordt bewoond door huishoudens die daar op grond van hun inkomen niet thuishoren.
- Het aantal huishoudens in de corporatiedoelgroep dat geen aanspraak maakt op een corporatiewoning. Niet ieder huishouden met een laag inkomen maakt aanspraak op een sociale huurwoning. Een deel van de corporatiedoelgroep woont in een huurwoning van een particuliere verhuurder of in een koopwoning (denk bijvoorbeeld aan oudere huishoudens die bij hun pensionering in inkomen achteruit zijn gegaan, maar die in een (vrijwel) afbetaalde koopwoning wonen en dus lage woonlasten hebben, oudere huishoudens met een laag inkomen die hun koopwoning hebben verkocht en nu in een duurdere huurwoning wonen en interen op hun vermogen).

Door de toekomstige omvang van de corporatiedoelgroep te prognosticeren (als basis hiervoor worden de huishoudensprognoses van Etil gehanteerd; Progneff 2017), kan berekend worden hoe groot de omvang van de kernvoorraad in de toekomst moet zijn. Dan moeten aannames worden gedaan over de omvang van de goedkope scheefheid en de omvang van de groep huishoudens die tot de doelgroep behoren maar niet in een sociale huurwoning wonen.

In dit onderzoek is ervoor gekozen om de huidige verhouding tussen de sociale voorraad en de sociale doelgroep in 2017 als uitgangspunt voor de toekomst te nemen. Met andere woorden; er wordt vanuit gegaan dat de goedkope scheefheid en de omvang van de doelgroep die niet in een sociale huurwoningen woont, naar verhouding gelijk blijven. Zodoende wordt een beleidsneutrale weergave geboden, die afhankelijk van de meer kwalitatieve interpretatie van de huidige verhouding (wenselijke situatie of te ruim/te krap) door beleidsmakers beïnvloed en geoptimaliseerd kan worden. Dit wil zeggen dat bijvoorbeeld geen rekening wordt gehouden met eventueel beleid om de zogenaamde woningscheefheid tegen te gaan. Het huidige onderzoek heeft dan ook niet als doel de druk op de woningmarkt in kaart te brengen, maar is een berekening van de woningbehoefte, waarop beleid gebaseerd kan worden, uitgaande van de huidige discrepanties. Dat wil niet zeggen dat geen sprake is van druk op de sociale voorraad en dat zich geen discrepanties voordoen, maar dat in de berekening van de toekomstige vraag naar sociale huurwoningen wordt uitgegaan van een constante druk op de markt. Door de nieuwe eisen van passend toewijzen zal het aandeel scheefwonen in de toekomst waarschijnlijk wel geleidelijk afnemen.

Bijlage 5: Woonmilieus

Binnenstedelijk

Hoge woningdichtheid, veel stedelijke voorzieningen, mix van wonen, werken en recreatie



Stedelijk

Hoge woningdichtheid, vooral wonen, buiten het centrum



Substedelijke kernen

Overloop vanuit stedelijk gebied, vooral nieuwbouw, rustig wonen, groen en ruim opgezet



Centrum dorps

Dorps wonen met centrumfunctie voor omliggende dorpen, mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen



Dorps

Dorpsgemeenschap voorop, vooral wonen, basisvoorzieningen voor plaatselijke behoefte zoals supermarkt, basisschool en soms huisartsenpost



Landelijk dorps

Dorpen of buurtschappen met een zeer beperkt of zonder basisvoorzieningenniveau



Bijlage 6: Woonbeelden

Woonbeelden koop

Omschrijving	Type	Oppervlakte	Kavelopp.	Prijsstelling	Woonbeeld
Kleine woning (80 m²) A	Grondgebonden	80 m²	150 m²	€ 125.000 - 150.000	
Kleine woning (80 m²) B	Grondgebonden	80 m²	150 m²	€ 125.000 - 150.000	
Rij-hoekwoning (100 m²) A	Rij-/ hoekwoning	100 m²	150 m²	€ 150.000 - 200.000	
Rij-hoekwoning (100 m²) B	Rij-/ hoekwoning	100 m²	150 m²	€ 150.000 - 200.000	
2 onder 1 kap (120 m²) A	2^1 kapwoning	120 m²	250-300 m²	€ 200.000 - 250.000	
2 onder 1 kap (120 m²) B	2^1 kapwoning	120 m²	250-300 m²	€ 200.000 - 250.000	
2 onder 1 kap (140 m²) A	2^1 kapwoning	140 m²	300-350 m²	€ 275.000 - 325.000	
2 onder 1 kap (140 m²) B	2^1 kapwoning	140 m²	300-350 m²	€ 275.000 - 325.000	
Vrijstaand (140 m²) A	Vrijstaand	140 m²	350-450 m²	€ 250.000 - 300.000	
Vrijstaand (140 m²) B	Vrijstaand	140 m²	350-450 m²	€ 250.000 - 300.000	

Woonbeelden koop - vervolg

Omschrijving	Type	Oppervlakte	Kavelopp.	Prijsstelling	Woonbeeld
Vrijstaand (180 m²) A	Vrijstaand	180 m²	500 m²	€ 350.000 - 400.000	
Vrijstaand (180 m²) B	Vrijstaand	180 m²	500 m²	€ 350.000 - 400.000	
Bungalow (75 m²) A	Grondgebonden/ gelijkvloers	75 m²	150 m²	ca. € 150.000	
Bungalow (75 m²) B	Grondgebonden/ gelijkvloers	75 m²	150 m²	ca. € 150.000	
Bungalow (100 m²) A	Grondgebonden/ gelijkvloers	100 m²	250 m²	ca. € 225.000	
Bungalow (100 m²) B	Grondgebonden/ gelijkvloers	100 m²	250 m²	ca. € 225.000	
Appartement (zonder lift, 90 m²) A	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 150.000	
Appartement (zonder lift, 90 m²) B	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 150.000	
Appartement (met lift, 90 m²) A	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 150.000	
Appartement (met lift, 90 m²) B	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 150.000	

Woonbeelden koop - vervolg

Omschrijving	Type	Oppervlakte	Kavelopp.	Prijsstelling	Woonbeeld
Appartement (met lift, 125 m²) A	Appartement	100-125 m²	n.v.t.	€ 200.000 - 250.000	
Appartement (met lift, 125 m²) B	Appartement	100-125 m²	n.v.t.	€ 200.000 - 250.000	
Luxe appartement (met lift, 150 m²) A	Appartement	150+ m²	n.v.t.	Vanaf € 350.000	
Luxe appartement (met lift, 150 m²) B	Appartement	150+ m²	n.v.t.	Vanaf € 350.000	

Woonbeelden huur

Omschrijving	Type	Oppervlakte	Kavelopp.	Prijsstelling	Woonbeeld
Kleine woning (80 m²) A	Grondgebonden	80 m²	150 m²	€ 500	
Kleine woning (80 m²) B	Grondgebonden	80 m²	150 m²	€ 500	
Rij-hoekwoning (100 m²) A	Rij-/ hoekwoning	100 m²	150 m²	€ 550 - 650	
Rij-hoekwoning (100 m²) B	Rij-/ hoekwoning	100 m²	150 m²	€ 550 - 650	
2 onder 1 kap (120 m²) A	2^1 kapwoning	120 m²	250-300 m²	€ 650 - 710	

Woonbeelden huur - vervolg

Omschrijving	Type	Oppervlakte	Kavelopp.	Prijsstelling	Woonbeeld
2 onder 1 kap (120 m²) B	2^1 kapwoning	120 m²	250-300 m²	€ 650 - 710	
2 onder 1 kap (140 m²) A	2^1 kapwoning	140 m²	300-350 m²	> € 710	
2 onder 1 kap (140 m²) B	2^1 kapwoning	140 m²	300-350 m²	> € 710	
Vrijstaand (140 m²) A	Vrijstaand	140 m²	350-450 m²	> € 710	
Vrijstaand (140 m²) B	Vrijstaand	140 m²	350-450 m²	> € 710	
Bungalow (75 m²) A	Grondgebonden/ gelijkvloers	75 m²	150 m²	€ 500 - 600	
Bungalow (75 m²) B	Grondgebonden/ gelijkvloers	75 m²	150 m²	€ 500 - 600	
Bungalow (100 m²) A	Grondgebonden/ gelijkvloers	100 m²	250 m²	> € 710	
Bungalow (100 m²) B	Grondgebonden/ gelijkvloers	100 m²	250 m²	> € 710	
Appartement (zonder lift, 90 m²) A	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 550 - 600	

Woonbeelden huur - vervolg

Omschrijving	Type	Oppervlakte	Kavelopp.	Prijsstelling	Woonbeeld
Appartement (zonder lift, 90 m²) B	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 550 - 600	
Appartement (zonder lift, 110 m²) A	Appartement	90-110 m²	n.v.t.	€ 635 - 710	
Appartement (zonder lift, 110 m²) B	Appartement	90-110 m²	n.v.t.	€ 635 - 710	
Appartement (met lift, 90 m²) A	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 710 - 900	
Appartement (met lift, 90 m²) B	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 710 - 900	
Luxe appartement (met lift, 125 m²) A	Appartement	125 m²	n.v.t.	> € 900	
Luxe appartement (met lift, 125 m²) B	Appartement	125 m²	n.v.t.	> € 900	

Bijlage 7: Woonbeelden koop/huur 1e keus

Woonbeelden koop 1e keus, Echt-Susteren (2017)

	Totaal	Jongeren	Middengroep	Ouderen	Sociale doelgroep	Eenpersoons-huishoudens
Bungalow (100 m²) B	227	0	159	68	41	40
Bungalow (100 m²) A	184	0	134	50	44	41
Vrijstaand (140 m²) A	168	28	135	5	19	36
Vrijstaand (180 m²) A	143	15	118	10	0	11
Vrijstaand (140 m²) B	136	38	95	3	48	58
2 onder 1 kap (120 m²) B	130	27	96	7	43	22
Vrijstaand (180 m²) B	123	12	106	5	2	8
2 onder 1 kap (120 m²) A	118	17	95	5	61	18
Kleine woning (80 m²) A	109	25	54	30	99	63
Rij-hoekwoning (100 m²) A	104	9	89	5	62	38
Bungalow (75 m²) B	99	0	61	38	43	30
Bungalow (75 m²) A	82	0	33	48	48	19
Appartement (met lift, 90 m²) A	47	0	27	21	37	26
2 onder 1 kap (140 m²) A	45	0	45	0	6	0
Kleine woning (80 m²) B	42	17	13	12	39	19
Luxe appartement (met lift, 150 m²) A	35	0	28	7	0	12
Appartement (met lift, 125 m²) A	35	0	10	25	2	6
2 onder 1 kap (140 m²) B	28	0	28	0	2	0
Luxe appartement (met lift, 150 m²) B	23	0	11	13	0	0
Appartement (met lift, 125 m²) B	21	0	10	11	0	6
Appartement (met lift, 90 m²) B	13	0	10	3	5	4
Appartement (zndr lift, 90 m²) B	12	0	8	4	0	0
Rij-hoekwoning (100 m²) B	12	9	3	0	16	14
Appartement (zndr lift, 90 m²) A	7	0	7	0	5	8
Totaal	**1.941**	**196**	**1.373**	**371**	**623**	**479**

Woonbeelden huur 1e keus, Echt-Susteren (2017)

	Totaal	Jongeren	Middengroep	Ouderen	Sociale doelgroep	Eenpersoons-huishoudens
Bungalow (75 m²) B	247	0	85	162	242	139
Bungalow (75 m²) A	187	0	81	106	224	111
Kleine woning (80 m²) A	160	0	78	82	211	100
Bungalow (100 m²) B	120	0	49	72	76	17
Bungalow (100 m²) A	96	0	24	72	36	4
Appartement (met lift, 90 m²) A	86	0	18	69	53	28
Rij-hoekwoning (100 m²) B	60	25	17	18	82	28
2 onder 1 kap (120 m²) A	54	30	19	5	80	22
Rij-hoekwoning (100 m²) A	46	0	41	5	39	11
Appartement (zndr lift, 90 m²) A	44	0	10	34	38	21
Appartement (met lift, 90 m²) B	42	15	14	13	22	25
2 onder 1 kap (140 m²) A	37	0	29	8	21	17
2 onder 1 kap (140 m²) B	34	0	34	0	27	18
Appartement (zndr lift, 110 m²) A	32	0	25	7	25	18
Vrijstaand (140 m²) B	29	0	12	17	13	8
Vrijstaand (140 m²) A	24	0	21	3	15	0
Luxe appartement (met lift, 125 m²) B	22	0	10	13	6	3
Kleine woning (80 m²) B	20	0	8	13	9	11
2 onder 1 kap (120 m²) B	18	0	16	2	14	0
Luxe appartement (met lift, 125 m²) A	15	0	5	10	5	3
Appartement (zndr lift, 110 m²) B	7	0	7	0	11	0
Appartement (zndr lift, 90 m²) B	5	0	0	5	2	3
Totaal	**1.388**	**70**	**602**	**716**	**1.250**	**586**

Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd.

Bijlage 8: Woonconcepten

Tiny houses
Een 'tiny house' is een volledig uitgeruste woning, met een oppervlakte van circa 25 tot 45 m^2. Een tiny house is op duurzame wijze gebouwd en is bedoeld om het hele jaar door bewoond te worden. Door het kleine woonoppervlak en het gebruik van duurzame materialen verkleint leven in een tiny house de ecologische voetafdruk.
Het kan zowel om tijdelijke als permanente bewoning gaan.



Groepswoningen
Deze woonsituatie combineert privacy met gemeenschappelijke ruimte en indien daar behoefte aan is ondersteunende zorg. Het kleinschalig groepswonen concept is ideaal voor (alleenstaande) ouderen die privacy willen combineren met community of mensen die zorg nodig hebben.



Meer-generatie-woningen / mantelzorgwoning
Apart en toch samen. "Generatiewonen" (*ook wel kangoeroe-woningen*) betekent dat twee of drie generaties samenwonen in hetzelfde huis, maar toch apart. Elke generatie heeft een eigen privéwoning maar wat gezamenlijk gedaan kan worden wordt gezamenlijk opgepakt.
Een van de uitgangspunten van een meer-generatie-woningen is gemeenschapszin waarbij (mantel)zorg en ondersteuning van ouderen, mensen met een beperking en kinderen meer door mensen in de wijk zelf plaatsvinden.



Hofjeswoningen
Moderne vorm van de aloude hofjes. Wonen rond een beschutte binnenplaats waarbij nieuwe vormen van nabuurschap mogelijk zijn.
Door de gemeenschappelijke binnenplaats is er mogelijkheid voor ontmoeting. Het is beslist geen woongroep, want niets moet gezamenlijk, maar het kan wel.



Ecologisch wonen
Dit betekent wonen in een woning en omgeving die duurzaam is ingericht. De woningdichtheid van het gebied is laag en er is veel ruimte voor groen en natuurontwikkeling. Bij dit type woonconcepten worden vaak een aantal gezamenlijke voorzieningen gerealiseerd als natuurtuinen (privaat of gezamenlijk), een biokas, gezamenlijke scheiding van regenwater, etc. Ook wordt er gebruik gemaakt van energiebronnen als zon- en windenergie. Kortom, groen en milieubewust wonen.



Bijlage 9: Discrepantie-analyse: Totaal - Huidige kwalitatieve mismatch

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Huidige kwalitatieve mismatch

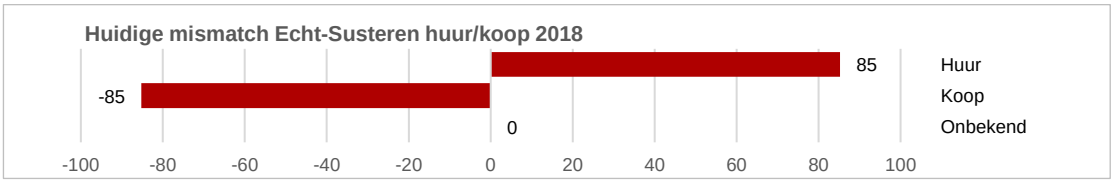
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	4	157	95	59	31	9	**355**
Appartement zonder lift	18	-23	-24	-102	0	0	**-132**
Rij-/hoekwoning	-6	-148	-66	-68	-19	-12	**-320**
2^1 kap / geschakelde woning	2	-119	-37	-3	-24	0	**-181**
Vrijstaande woning	5	28	3	-5	12	-8	**36**
Grondgebonden seniorenwoning	6	164	52	34	35	6	**296**
Anders	0	12	14	5	-14	14	**31**
Eindtotaal	**28**	**71**	**36**	**-79**	**21**	**9**	**85**

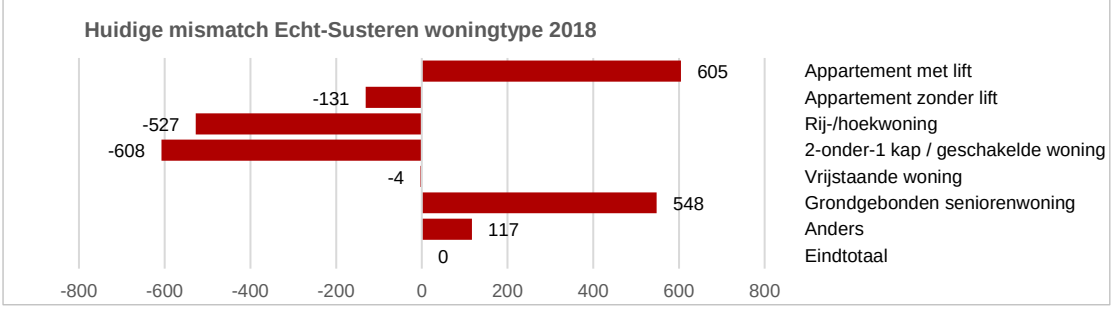
Matrix Discrepantie-analyse Koop - Huidige kwalitatieve mismatch

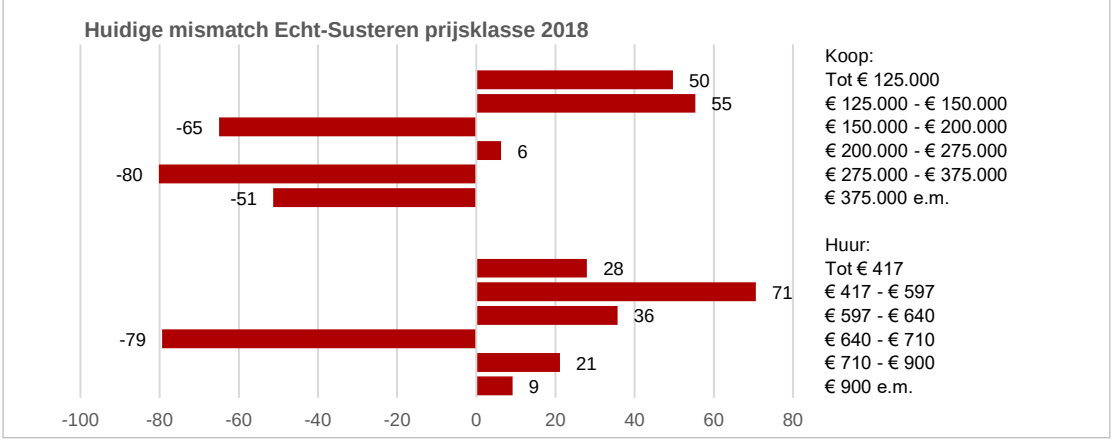
Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 270 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	22	25	62	75	42	23	**249**
Appartement zonder lift	-18	9	5	6	0	0	**2**
Rij-/hoekwoning	4	-25	-128	-41	-9	-9	**-207**
2^1 kap / geschakelde woning	8	11	-180	-217	-45	-4	**-427**
Vrijstaande woning	33	5	82	20	-119	-61	**-39**
Grondgebonden seniorenwoning	0	21	80	117	32	2	**252**
Anders	0	9	14	47	18	-3	**85**
Eindtotaal	**50**	**55**	**-65**	**6**	**-80**	**-51**	**-85**

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken







Bijlage 10: Discrepantie-analyse: Totaal - Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte 2018-2030

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte 2018-2030

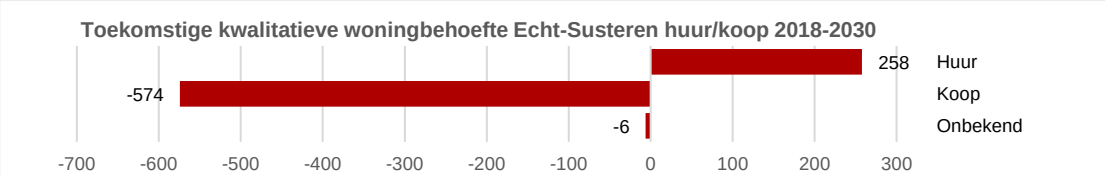
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	-7	189	69	99	32	16	**399**
Appartement zonder lift	16	-34	-21	-41	0	0	**-79**
Rij-/hoekwoning	1	-82	-62	-67	-18	-5	**-232**
2^1 kap / geschakelde woning	2	-25	-35	-18	-16	0	**-92**
Vrijstaande woning	0	-4	0	-16	-2	-6	**-28**
Grondgebonden seniorenwoning	6	175	29	46	27	4	**287**
Anders	0	11	-4	0	-4	0	**3**
Eindtotaal	**18**	**231**	**-24**	**4**	**20**	**9**	**258**

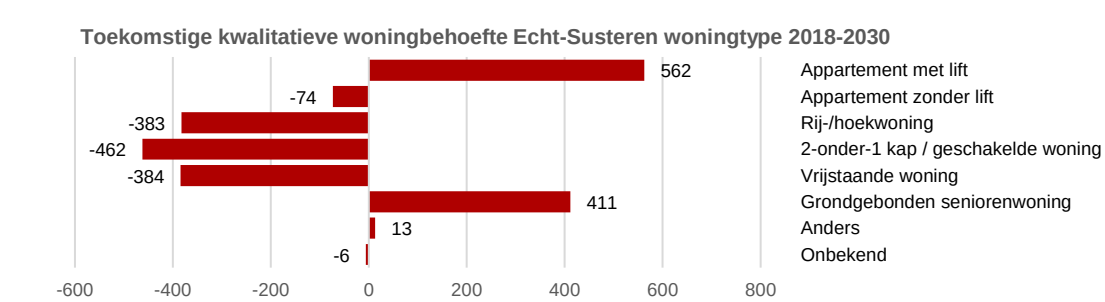
Matrix Discrepantie-analyse Koop - Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte 2018-2030

Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 270 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	6	16	51	55	24	12	**164**
Appartement zonder lift	-5	7	3	1	0	0	**6**
Rij-/hoekwoning	-6	-34	-75	-28	-3	-6	**-151**
2^1 kap / geschakelde woning	0	-19	-145	-167	-34	-5	**-371**
Vrijstaande woning	2	-1	0	-69	-178	-111	**-356**
Grondgebonden seniorenwoning	0	15	43	56	8	3	**124**
Anders	0	0	6	6	1	-4	**10**
Eindtotaal	**-2**	**-16**	**-116**	**-147**	**-182**	**-111**	**-574**

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken







Bijlage 11: Discrepantie-analyse: Sociale doelgroep

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Sociale doelgroep

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	11	194	107	16	3	0	**331**
Appartement zonder lift	23	-20	-17	-138	0	0	**-152**
Rij-/hoekwoning	15	-162	-29	-35	-9	-20	**-240**
2^1 kap / geschakelde woning	0	-164	-63	-6	-8	0	**-240**
Vrijstaande woning	0	15	2	-28	-14	1	**-24**
Grondgebonden seniorenwoning	7	194	31	9	4	0	**244**
Anders	0	23	22	4	-20	0	**29**
Eindtotaal	**56**	**79**	**54**	**-177**	**-44**	**-19**	**-51**

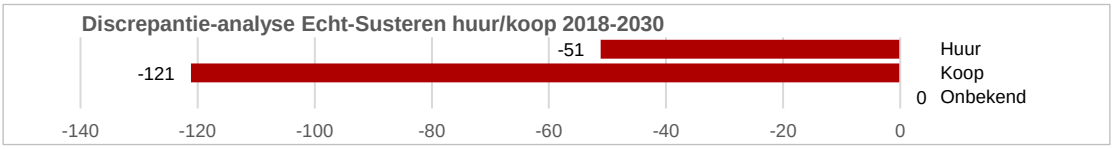
Matrix Discrepantie-analyse Koop - Sociale doelgroep

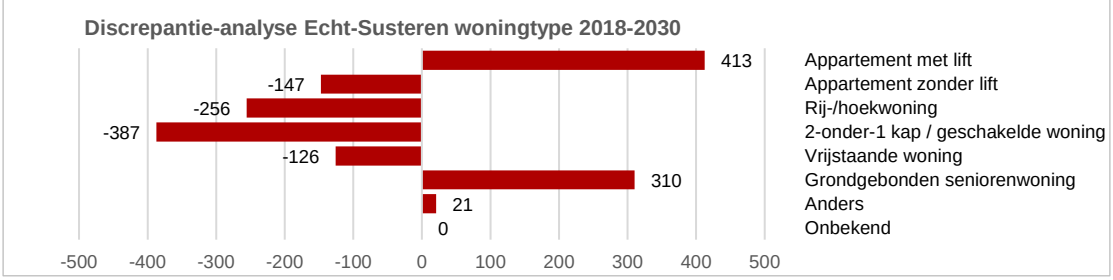
Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 270 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	19	19	37	3	4	0	**81**
Appartement zonder lift	-15	9	9	2	0	0	**5**
Rij-/hoekwoning	10	33	-27	-25	-4	-3	**-16**
2^1 kap / geschakelde woning	6	-2	-116	-32	-4	0	**-147**
Vrijstaande woning	33	4	20	-43	-80	-36	**-102**
Grondgebonden seniorenwoning	0	17	26	23	0	0	**66**
Anders	0	0	-2	-6	0	0	**-8**
Eindtotaal	**53**	**81**	**-53**	**-78**	**-84**	**-39**	**-121**

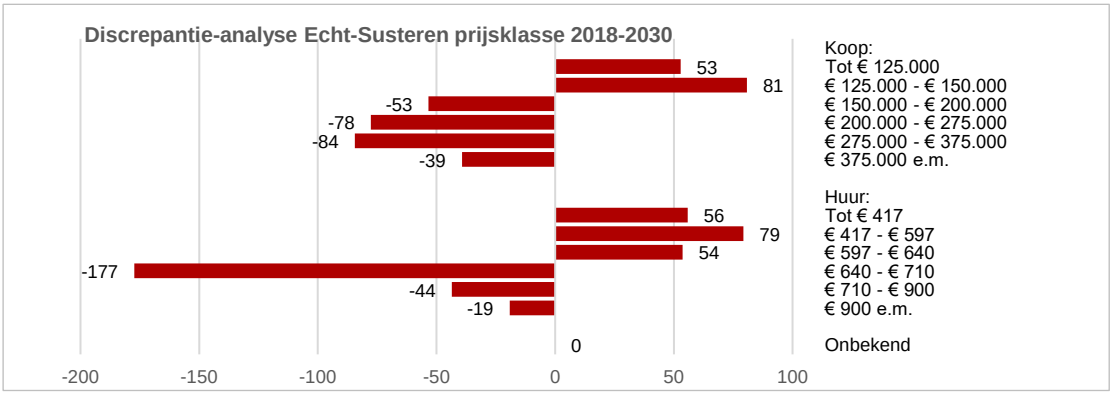
Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken

Het relevante deel van de voorraad in de discrepantie-analyse voor de sociale doelgroep betreft de sociale voorraad (huur: < € 710, koop: < € 150.000). Op te merken is dat een deel van de sociale doelgroep wil doorgroeien naar een duurdere voorraad (zie ook paragraaf 6.5). Wordt hiermee rekening gehouden (groene arcering) bedraagt de behoefte aan sociale woningen in Echt-Susteren per saldo 150 extra woningen tot 2030 (in plaats van -170 woningen).







Bijlage 12: Discrepantie-analyse: Jongere huishoudens (< 30 jaar)

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Jongere huishoudens (< 30 jaar)

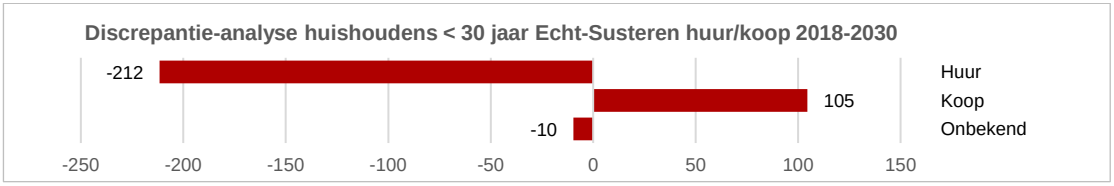
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	-10	0	0	-11	0	**-20**
Appartement zonder lift	0	-31	-38	-99	0	0	**-168**
Rij-/hoekwoning	0	13	27	-10	0	-17	**14**
2^1 kap / geschakelde woning	0	0	0	-10	0	0	**-10**
Vrijstaande woning	0	0	0	-21	0	0	**-21**
Grondgebonden seniorenwoning	0	0	0	0	0	0	**0**
Anders	0	0	10	0	-17	0	**-7**
Eindtotaal	**0**	**-27**	**0**	**-139**	**-28**	**-17**	**-212**

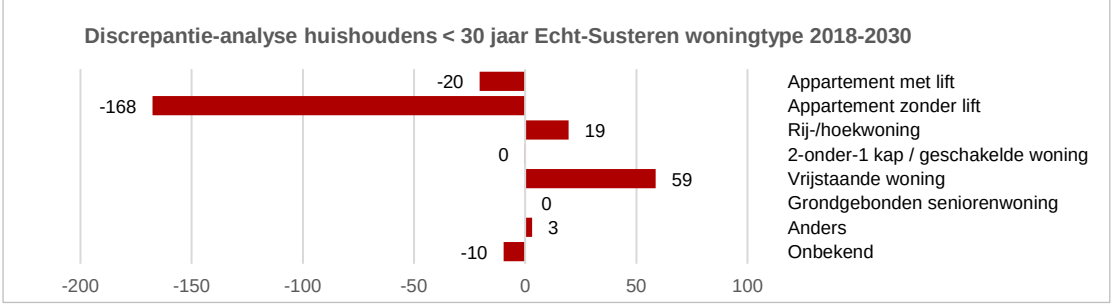
Matrix Discrepantie-analyse Koop - Jongere huishoudens (< 30 jaar)

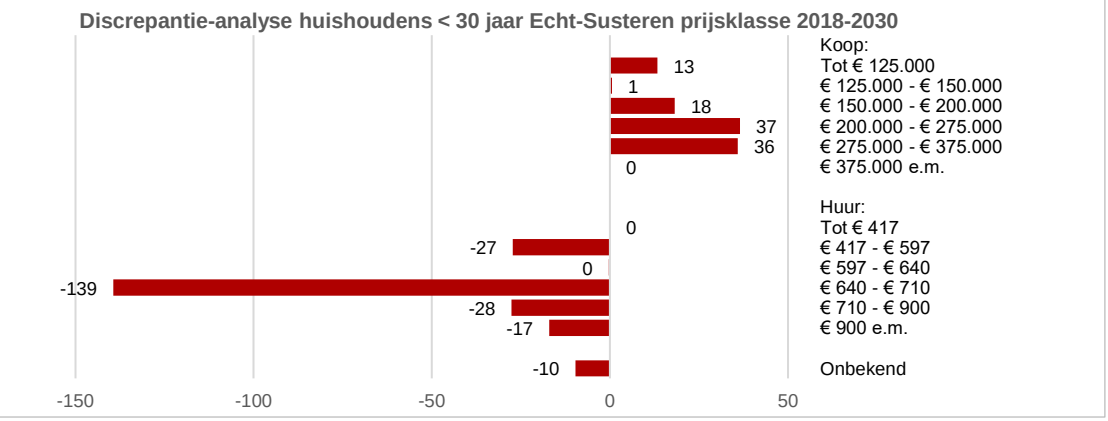
Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 270 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0	**0**
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	**0**
Rij-/hoekwoning	13	1	-8	0	0	0	**6**
2^1 kap / geschakelde woning	0	0	9	0	0	0	**10**
Vrijstaande woning	0	0	17	27	36	0	**80**
Grondgebonden seniorenwoning	0	0	0	0	0	0	**0**
Anders	0	0	0	10	0	0	**10**
Totaal	**13**	**1**	**18**	**37**	**36**	**0**	**105**

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken







Bijlage 13: Discrepantie-analyse: Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

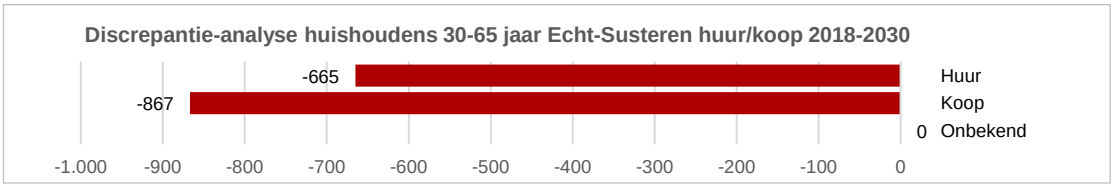
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	-4	-9	32	-1	-12	-11	**-5**
Appartement zonder lift	6	-68	-23	-68	0	0	**-154**
Rij-/hoekwoning	-4	-137	-154	-121	-36	0	**-453**
2^1 kap / geschakelde woning	0	-70	-57	-11	-36	0	**-173**
Vrijstaande woning	5	19	3	0	7	-9	**24**
Grondgebonden seniorenwoning	-14	30	30	16	12	3	**77**
Anders	0	13	-6	5	-7	14	**18**
Eindtotaal	**-11**	**-223**	**-175**	**-180**	**-73**	**-3**	**-665**

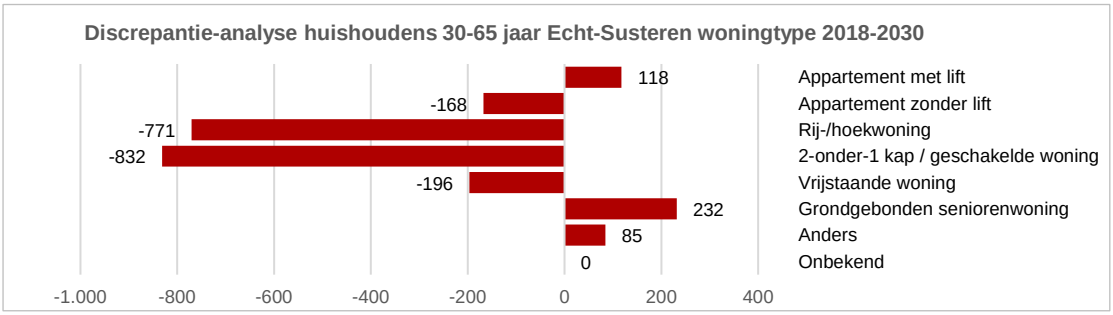
Matrix Discrepantie-analyse Koop - Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

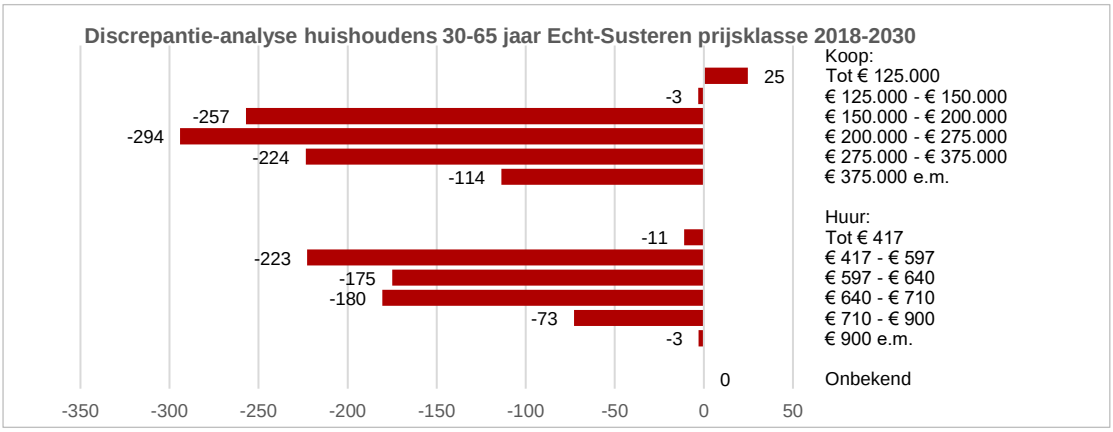
Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 – € 150	€ 150 – € 200	€ 200 – € 275	€ 270 – € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	17	8	28	32	24	12	**122**
Appartement zonder lift	-16	3	-2	2	0	0	**-14**
Rij-/hoekwoning	-15	-46	-175	-60	-7	-15	**-318**
2^1 kap / geschakelde woning	8	12	-235	-362	-72	-10	**-659**
Vrijstaande woning	30	1	66	-14	-206	-98	**-220**
Grondgebonden seniorenwoning	0	10	48	73	24	0	**155**
Anders	0	9	14	34	13	-3	**66**
Totaal	**25**	**-3**	**-257**	**-294**	**-224**	**-114**	**-867**

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken







Bijlage 14: Discrepantie-analyse: Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

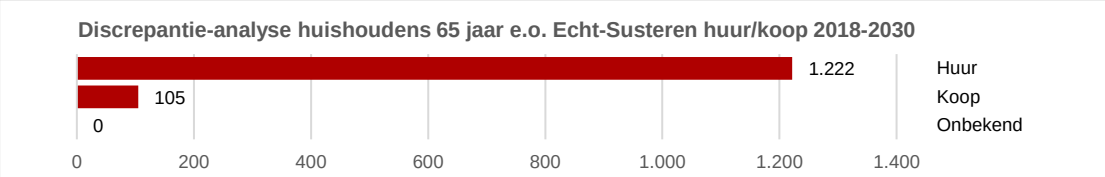
Matrix Discrepantie-analyse Huur - Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

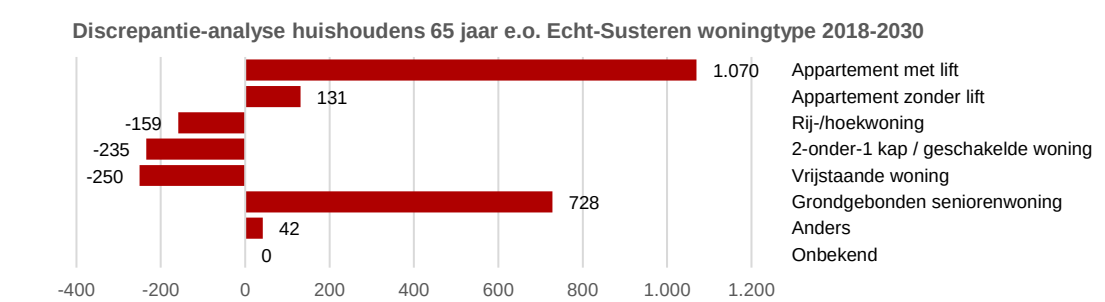
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	365	131	160	86	37	**779**
Appartement zonder lift	28	42	16	24	0	0	**110**
Rij-/hoekwoning	-1	-107	-1	-4	0	0	**-113**
2^1 kap / geschakelde woning	4	-74	-13	0	-5	0	**-88**
Vrijstaande woning	0	5	0	0	4	-5	**4**
Grondgebonden seniorenwoning	25	309	50	64	51	6	**506**
Anders	0	11	6	0	6	0	**23**
Totaal	**57**	**552**	**189**	**244**	**142**	**38**	**1.222**

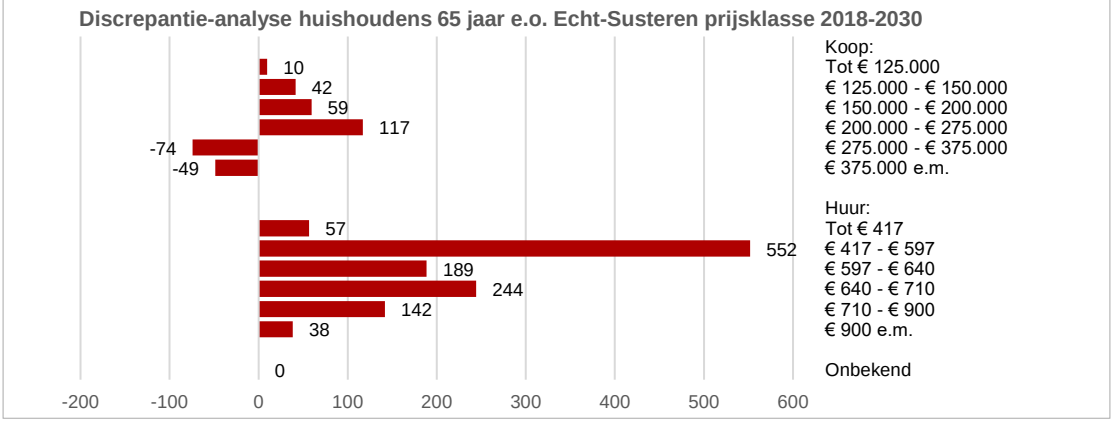
Matrix Discrepantie-analyse Koop - Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 – € 150	€ 150 – € 200	€ 200 – € 275	€ 270 – € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	12	32	85	97	42	23	**291**
Appartement zonder lift	-7	13	10	5	0	0	**21**
Rij-/hoekwoning	0	-13	-19	-9	-4	0	**-46**
2^1 kap / geschakelde woning	0	-19	-98	-22	-7	0	**-147**
Vrijstaande woning	5	4	-1	-62	-127	-74	**-255**
Grondgebonden seniorenwoning	0	25	76	100	16	5	**222**
Anders	0	0	7	9	6	-3	**19**
Totaal	**10**	**42**	**59**	**117**	**-74**	**-49**	**105**

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken







Bijlage 15: Discrepantie-analyse: Eenpersoonshuishoudens

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Eenpersoonhuishoudens

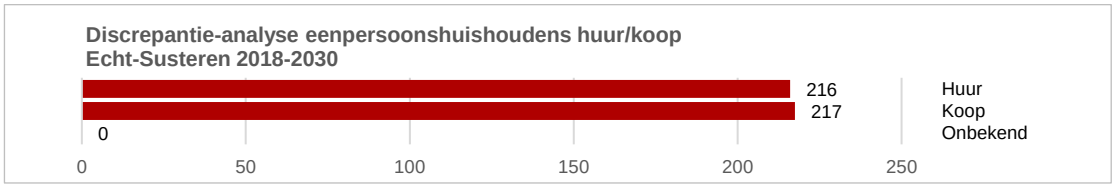
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	-10	120	110	10	32	0	**261**
Appartement zonder lift	17	-21	-22	-83	0	0	**-109**
Rij-/hoekwoning	1	-44	-16	-18	0	0	**-77**
2^1 kap / geschakelde woning	0	-83	-24	18	0	0	**-89**
Vrijstaande woning	8	45	0	-16	0	14	**50**
Grondgebonden seniorenwoning	-6	165	20	-9	6	0	**176**
Anders	0	0	4	0	0	0	**4**
Totaal	**9**	**181**	**72**	**-98**	**38**	**14**	216

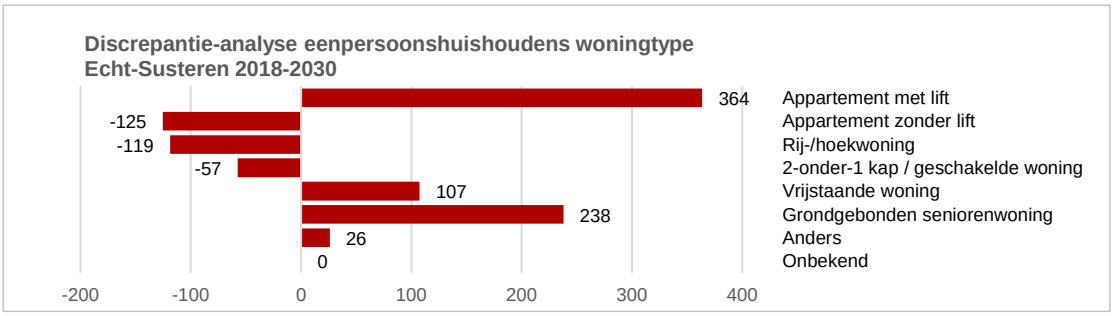
Matrix Discrepantie-analyse Koop - Eenpersoonshuishoudens

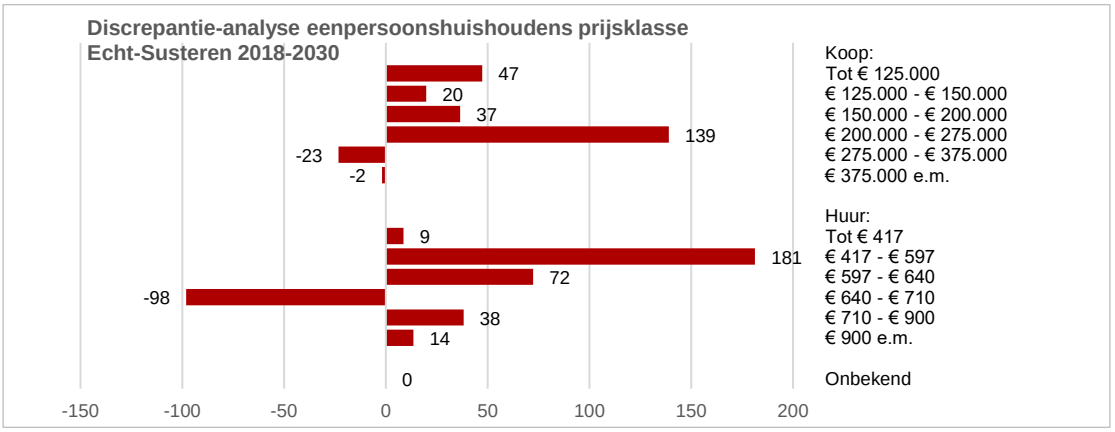
Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 – € 150	€ 150 – € 200	€ 200 – € 275	€ 270 – € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	34	0	32	11	15	11	**103**
Appartement zonder lift	-19	6	-3	0	0	0	**-16**
Rij-/hoekwoning	0	-8	-29	4	-3	-5	**-42**
2^1 kap / geschakelde woning	18	-4	-25	46	-3	0	**32**
Vrijstaande woning	14	0	49	34	-32	-7	**57**
Grondgebonden seniorenwoning	0	13	6	43	0	0	**62**
Anders	0	14	6	2	0	0	**22**
Totaal	**47**	**20**	**37**	**139**	**-23**	**-2**	217

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken







Bijlage 2 Factsheet Echt

Echt - gemeente Echt-Susteren



Woningvoorraad

Doelgroepen: Totaal

Doelgroepen: Sociale doelgroep

Kwantitatieve behoefte: Totaal

Kwantitatieve behoefte: Sociale doelgroep

Woonwensen: Totaal

Woonwensen: Sociale doelgroep

Woonwensen: Jongeren (< 30 jaar)

Woonwensen: Starters (< 30 jaar)

Woonwensen: Middengroep (30-65 jarigen)

Woonwensen: Ouderen (65 jaar e.o.)

Woonwensen: Eenpersoonshuishoudens

Discrepantie-analyse

Echt
Woningvoorraad

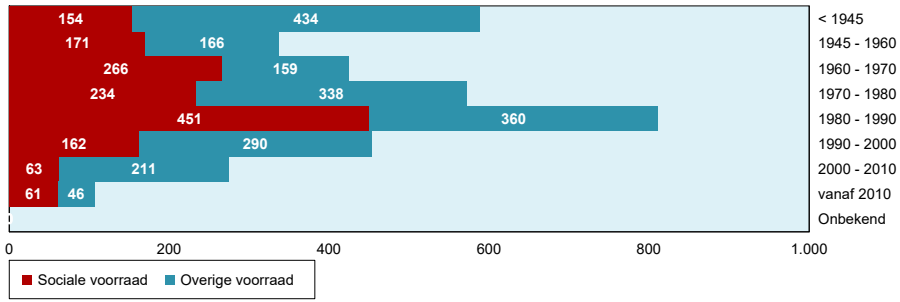
Woningvoorraad 1-1-2017 naar betaalbaarheid en huur/koop

	Aantal woningen				
	Woning-corporaties	Overige verhuurders	Koop	Totaal Abs.	Totaal In %
Goedkoop	79	12	5	96	3%
Betaalbaar 1	685	21	13	719	20%
Betaalbaar 2	140	9	133	282	8%
Duur	131	45	290	466	13%
Sociale voorraad	**1.035**	**86**	**441**	**1.562**	**44%**
Duur +	18	155	710	883	25%
Duur ++	14	81	548	643	18%
Duur +++	1	29	319	349	10%
Duur ++++	0	11	119	130	4%
Overige voorraad	**33**	**276**	**1.696**	**2.005**	**56%**
Onbekend	0	1	7	8	0%
Totale voorraad	**1.068**	**363**	**2.144**	**3.575**	**100%**

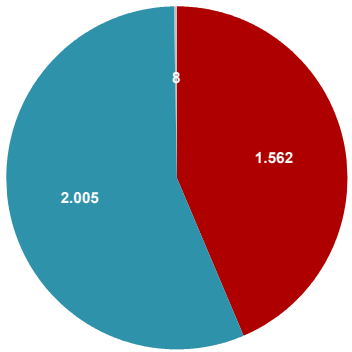
Huur:	Prijsklassen:
Goedkoop	< € 414
Betaalbaar	€ 414 - € 635
Duur	€ 635 - € 711
Duur +	€ 711 - € 800
Duur ++	€ 800 - € 900
Duur +++	€ 900 - € 1.000
Duur ++++	€ 1.000 en meer

Koop:	Prijsklassen:
Goedkoop	< € 75.000
Betaalbaar	€ 75.000 - € 125.000
Duur	€ 125.000 - € 150.000
Duur +	€ 150.000 - € 200.000
Duur ++	€ 200.000 - € 275.000
Duur +++	€ 275.000 - € 375.000
Duur ++++	€ 375.000 en meer

Woningvoorraad 1-1-2017 naar bouwjaar (aantal woningen)

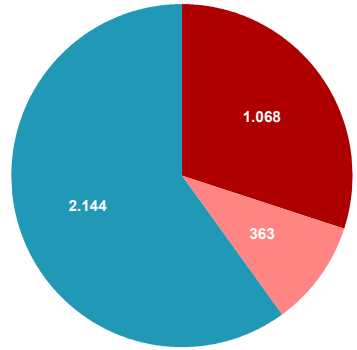


Woningvoorraad 1-1-2017 sociale vooraad versus overige voorraad



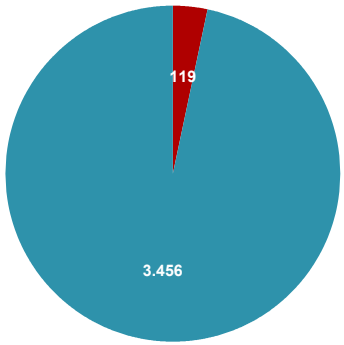
Sociale voorraad	1.562	43,7%
Overige voorraad	2.005	56,1%
Onbekend	8	0,2%
Totaal:	3.575	100,0%

Woningvoorraad 1-1-2017 bezit woningcorporaties, overige verhuurders en koop



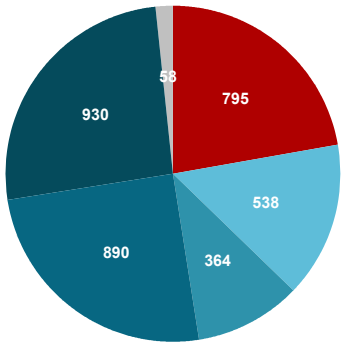
Woningcorporatie	1.068	29,9%
Overige verhuurders	363	10,1%
Koop	2.144	60,0%
Totaal:	3.575	100,0%

Woningvoorraad 1-1-2017 leegstand



Leegstand	119	3,3%
Bewoond	3.456	96,7%
Totaal:	3.575	100,0%

Woningvoorraad 1-1-2017 woningtype



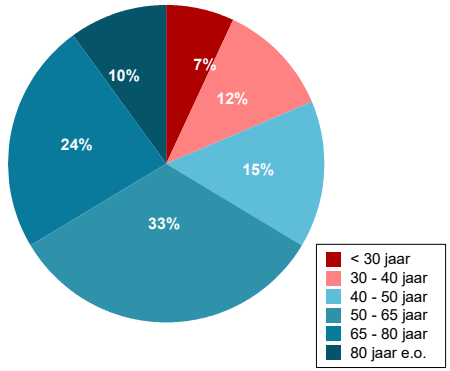
Appartement	795	22,2%
Tussenwoning	538	15,0%
Hoekwoning	364	10,2%
2^1 kap woning	890	24,9%
Vrijstaande woning	930	26,0%
Overig / onbekend	58	1,6%
Totaal:	3.575	100,0%

Echt
Doelgroepen: Totaal

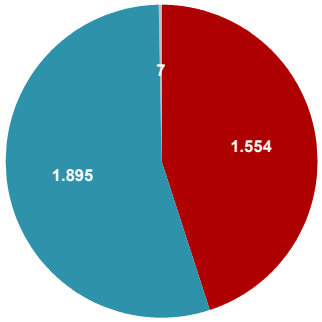
Huishoudens 1-1-2017 naar leeftijd en huishoudensgrootte

	1 persoon		2 personen		3 personen e.m.		Totaal	
	Aantal	In %	Aantal	In %	Aantal	In %	Aantal	In %
< 30 jaar	107	45%	99	42%	31	13%	237	100%
30 - 40 jaar	132	33%	92	23%	182	45%	405	100%
40 - 50 jaar	122	23%	117	23%	280	54%	518	100%
50 - 65 jaar	329	29%	442	39%	368	32%	1.139	100%
65 - 80 jaar	307	38%	454	56%	51	6%	812	100%
80 jaar e.o.	243	70%	98	28%	4	1%	345	100%
Totaal	**1.239**	**36%**	**1.301**	**38%**	**916**	**27%**	**3.456**	**100%**

Huishoudens 1-1-2017 naar leeftijd



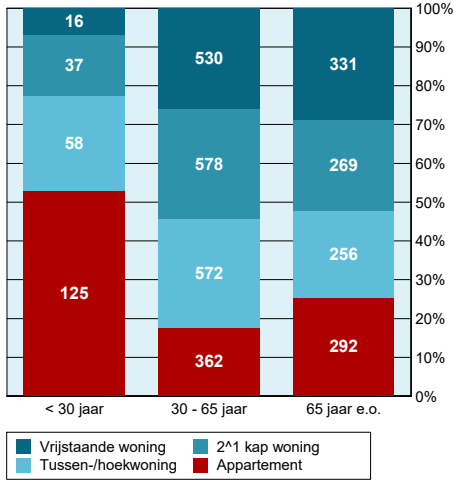
Huishoudens 1-1-2017 in de sociale / overige voorraad



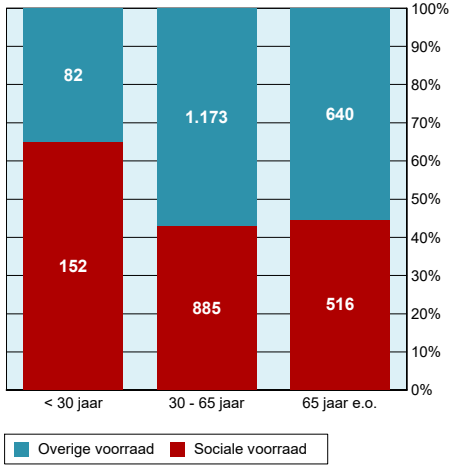
Sociale voorraad	1.554	45,0%
Overige voorraad	1.895	54,8%
Onbekend	7	0,2%
Totaal:	3.456	100,0%

Sociale voorraad:
Huur: < € 711
Koop: < € 150.000

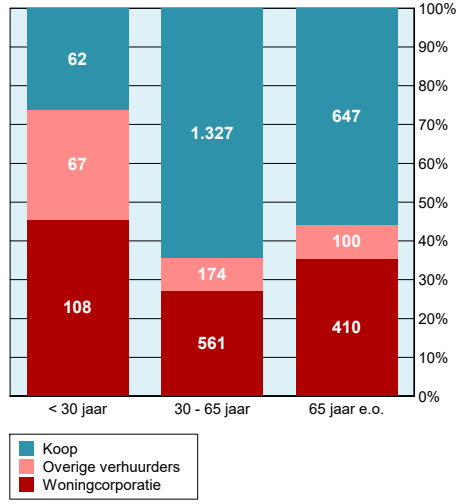
Huishoudens 1-1-2017 woningtype (excl. onbekend)



Huishoudens 1-1-2017 sociale/overige voorraad (excl. onbekend)



Huishoudens 1-1-2017 woonsituatie (excl. onbekend)



Echt
Doelgroepen: Sociale doelgroep

Samenstelling sociaal-economische doelgroepen 2015

			Aantal huishoudens	In %
Laag segment	Primair	Minder dan 22.200 euro	951	27%
		22.200 - 30.150 euro	290	8%
		Totaal	**1.241**	**36%**
	Secundair	22.200 - 30.150 euro	242	7%
		30.150 - 36.165 euro	328	9%
		Totaal	**571**	**16%**
	Totaal Doelgroep sociale huur		**1.812**	**52%**
Midden segment	Tertiair	36.165 - 40.349 euro	185	5%
	Quartair	40.349 - 52.000 euro	448	13%
	Totaal Midden segment		**633**	**18%**
Hoog segment	Quartair	Meer dan 52.000 euro	1.034	30%
	Totaal Hoog segment		**1.034**	**30%**
Totaal aantal huishoudens			**3.479**	**100%**

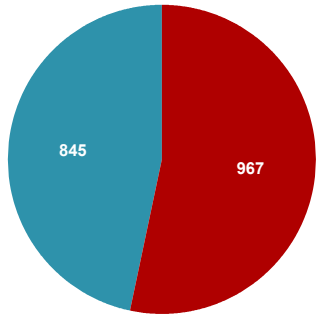
Op basis van CBS-gegevens betreffende alle huishoudens met een belastbaar inkomen (inclusief huishoudens met een belastbaar inkomen in niet-zelfstandige woonruimten, bijvoorbeeld kamerverhuur). Segmentering op basis van belastbaar inkomen.

Laag segment: < 36.165 euro (= doelgroep sociale huur)
Midden segment: 36.165 - 52.000 euro
Hoog segment: 52.000 euro en meer.

Totaal aantal huishoudens naar sociaal-economische status 2015

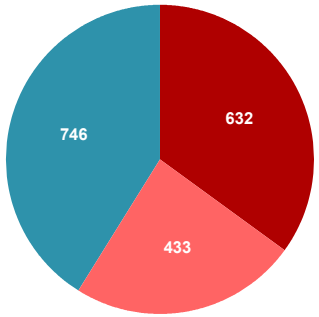
	In %
Werkende	53%
Uitkeringsgerechtigde	13%
Gepensioneerde	33%
Overig	1%
Totaal aantal huishoudens	**100%**

Doelgroep sociale huur 2015 naar leeftijdscategorie



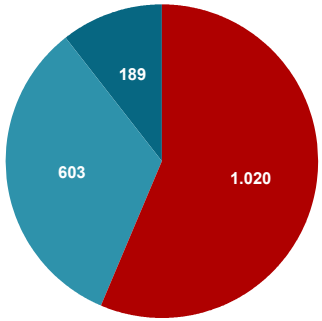
tot 65 jaar	967	53,4%
65 jaar e.o.	845	46,6%
Totaal:	1.812	100,0%

Doelgroep sociale huur 2015 naar woonsituatie



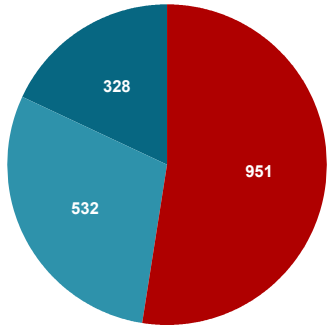
Huurwoning met huurtoeslag	632	34,9%
Huurwoning zonder huurtoeslag	433	23,9%
Koopwoning	746	41,2%
Totaal:	1.812	100,0%

Doelgroep sociale huur 2015 naar huishoudengrootte



1 persoon	1.020	56,3%
2 personen	603	33,3%
3 of meer personen	189	10,4%
Totaal:	1.812	100,0%

Doelgroep sociale huur 2015 naar inkomenscategorie



Minder dan 22.200 euro	951	52,5%
22.200 - 30.150 euro	532	29,4%
30.150 - 36.165 euro	328	18,1%
Totaal:	1.812	100,0%

Echt
Kwantitatieve woningbehoefte: Totaal

Huishoudensprognose Totaal

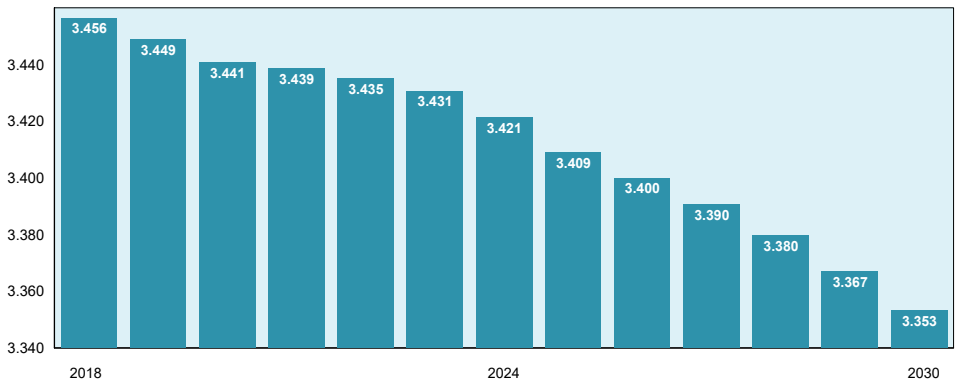
	Stand per 1-1	Ontwikkeling Abs.	Ontwikkeling In %
2018	3.456		
2024	3.421	-35	-1,0%
2030	3.353	-68	-2,0%
2018-2030		**-103**	**-3,0%**

Huishoudensprognose Sociale doelgroep

	Stand per 1-1	Ontwikkeling Abs.	Ontwikkeling In %
2018	1.825		
2024	1.803	-22	-1,2%
2030	1.751	-52	-2,9%
2018-2030		**-74**	**-4,1%**

Prognose zelfstandige huishoudens op basis van het prognosemodel Progneff (zodoende exclusief huishoudens in niet-zelfstandige woonruimten). Sociale doelgroep = huishoudens met een belastbaar inkomen < € 36.165.

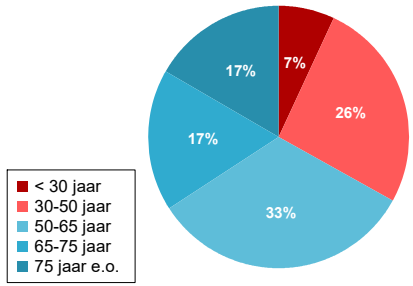
Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



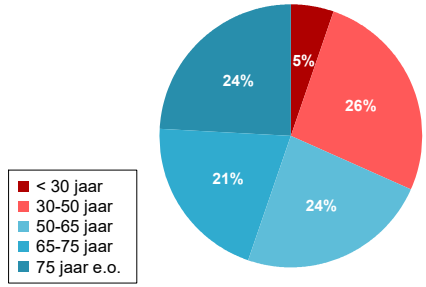
Huishoudensprognose naar leeftijd

	Stand per 1 januari 2018	Stand per 1 januari 2030	Ontwikkeling Abs.	Ontwikkeling In %
<30 jaar	238	177	-61	-25,6%
30-50 jaar	905	887	-18	-2,0%
50-65 jaar	1.135	789	-346	-30,5%
65-75 jaar	602	688	86	14,3%
75 jaar e.o.	577	811	235	40,7%

Leeftijdsverdeling 2018



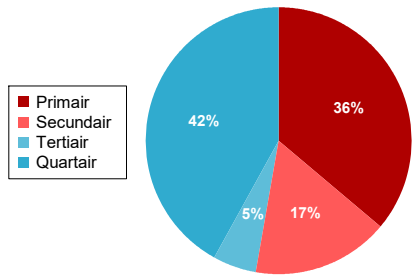
Leeftijdsverdeling 2030



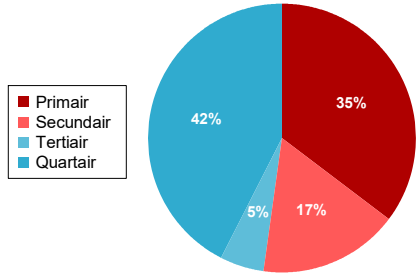
Huishoudensprognose naar doelgroep

	Stand per 1 januari 2018	Stand per 1 januari 2030	Ontwikkeling Abs.	Ontwikkeling In %
Primaire doelgroep	1.246	1.181	-64	-5,2%
Secundaire doelgroep	579	570	-10	-1,7%
Tertiaire doelgroep	181	181	0	0,0%
Quartaire doelgroep	1.450	1.420	-30	-2,0%

Sociale doelgroepen 2018



Sociale doelgroepen 2030



Echt
Kwantitatieve woningbehoefte: Sociale doelgroep

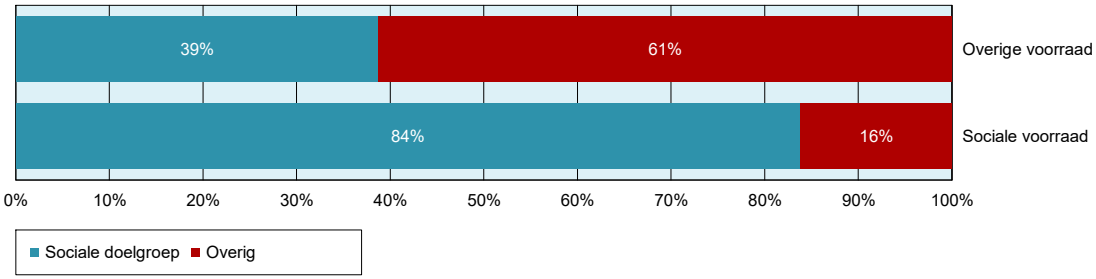
Verhoudingsfactor 2017

	Sociale doelgroep	waarvan primaire doelgroep
Woningvoorraad (aanbod)	1.562	1.096
Doelgroep (vraag)	1.823	1.246
Verschil	-261	-150
Verhoudingsfactor	**0,86**	**0,88**

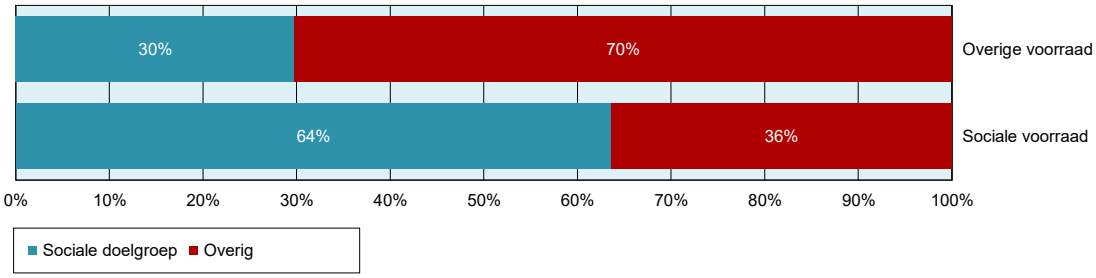
Op te merken is dat een tekort niet zondermeer tot problemen leidt; een groot deel van de sociale doelgroep betreft namelijk ouderen, weliswaar qua inkomen behorend tot de sociale doelgroep, maar met vermogen en/of een 'afbetaalde' koopwoning of wonend in een dure huurwoning en interend op het vermogen.

Woningvoorraad sociale doelgroep:	Huur: < € 711
	Koop: < € 150.000
Woningvoorraad primaire doelgroep:	Huur: < € 635
	Koop: < € 125.000
Sociale doelgroep:	Belastbaar inkomen: < € 36.165
Primaire doelgroep:	Eenpersoonshuishoudens: < € 22.200
	Meerpersoonshuishoudens: < € 30.175
Verschil:	Aanbod - Vraag
Verhoudingsfactor:	Aanbod / Vraag

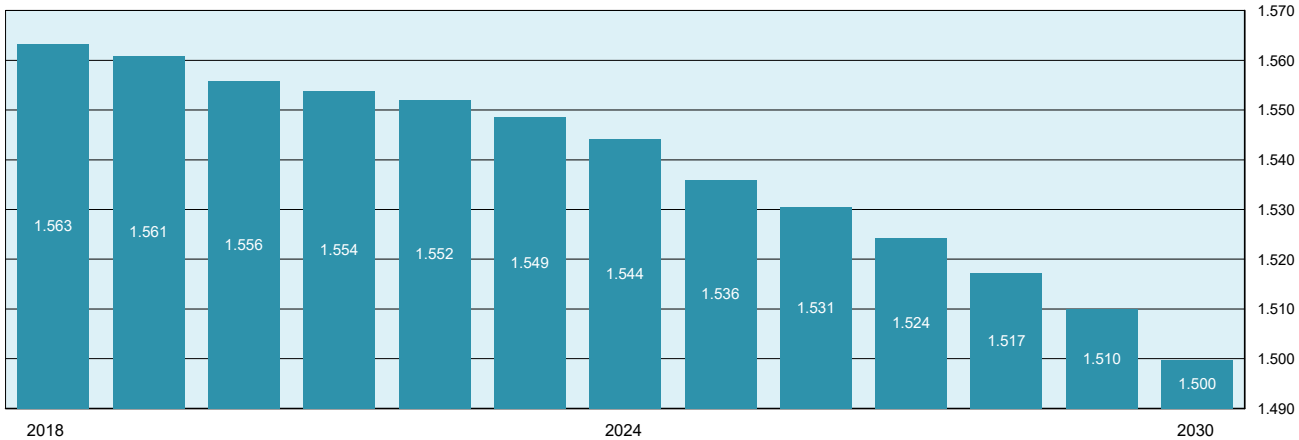
Goedkoop scheefwonen in de huursector (2017)



Goedkoop scheefwonen in de koopsector (2017)



Woningbehoefte sociale voorraad 2018-2030 (sociale doelgroep)



Woningbehoefte sociale voorraad 2018-2024-2030

	Aantal	In %
2018-2024	-19	-1,2%
2024-2030	-44	-2,8%
2018-2030	**-63**	**-4,1%**

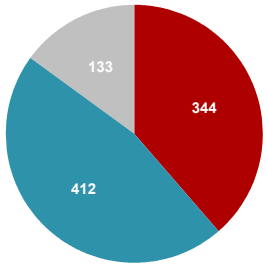
De behoefte en overschot / tekort aan sociale woningen ten behoeve van de sociale doelgroep is exclusief de huidige verhouding en scheefwonen.

Echt
Woonwensen: Totaal

Verhuisgeneigdheid 2017

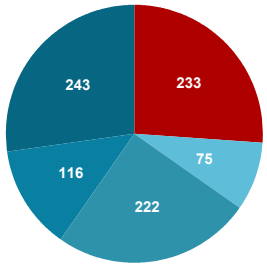
	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	175	5%
Binnen 2 jaar	139	4%
Binnen 5 jaar	176	5%
Over meer dan 5 jaar	88	3%
Afhankelijk van aanbod	312	9%
Nee	2.567	74%
Totaal	**3.456**	**100%**
Verhuisgeneigdheid	889	26%
Nee	2.567	74%

Wens naar eigendom



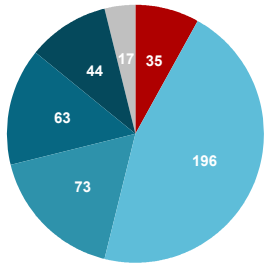
Huurwoning	344	38,7%
Koopwoning	412	46,3%
Geen voorkeur	133	15,0%
Totaal:	889	100,0%

Wens naar woningtype



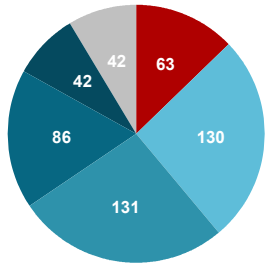
Appartement	233	26,2%
2-onder-1 kap	75	8,4%
Vrijstaand	222	25,0%
seniorenwoning (ggb)	116	13,0%
Overig	243	27,3%
Totaal:	889	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	35	8,1%
€ 417 tot € 597	196	45,9%
€ 597 tot € 640	73	17,1%
€ 640 tot € 710	63	14,7%
Meer dan € 710	44	10,2%
Weet niet	17	4,0%
Totaal:	428	100,0%

Wens naar koopprijs

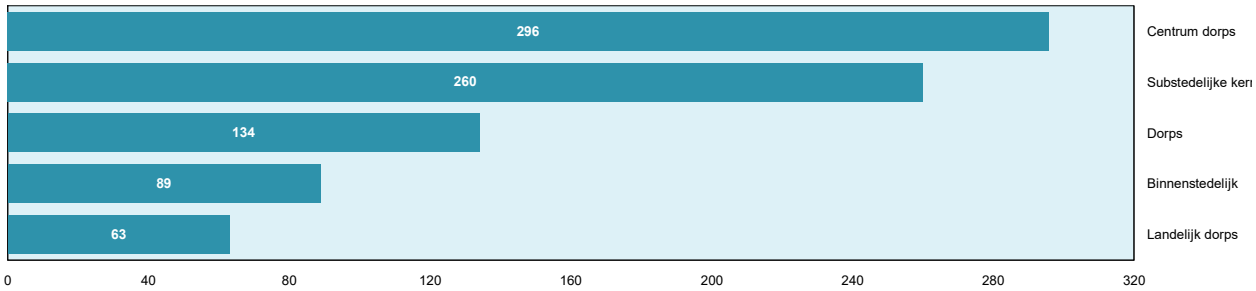


Tot € 150.000	63	12,8%
€ 150.000 tot € 200.000	130	26,2%
€ 200.000 tot € 275.000	131	26,5%
€ 275.000 tot € 375.000	86	17,4%
Meer dan € 375.000	42	8,6%
Weet niet	42	8,5%
Totaal:	495	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	541	61%
Huidige gemeente	180	20%
Elders	112	13%
Onbekend	57	6%
Totaal	**889**	**100%**

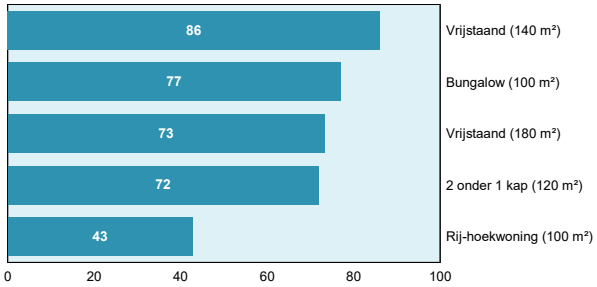
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



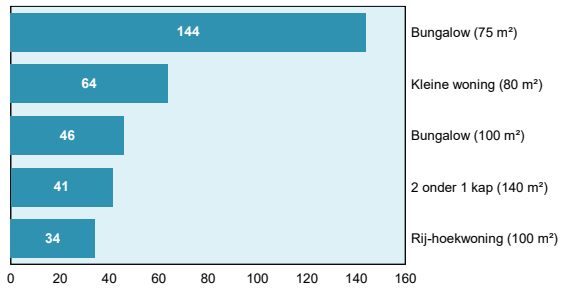
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	128	31%
Nieuwbouwwoning	78	19%
Geen voorkeur	195	47%
Onbekend	10	2%
Totaal	**412**	**100%**

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)

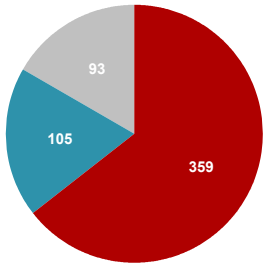


Echt
Woonwensen: Sociale doelgroep

Verhuisgeneigdheid 2017

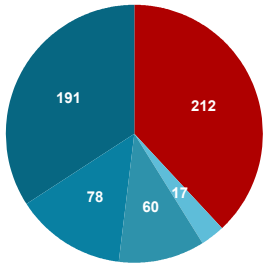
	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	133	7%
Binnen 2 jaar	73	4%
Binnen 5 jaar	109	6%
Over meer dan 5 jaar	37	2%
Afhankelijk van aanbod	205	11%
Nee	1.266	69%
Totaal	**1.823**	**100%**
Verhuisgeneigdheid	557	31%
Nee	1.266	69%

Wens naar eigendom



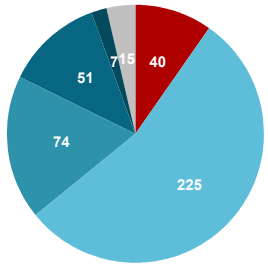
Huurwoning	359	64,4%
Koopwoning	105	18,8%
Geen voorkeur	93	16,7%
Totaal:	557	100,0%

Wens naar woningtype



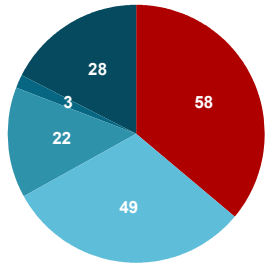
Appartement	212	38,0%
2-onder-1 kap	17	3,0%
Vrijstaand	60	10,8%
seniorenwoning (ggb)	78	14,0%
Overig	191	34,2%
Totaal:	557	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	40	9,7%
€ 417 tot € 597	225	54,6%
€ 597 tot € 640	74	17,9%
€ 640 tot € 710	51	12,3%
Meer dan € 710	7	1,8%
Weet niet	15	3,7%
Totaal:	413	100,0%

Wens naar koopprijs

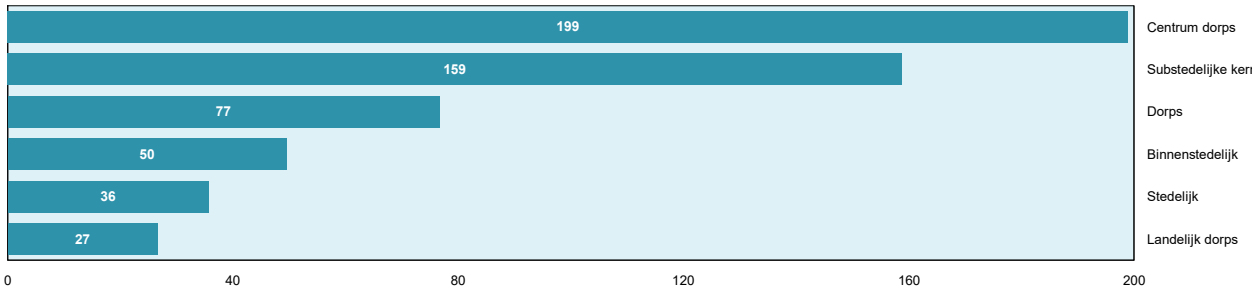


Tot € 150.000	58	36,1%
€ 150.000 tot € 200.000	49	30,9%
€ 200.000 tot € 275.000	22	13,8%
€ 275.000 tot € 375.000	3	1,8%
Weet niet	28	17,4%
Totaal:	159	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	375	67%
Huidige gemeente	91	16%
Elders	59	11%
Onbekend	33	6%
Totaal	**557**	**100%**

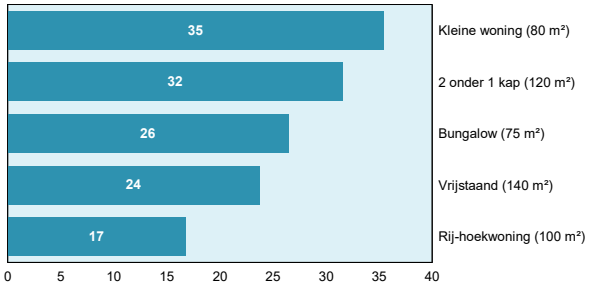
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



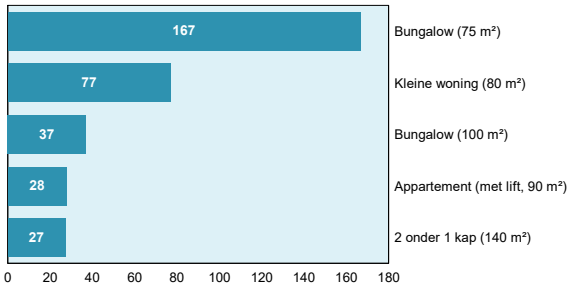
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	49	46%
Nieuwbouwwoning	34	33%
Geen voorkeur	22	21%
Totaal	**105**	**100%**

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)

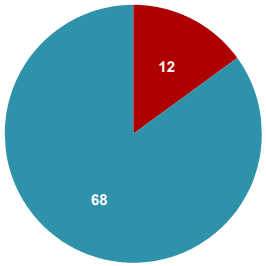


Echt
Woonwensen: Jongeren (< 30 jaar)

Verhuisgeneigdheid 2017

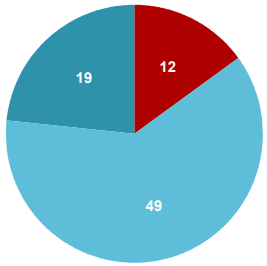
	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	12	5%
Binnen 2 jaar	36	15%
Binnen 5 jaar	19	8%
Over meer dan 5 jaar	14	6%
Nee	157	66%
Totaal	**237**	**100%**
Verhuisgeneigdheid	80	34%
Nee	157	66%

Wens naar eigendom



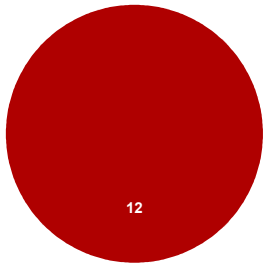
Huurwoning	12	14,9%
Koopwoning	68	85,1%
Totaal:	80	100,0%

Wens naar woningtype



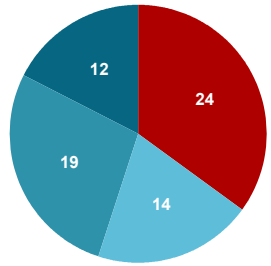
2-onder-1 kap	12	14,9%
Vrijstaand	49	61,7%
Overig	19	23,4%
Totaal:	80	100,0%

Wens naar huurprijs



€ 640 tot € 710	12	100,0%
Totaal:	12	100,0%

Wens naar koopprijs

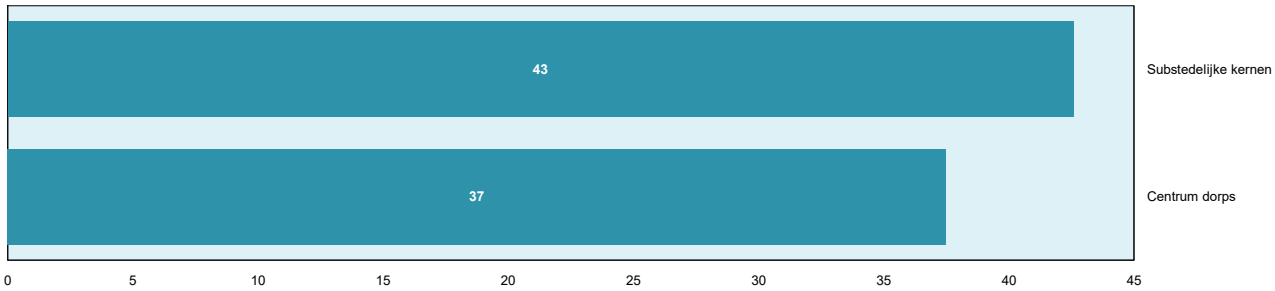


€ 150.000 tot € 200.000	24	35,0%
€ 200.000 tot € 275.000	14	20,0%
€ 275.000 tot € 375.000	19	27,5%
Weet niet	12	17,5%
Totaal:	68	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	31	38%
Huidige gemeente	37	47%
Elders	12	15%
Totaal	**80**	**100%**

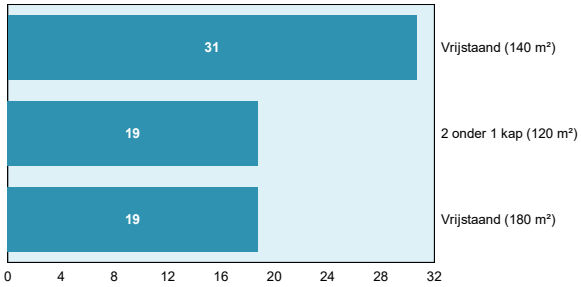
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



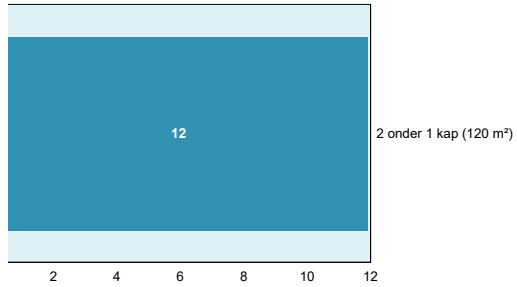
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	31	45%
Nieuwbouwwoning	12	17%
Geen voorkeur	26	38%
Totaal	**68**	**100%**

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



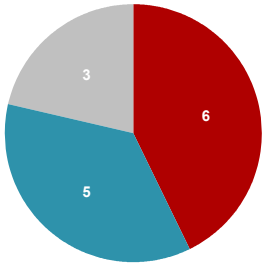
Echt
Woonwensen: Starters

Verhuisgeneigdheid 2017

	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	3	10%
Binnen 2 jaar	5	17%
Binnen 5 jaar	3	10%
Afhankelijk van aanbod	3	10%
Nee	15	52%
Totaal	**29**	**100%**
Verhuisgeneigd	14	48%
Nee	15	52%
Totaal	**29**	**100%**

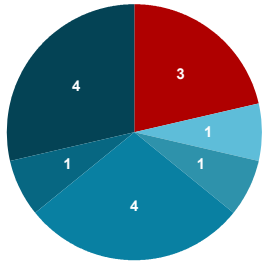
De starters betreffen jongeren die momenteel nog thuis wonen of in een (onzelfstandige) wooneenheid (studentenkamer) wonen. De aantallen betreffen (in tegenstelling tot de andere analyses) ongewogen resultaten uit de woonwensenenquête dat in het kader van het woningmarktonderzoek Midden-Limburg in het voorjaar van 2018 is uitgevoerd.

Wens naar eigendom



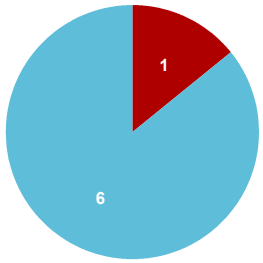
Huurwoning	6	42,9%
Koopwoning	5	35,7%
Geen voorkeur	3	21,4%
Totaal:	14	100,0%

Wens naar woningtype



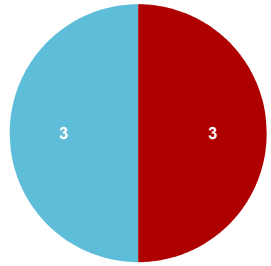
Appartement	3	21,4%
Hoekwoning	1	7,1%
2-onder-1 kap	1	7,1%
Vrijstaand	4	28,6%
Overig	1	7,1%
Geen voorkeur	4	28,6%
Totaal:	14	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	1	14,3%
€ 417 tot € 597	6	85,7%
Totaal:	7	100,0%

Wens naar koopprijs

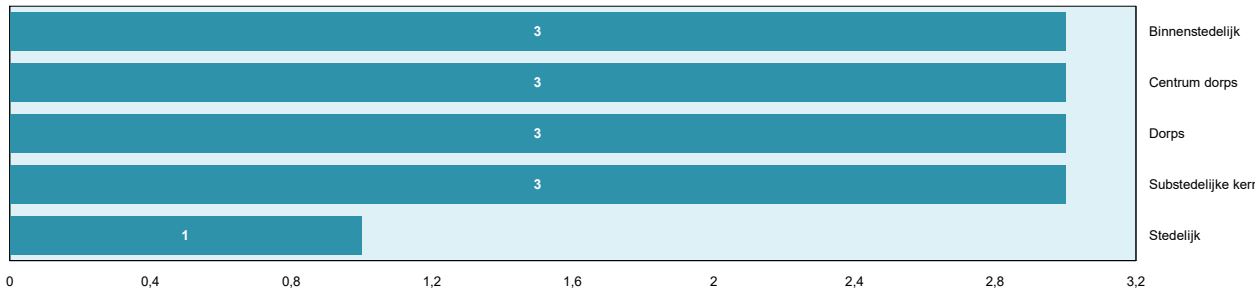


Tot € 150.000	3	50,0%
€ 200.000 tot € 275.000	3	50,0%
Totaal:	6	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	5	36%
Huidige gemeente	4	29%
Elders	2	14%
Onbekend	3	21%
Totaal	**14**	**100%**

Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)

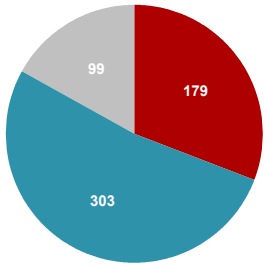


Echt
Woonwensen: Middengroep (30-65 jarigen)

Verhuisgeneigdheid 2017

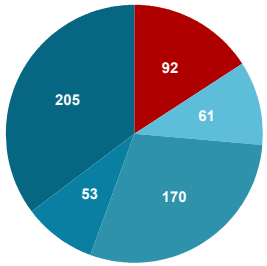
	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	124	6%
Binnen 2 jaar	66	3%
Binnen 5 jaar	109	5%
Over meer dan 5 jaar	53	3%
Afhankelijk van aanbod	229	11%
Nee	1.480	72%
Totaal	**2.062**	**100%**
Verhuisgeneigdheid	581	28%
Nee	1.480	72%

Wens naar eigendom



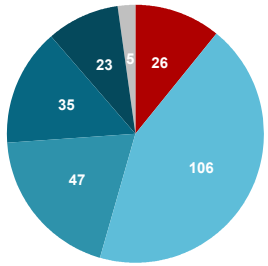
Huurwoning	179	30,8%
Koopwoning	303	52,2%
Geen voorkeur	99	17,0%
Totaal:	581	100,0%

Wens naar woningtype



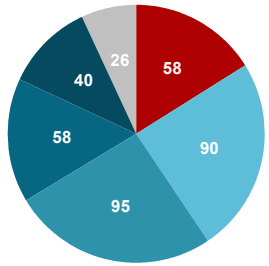
Appartement	92	15,9%
2-onder-1 kap	61	10,5%
Vrijstaand	170	29,3%
seniorenwoning (ggb)	53	9,1%
Overig	205	35,2%
Totaal:	581	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	26	10,7%
€ 417 tot € 597	106	43,8%
€ 597 tot € 640	47	19,4%
€ 640 tot € 710	35	14,6%
Meer dan € 710	23	9,4%
Weet niet	5	2,1%
Totaal:	242	100,0%

Wens naar koopprijs

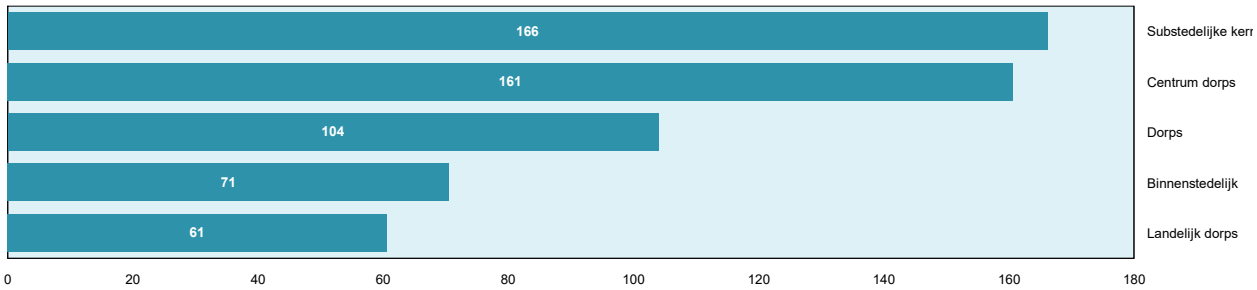


Tot € 150.000	58	16,0%
€ 150.000 tot € 200.000	90	24,5%
€ 200.000 tot € 275.000	95	25,8%
€ 275.000 tot € 375.000	58	15,8%
Meer dan € 375.000	40	10,9%
Weet niet	26	7,0%
Totaal:	366	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	322	55%
Huidige gemeente	130	22%
Elders	82	14%
Onbekend	48	8%
Totaal	**581**	**100%**

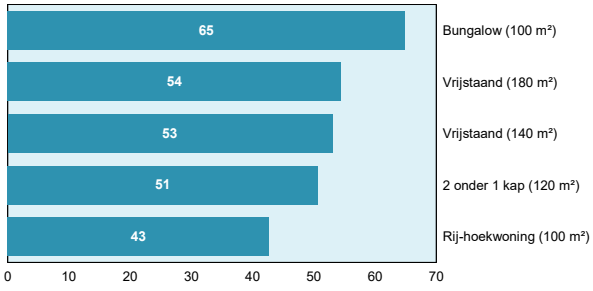
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



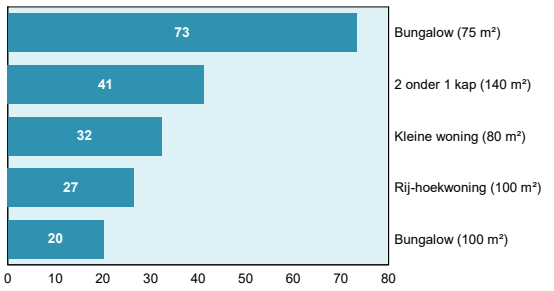
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	93	31%
Nieuwbouwwoning	43	14%
Geen voorkeur	158	52%
Onbekend	10	3%
Totaal	**303**	**100%**

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)

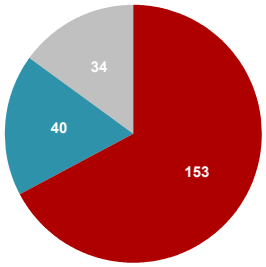


Echt
Woonwensen: Ouderen (65 jaar e.o.)

Verhuisgeneigdheid 2017

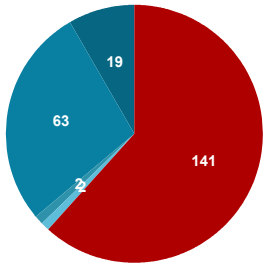
	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	39	3%
Binnen 2 jaar	37	3%
Binnen 5 jaar	48	4%
Over meer dan 5 jaar	21	2%
Afhankelijk van aanbod	83	7%
Nee	929	80%
Totaal	**1.157**	**100%**
Verhuisgeneigdheid	228	20%
Nee	929	80%

Wens naar eigendom



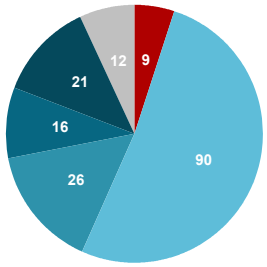
Huurwoning	153	67,3%
Koopwoning	40	17,6%
Geen voorkeur	34	15,1%
Totaal:	228	100,0%

Wens naar woningtype



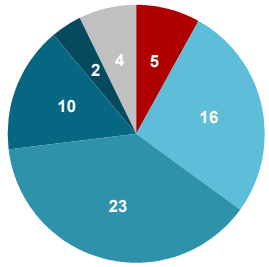
Appartement	141	61,8%
2-onder-1 kap	2	1,1%
Vrijstaand	2	1,1%
seniorenwoning (ggb)	63	27,7%
Overig	19	8,4%
Totaal:	228	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	9	4,9%
€ 417 tot € 597	90	51,9%
€ 597 tot € 640	26	15,0%
€ 640 tot € 710	16	9,1%
Meer dan € 710	21	12,2%
Weet niet	12	6,9%
Totaal:	174	100,0%

Wens naar koopprijs

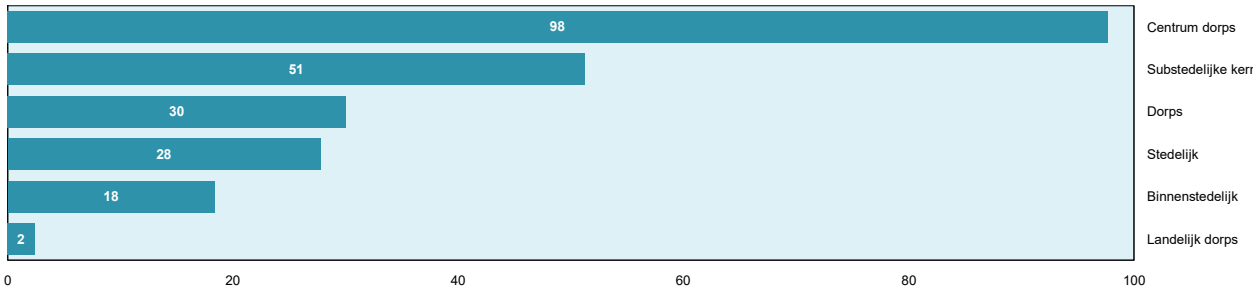


Tot € 150.000	5	7,9%
€ 150.000 tot € 200.000	16	27,0%
€ 200.000 tot € 275.000	23	38,1%
€ 275.000 tot € 375.000	10	15,9%
Meer dan € 375.000	2	4,0%
Weet niet	4	7,2%
Totaal:	61	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	188	83%
Huidige gemeente	12	5%
Elders	18	8%
Onbekend	9	4%
Totaal	**228**	**100%**

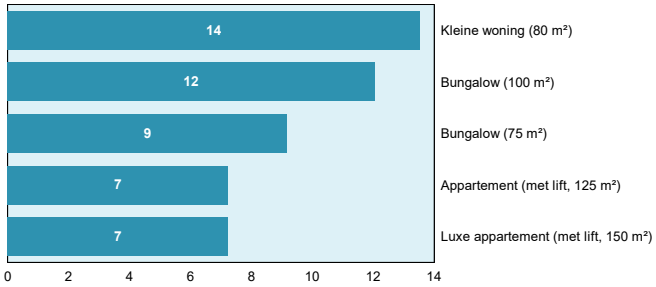
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



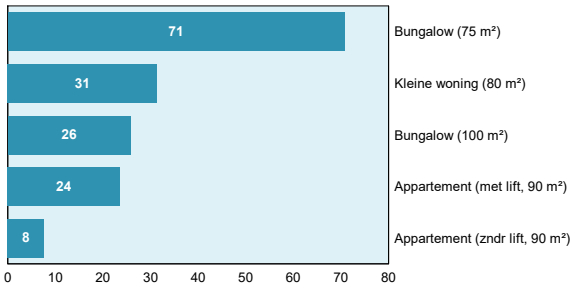
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	5	12%
Nieuwbouwwoning	23	58%
Geen voorkeur	12	30%
Totaal	**40**	**100%**

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)

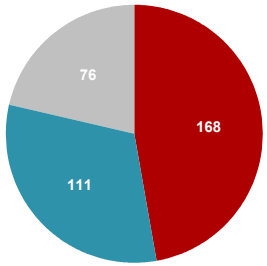


Echt
Woonwensen: Eenpersoonshuishoudens

Verhuisgeneigdheid 2017

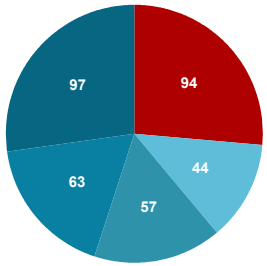
	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	100	9%
Binnen 2 jaar	60	5%
Binnen 5 jaar	56	5%
Over meer dan 5 jaar	14	1%
Afhankelijk van aanbod	126	11%
Nee	808	69%
Totaal	**1.163**	**100%**
Verhuisgeneigdheid	355	31%
Nee	808	69%

Wens naar eigendom



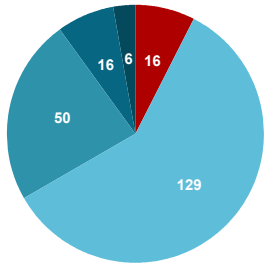
Huurwoning	168	47,3%
Koopwoning	111	31,4%
Geen voorkeur	76	21,3%
Totaal:	355	100,0%

Wens naar woningtype



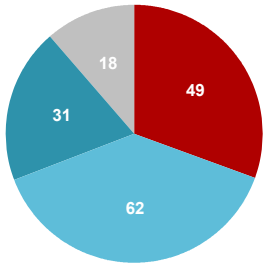
Appartement	94	26,4%
2-onder-1 kap	44	12,5%
Vrijstaand	57	16,1%
seniorenwoning (ggb)	63	17,7%
Overig	97	27,3%
Totaal:	355	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	16	7,4%
€ 417 tot € 597	129	59,4%
€ 597 tot € 640	50	23,1%
€ 640 tot € 710	16	7,3%
Meer dan € 710	6	2,8%
Weet niet	0	0,0%
Totaal:	217	100,0%

Wens naar koopprijs

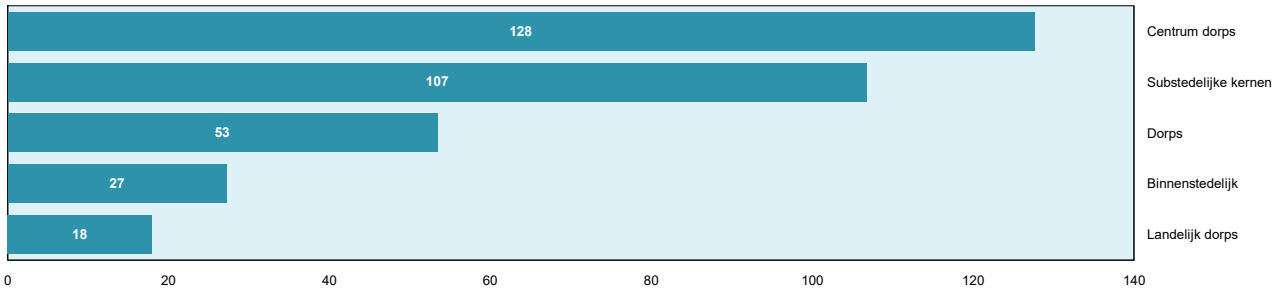


Tot € 150.000	49	30,5%
€ 150.000 tot € 200.000	62	38,6%
€ 200.000 tot € 275.000	31	19,5%
€ 275.000 tot € 375.000	0	0,0%
Meer dan € 375.000	0	0,0%
Weet niet	18	11,4%
Totaal:	161	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	225	63%
Huidige gemeente	48	14%
Elders	58	16%
Onbekend	24	7%
Totaal	**355**	**100%**

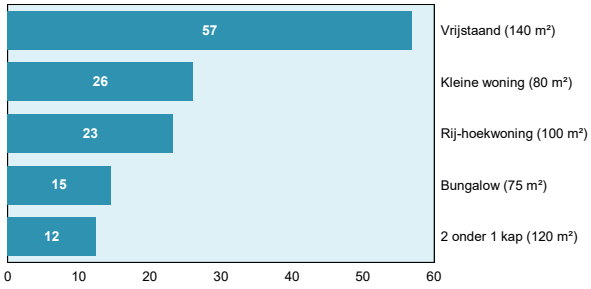
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



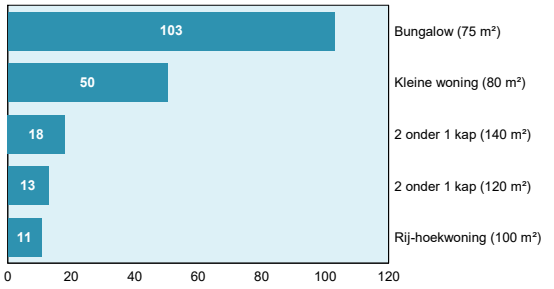
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	40	36%
Nieuwbouwwoning	30	27%
Geen voorkeur	41	37%
Onbekend	0	0%
Totaal	**111**	**100%**

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



Echt
Discrepantie-analyse 2018-2030

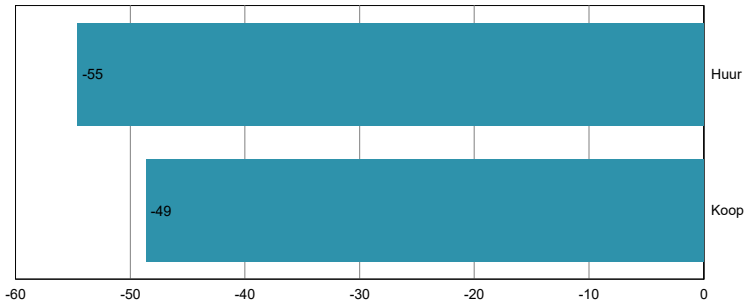
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	9	122	68	6	-15	6	**196**
Appartement zonder lift	22	-100	-47	-40	0	0	**-165**
Rij-/hoekwoning	-17	-65	-87	-3	0	0	**-173**
2^1 kapwoning	0	-82	0	-25	0	0	**-107**
Vrijstaande woning	5	23	0	-21	9	0	**15**
Grondgeb. seniorenwoning	5	96	11	17	27	0	**156**
Onbekend	0	11	9	5	-1	0	**24**
Totaal	**24**	**4**	**-47**	**-60**	**19**	**6**	**-55**

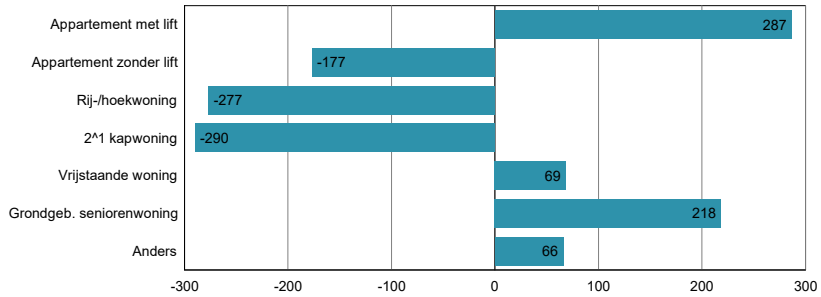
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	6	6	33	31	9	6	**91**
Appartement zonder lift	0	0	-7	-4	0	0	**-11**
Rij-/hoekwoning	0	3	-63	-34	-10	0	**-104**
2^1 kapwoning	0	5	-22	-163	1	-4	**-183**
Vrijstaande woning	9	0	43	1	-12	13	**53**
Grondgeb. seniorenwoning	0	6	12	32	11	0	**62**
Onbekend	0	9	0	24	9	0	**42**
Totaal	**15**	**29**	**-4**	**-113**	**9**	**15**	**-49**

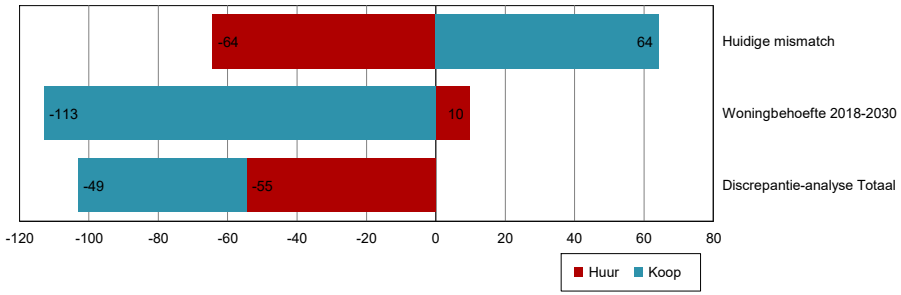
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



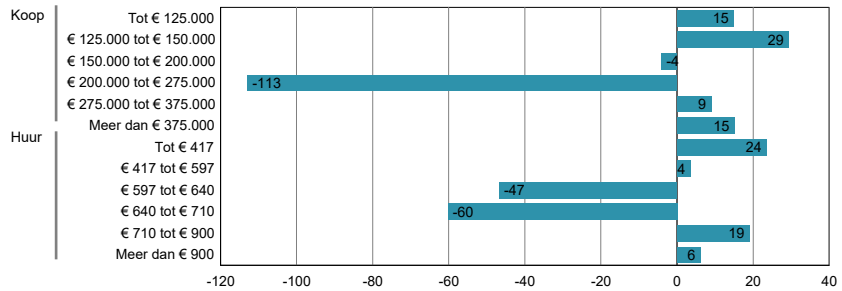
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



Bijlage 3 Historisch bodemonderzoek

RAPPORT

HISTORISCH BODEMONDERZOEK

CHATELAINPLEIN 1 TE ECHT

Gemeente Echt, sectie K, nummer 2874

PROJECT: N222661

VERANTWOORDING

Titel	HISTORISCH BODEMONDERZOEK CHATELAINPLEIN 1 TE ECHT
Opdrachtgever	Pouderoyen St. Stevenskerkhof 2 6511 VZ NIJMEGEN
Rapportnummer	N222661
Datum	12 augustus 2022

auteur	mevrouw K.M. van Veen	akkoord	de heer J.A.A. van Vliet
handtekening		handtekening	

NIPA milieutechniek b.v.
Landweerstraat – Zuid 109
5349 AK Oss

tel. +31 (0)412 – 65 50 58
www.nipamilieu.nl
info@nipamilieu.nl

INHOUDSOPGAVE

VERANTWOORDING 2

1 INLEIDING 4

2 LOCATIEGEGEVENS 5

2.1 ALGEMEEN 5

2.2 VOORONDERZOEK 6

2.2.1 Omgeving 6

2.2.2 Bodemgebruik 6

2.2.3 Bodemkwaliteitskaart 7

2.2.4 Uitgevoerde bodemonderzoeken 7

2.2.5 Bodemopbouw en geohydrologie 7

3 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 9

Bijlage

1 Situering in de regio
2 Kadastrale gegevens
3 Fotobijlage
4 Gegevens vooronderzoek

1 INLEIDING

Pouderoyen te Nijmegen heeft, vanwege een bestemmingsplan wijziging, aan NIPA milieutechniek b.v. te Oss opdracht gegeven voor het uitvoeren van een historisch bodemonderzoek conform de NEN 5725 op het perceel Chatelainplein 1 te Echt.

De contactpersoon namens de opdrachtgever is de heer B. Weekers. De werkzaamheden bij NIPA milieutechniek b.v. zijn gecoördineerd door de heer J.A.A. van Vliet.

2 LOCATIEGEGEVENS

2.1 Algemeen

De onderzoekslocatie betreft drie panden en bijbehorende opstallen aan het Chatelainplein 1 te Echt (gemeente Echt-Susteren) en staat kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nummers 2874, 3129, 3175, 3386 & 3387. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 412 m². Op het perceel staat een gebouw welke momenteel een kantoorfunctie heeft. Het bouwjaar van het pand is 1972.



Figuur 1: de onderzoekslocatie.

De situering van de onderzoekslocatie in de regio is weergegeven in bijlage 1.

2.2 Locatiebezoek

De onderzoekslocatie bestaat uit drie geschakelde panden welke (deels) al 2 jaar leegstaan. Alleen de woonruimte op de begane grond van 3a is bewoond. De panden zijn tot twee jaar gelden als hennepkwekerij in gebruik geweest. Het meest noordelijke pand is een oud bankkantoor, dit deel is gedeeltelijk onderkelderd. Het pand is net als de overige panden in een slechte staat van onderhoud. De zuidoostelijke hoek van het perceel is een omheinde tuin van 4 m². De tuin maakte een verwilderde indruk.

Het tweede pand bestaat uit een benden- en bovenwoning. De benedenwoning was ten tijde van het veldbezoek nog bewoond. De bovenwoning was leegstaand en is voorzien van een buitentrap naar de tuin. De tuin van het bewoonde gedeelte is bestraat en volledig omheind met betonplaten.
Het derde pand heeft een uitbouw in de tuin, die aansluit op een garage en een bijgebouwtje. In de tuin staat een bijgebouwtje en twee garages.

Op of in de buurt van de locatie zijn aan de oppervlakte geen waarnemingen gedaan die duiden op potentieel bodembedreigende zaken.

2.3 Vooronderzoek

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een vooronderzoek uitgevoerd conform hoofdstuk 6 van de NEN 5725. In bijlage 4 zijn de relevante kopieën vanuit het vooronderzoek opgenomen.

2.3.1 Omgeving

De directe omgeving van de locatie bestaat uit:

- Noordzijde: Houtstraat, boomkwekerij, garagebedrijf
- Oostzijde: woning
- Zuidzijde: leegstaand pand, woningen
- Westzijde: complex met zorg en sportcentrum

2.3.2 Bodemgebruik

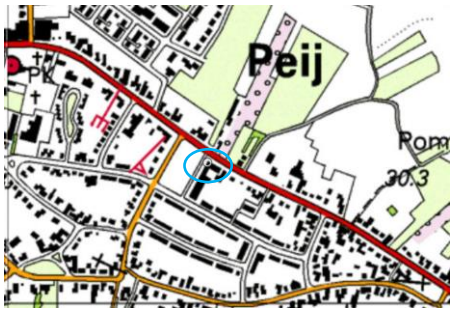
Voordat de huidige bebouwing werd gerealiseerd was de locatie niet eerder bebouwd geweest. De Houtstraat is sinds mensheugenis aanwezig. Waarschijnlijk is de locatie gebruikt als weiland en is daarvoor in gebruik geweest als natuurgebied. Voor zover bekend zijn op of nabij de onderzoekslocatie geen tanks aanwezig of aanwezig geweest en hebben zich geen calamiteiten voorgedaan die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.



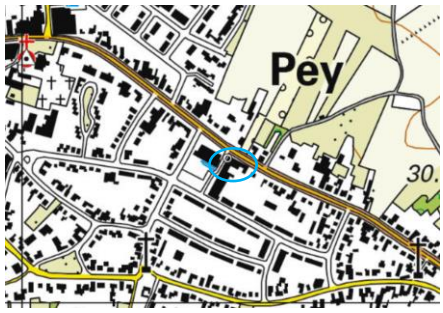
1958



1978



2003



2017

2.3.3 Bodemkwaliteitskaart

Uit de bodemkwaliteitskaart van de regio Limburg-Noord blijkt dat de onderzoekslocatie is gelegen in de zone voor wonen. Op basis hiervan wordt verwacht dat er hooguit licht verhoogde gehalten voor kunnen komen.

2.3.4 Uitgevoerde bodemonderzoeken

Bij de gemeente, de opdrachtgever en in ons eigen archief zijn geen bodemonderzoeksgegevens bekend met betrekking tot de onderzoekslocatie.

In de omgeving van de onderzoekslocatie is een verkennend bodemonderzoek bekend, dat is uitgevoerd door Envicon BV aan de westzijde van de locatie (kenmerk 97053001 d.d. 30 mei 1997). De locatie beslaat de helft van het Chatelainplein. Het plein was voornamelijk in gebruik als parkeerplaats, daarnaast werd het gebruikt voor evenementen. In de boven- en ondergrond waren geen verontreinigingen gemeten. in het grondwater werden licht verhoogde waardes aan chroom, nikkel en tolueen gemeten.

2.3.5 Bodemopbouw en geohydrologie

De gegevens uit dit hoofdstuk zijn ontleend aan de grondwaterkaart van Nederland: Inventarisatierapport Sittard, Kaartbladen 60 West en Oost (Dienst Grondwaterverkenning TNO, december 1977).

Het onderzoeksterrein bevindt zich globaal op een hoogte van circa NAP + 30,5 meter. De onderzoekslocatie ligt geologisch gezien in de Roerdalslenk en wordt ten zuidwesten begrensd door de Feldbiss en ten noordoosten door de Peelrandbreuk.

De deklaag heeft in de omgeving van het onderzoeksterrein een dikte van 0 tot 5 meter en bestaat uit zand- en leemafzettingen van de Formatie van Nuenen.

Het eerste watervoerende pakket bestaat bovenin uit goed doorlatende grove zanden behorende tot de Formaties van Veghel en Sterksel en plaatselijk uit matig doorlatende zanden met inschakelingen van klei behorende tot de Formaties van Kedichem en Tegelen.

Onder het eerste watervoerende pakket bevindt zich een scheidende laag bestaande uit kleiige afzettingen (Afzettingen van Brunssum). Onder de scheidende laag bevindt zich plaatselijk een tweede watervoerende pakket bestaande uit pliocene zanden behorende tot de formatie van Waubach.

Uit de isohypsekaarten van het betreffende gebied valt af te leiden dat het grondwater in het eerste watervoerende pakket als freatisch mag worden beschouwd. De regionale grondwaterstroming van het freatisch grondwater is volgens gegevens van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO globaal noordwestelijk gericht. De stijghoogte van het freatisch grondwater bedraagt volgens TNO circa NAP + 26,0 meter, overeenkomend met circa 4,5 m-mv.

Uit onderzoek dat in het kader van het Grondwaterbeschermingsplan Limburg is uitgevoerd alsmede uit de vele Indicatieve Bodemonderzoeken is gebleken dat in een aantal regio's in Noord- en Midden-Limburg veelvuldig verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater worden aangetroffen zonder dat de bovenliggende bodem ter plekke verontreinigd is. Tevens kan veelal geen verontreinigende bron in de nabijheid worden opgespoord. Deze verhoogde metaalconcentraties gaan over het algemeen samen met een lage pH van het grondwater. Met name zink en cadmium worden vaak in verhoogde concentraties aangetroffen. In een klein aantal gevallen worden ook verhoogde concentraties aan lood en nikkel aangetroffen.

Bovenstaande problematiek doet zich met name voor in zandgebieden met een relatief lage grondwaterstand (1 à 2 meter –mv) in Noord- en Midden-Limburg met als bodemgebruik bossen, droge natuurterreinen, braakliggend terrein en in gebieden stroomafwaarts hiervan. Oorzaak hiervan is de depositie van verzurende stoffen op de bodem en het ontbreken van zuurbuffering door bv. bekalking, waardoor zware metalen die zich van nature in vastgelegde vorm in de bodem bevinden, in oplossing kunnen gaan.

3 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Uit de resultaten van het historisch bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Chatelainplein 1 te Echt, kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nummer 2874, blijkt dat uit de bekend geworden historische informatie geen aanleiding bestaat om de locatie als verdachte te beschouwen met betrekking tot de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

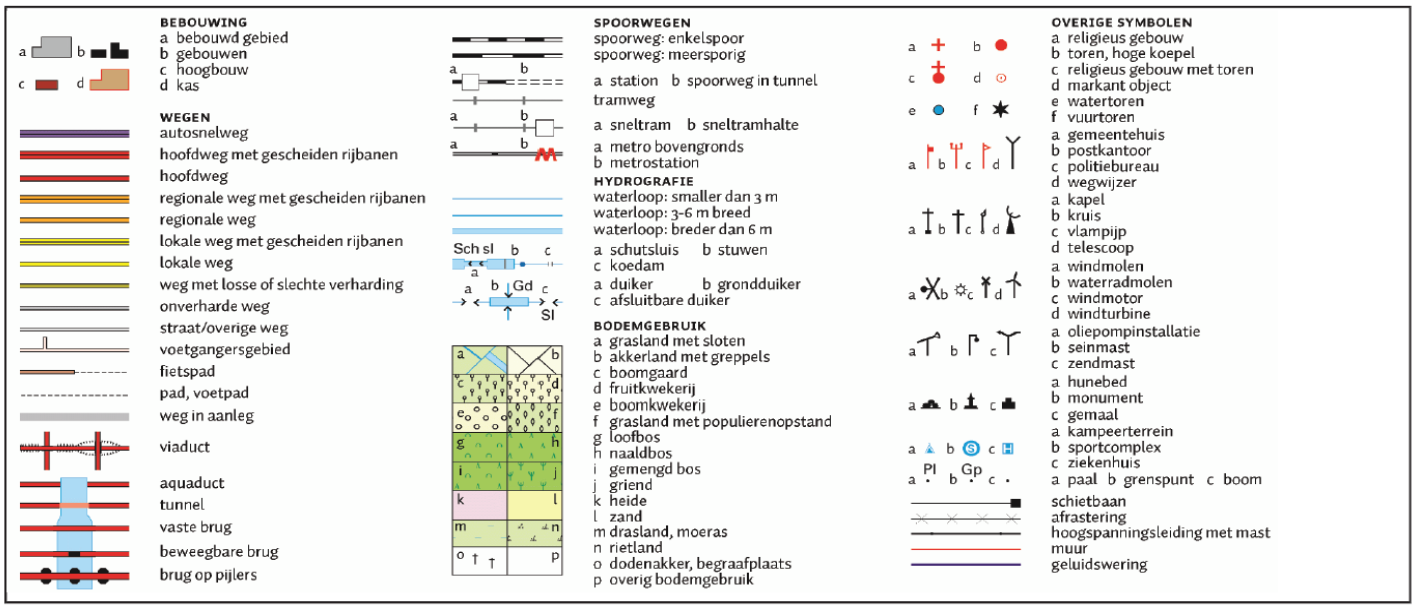
Opgemerkt wordt dat wij slechts een adviserende taak hebben en dat het bevoegd gezag de noodzaak tot de uitvoering van nader of aanvullend onderzoek vaststelt.

Alhoewel het onderzoek met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen is uitgevoerd dient opgemerkt te worden dat een bodemonderzoek slechts bestaat uit een steekproef waarbij een relatief gering aantal boringen en analyses wordt uitgevoerd. Niet geheel uitgesloten kan worden dat op de locatie een verontreiniging aanwezig is die bij dit onderzoek niet is aangetroffen.

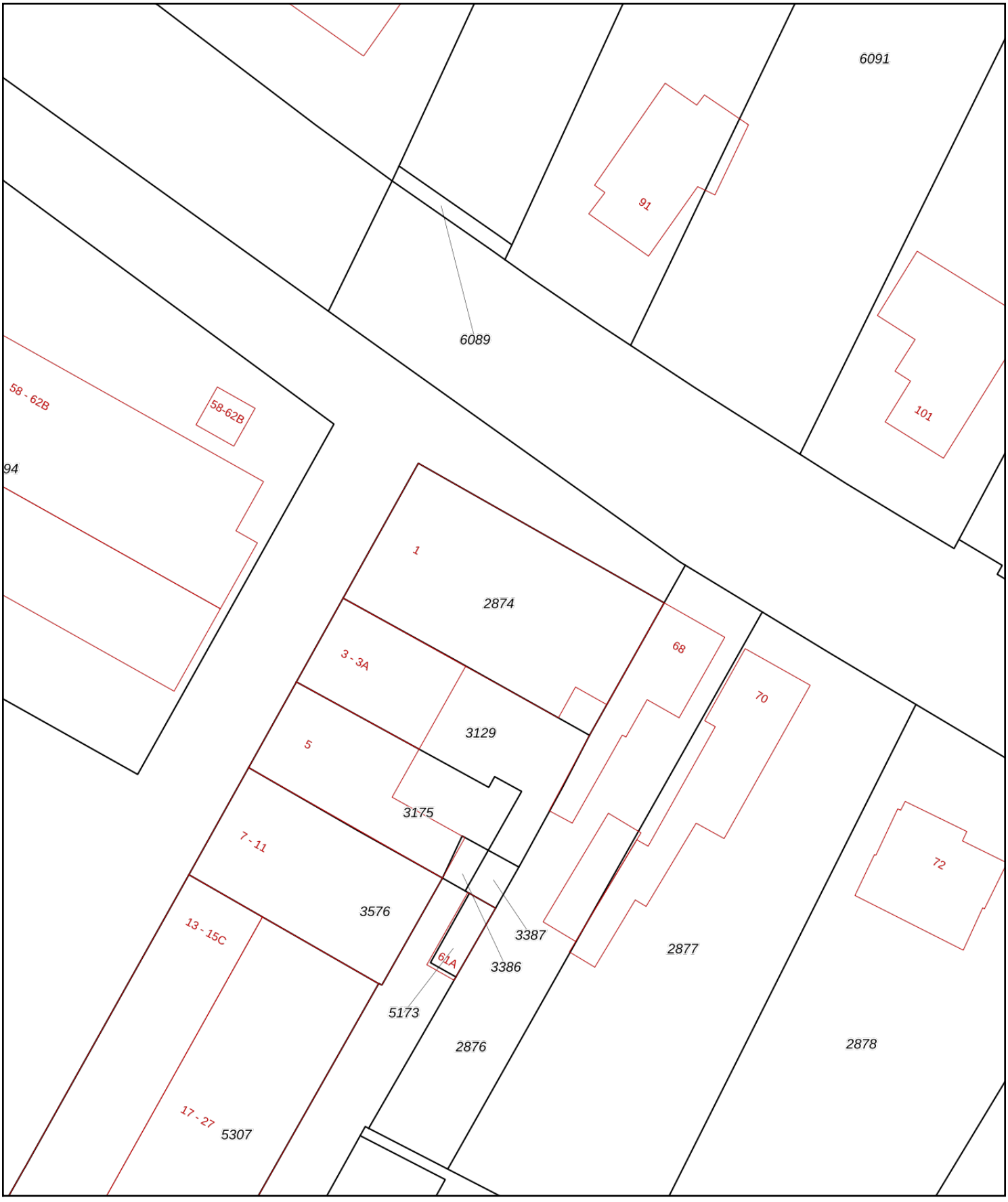
Bijlage 1

Bijlage 1 Uw referentie: N222661





Bijlage 2



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Echt
Sectie	K
Perceel	2874

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Bijlage 3









Projectcode: N222661









Projectcode: N222661

Verkennend bodemonderzoek volgens NVN 5740 op een perceel gelegen aan de

Houtstraat (Chatelainplein), te Echt

Strabis 298



BODEMARCHIEF - EXEMPLAAR

Projectnummer : 97053001
Opdrachtgever : Gemeente Echt
Uitgevoerd op : 30 - 5 - 1997

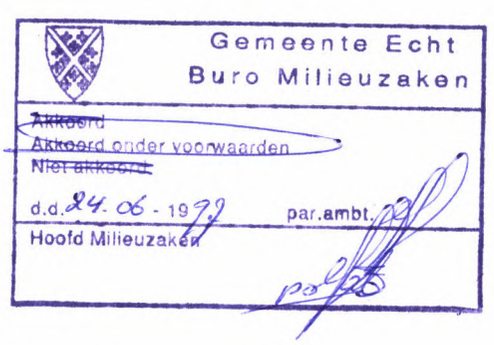
ENVICON B.V.
Milieu Adviseurs

Hoofdstraat 68
6333 BK Schimmert
Tel. 045-4041359
Fax 045-4041563

Verkennend bodemonderzoek volgens NVN 5740
op een perceel gelegen aan de

Houtstraat (Chatelainplein), te Echt

Kadastraal: sectie K nr 3677 (ged.)



Opdrachtgever : Gemeente Echt
Uitvoerder : ENVICON B.V.
Uitgevoerd : 30 - 5 -1997
Projectnummer : 97053001

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1

2. Vooronderzoek 2
2.1 Locatiebeschrijving, vroeger en huidig gebruik 2
2.2 Geologie en hydrologie 3
2.3 Conclusies vooronderzoek 4

3. Opzet onderzoek 5
3.1 Algemeen 5
3.2 Veldwerk 5
3.3 Laboratoriumonderzoek 6

4. Onderzoeksresultaten 8
4.1 Zintuiglijke waarnemingen 8
4.2 Toetsingscriteria 8
4.3 Analyseresultaten 8
4.4 Bespreking resultaten 11

5. Samenvatting en conclusies 12

Bijlagen

a. Topografische locatie

b. Gemeentelijke ligging

c. Kadastrale situatie

d. Boorlocaties

e. Boorstaten

f. Boorprofielen

g. Berekening streef-, signalerings- en interventiewaarde

h. Analyseresultaten

i. Toetsingstabel

1. Inleiding

Door de gemeente Echt werd aan ENVICON B.V. opgedragen, een verkennend bodemonderzoek te verrichten op een perceel gelegen aan de Houtstraat, bekend als het Chatelainplein, te Echt. Het perceel is kadastraal bekend als; gemeente Echt, sectie K nr. 3677.

De onderzoekslocatie beslaat ongeveer de helft van het huidige Chatelainplein en heeft een oppervlakte van ca. 2500 m^2.

De doelstelling van het verkennend bodemonderzoek is om na te gaan of op deze locatie sprake is van een verontreiniging van de grond en/of grondwater.

De opzet van het onderzoek is gebaseerd op de Nederlandse Voornorm "Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek" (NVN 5740, september 1991).

2. Vooronderzoek

2.1 Locatiebeschrijving, vroeger en huidig gebruik

Het Chatelainplein is gelegen aan de doorgaande weg vanuit Pey richting Koningsbosch.
Dit is aangegeven in de bijlagen "Topografische locatie" en "Gemeentelijke ligging".

De locatie is geheel verhard met tegels en in gebruik als parkeerplaats.
Daarnaast wordt het plein gebruikt voor evenementen.

Ook in het verleden (vanaf eind jaren '40) diende de onderzoekslocatie als plein.
In 1965 werd de huidige tegelverharding aangebracht.

Volgens de Historische Provincie Atlassen van 1837-1844 en 1907-1925, was in die tijden ook geen bebouwing aanwezig op de locatie. De aangrenzende percelen waren toen nog onbebouwd. Dit gebied had destijds een agrarische bestemming.

Er is geen industrie in de direkte nabijheid van de locatie.

Wel bevindt zich in de omgeving:
- De Vulens beek, ca. 750 m ten oosten van de locatie.
- Een pompstation t.b.v. de drinkwatervoorziening, 800 ten oosten van de locatie.
- Het stromingsgebied van de voormalige Booter beek, ca. 300 ten zuiden van de locatie.

2.2 Geologie en hydrologie

De coördinaten van het perceel zijn:
X: 190.363
Y: 345.300

Het perceel is gelegen op ca. 30 m +NAP.

Het freatisch grondwater werd aangetroffen op een diepte van 4,0 m -mv.
De stromingsrichting van dit water is globaal noorderlijk gericht. Door lokale specifieke omstandigheden kan deze stromingsrichting plaatselijk worden beïnvloed.

De locatie bevindt zich ten noorden van de Gangeltbreuk en ten westen van de storing van Pey.

De deklaag bestaat ter plaatse uit een laag lemig zand ter dikte van ca. 3 m, gevolgd door een grindlaag van ca. 15 m dik (formatie van Kreftenheye, Veghel). Deze grindlaag rust achtereenvolgens op:

- een kiezelooliet formatie
- de formatie van Waubach (zand)
- de formatie van Breda (zand)

De locatie ligt niet in een waterwin- of grondwaterbeschermingsgebied.
Het dichtstbijzijnde waterwingebied is "Pey" ten oosten van de locatie.

Bovenstaande gegevens zijn ontleend aan:

- Grote Provincie Atlas Limburg, schaal 1:25000, Topografische Dienst, Wolters - Noordhoff Atlasprodukties Groningen.
- Grote Historische Provincie Atlas, Limburg 1837-1844, schaal 1:25000, Wolters-Noordhoff Atlasprodukties, Groningen, 1992, ISBN 900196270X
- Historische Atlas Limburg, Chromotopografische Kaart des Rijks, schaal 1:25000, Robas Produkties, 1989, ISBN 9072770064 geb.
- Rijks Geologische Dienst i.s.m. DGV/TNO, 1986, kaartblad Limburg, bijlagen 1, 8, 19 en 23.
- Grondwaterbeschermingsplan Provincie Limburg, Maastricht, 1989, bijlage 8
- Provinciale Milieuverordening, 1995, bijlage 6

2.3 Conclusies vooronderzoek

Het vooronderzoek geeft geen direkte aanwijzingen voor een bodemverontreiniging. Derhalve wordt de locatie aangemerkt als 'niet verdacht' .

Het onderzoek werd conform de daartoe in NVN 5740 gegeven richtlijnen voor "onverdachte locaties" uitgevoerd op 30 mei 1997.

Verkennend bodemonderzoek volgens NVN 5740 op een perceel gelegen aan de Houtstraat te Echt. Uitgevoerd op 30 mei 1997.

3. Opzet onderzoek

3.1 Algemeen

De onderzoeksopzet is gebaseerd op de in NVN 5740 beschreven onderzoeksstrategie voor "onverdachte locaties".

3.2 Veldwerk

Conform de daartoe in NVN 5740 gegeven richtlijnen werden op deze locatie in totaal 13 boringen verricht (zie bijlage "Boorlocaties").

De boringen 1 t/m 13 werden tot een diepte van 0,5 meter geplaatst. Van deze bovenste 50 cm werd telkens een representatief grondmonster genomen, in totaal 13 monsters.

De boringen 2, 5, 8 en 10 werden verdiept tot 2,0 meter. Er werden representatieve grondmonsters genomen van de trajecten 50-100 cm, 100-150 cm en 150-200 cm, in totaal 12 monsters.

Ten behoeve van het grondwateronderzoek werd boring 10 verdiept tot ruim onder het grondwaterniveau. Vervolgens werd een peilbuis geplaatst en met behulp van een slangenpomp (teflon) een watermonster onttrokken.

Van alle boringen werden profielbeschrijvingen gemaakt. De vrijkomende grond werd per halve meter boordiepte ter plaatse organoleptisch onderzocht. Daarnaast werden alle grondmonsters gecontroleerd met behulp van een intrinsiek veilige Photo Ionisation Detector (Photovac TIP 3000).

De genomen grond(water)monsters zijn afzonderlijk verpakt, geconserveerd en gekoeld naar het laboratorium vervoerd.

3.3 Laboratoriumonderzoek

Samenstellen mengmonsters.

- van de 13 monsters van het traject 0-50 cm (bovengrond), werden in het laboratorium, na voorbehandeling volgens NVN 5730 en NEN 5751, 2 mengmonsters samengesteld.
  1A t/m 7A Codering M1
  8A t/m 13A Codering M2

- van de monsters van de trajecten 50-100 cm, 100-150 cm en 150-200 cm (ondergrond) van de boringen 2, 5, 8 en 10 werd in het laboratorium, na voorbehandeling volgens NVN 5730 en NEN 5751, 1 mengmonster samengesteld.
  2B,C,D /5B,C /8B,C en 10B,C,D Codering M3

- grondwater uit boorput 10 Codering M4

Uitgevoerde analyses.

- mengmonster M1 en M2 werden, volgens pakket NVN 5740 bovengrond, geanalyseerd op:
  - gehalte aan droge stof
  - zware metalen (lood, zink, cadmium, koper, arseen, nikkel, kwik en chroom)
  - extraheerbare organohalogeenverbindingen (EOX)
  - minerale olie
  - Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (de 10 PAK's uit de leidraad bodembescherming en de 6 PAK's volgens EPA).

van mengmonster M1 werd tevens bepaald:
  - gehalte organische stof
  - gehalte lutum

- mengmonster M3 werd, volgens pakket NVN 5740 ondergrond "beperkt", geanalyseerd op:
  - gehalte aan droge stof
  - zware metalen (lood, zink, cadmium, koper, arseen, nikkel, kwik en chroom)
  - extraheerbare organohalogeenverbindingen (EOX)

- het grondwater werd bemonsterd op:
  - pH en EC - waarde (in situ ENVICON B.V.)
  - zware metalen (lood, zink, cadmium, koper, arseen, nikkel, kwik en chroom)
  - extraheerbare organohalogeenverbindingen (EOX)
  - vluchtige aromatische koolwaterstoffen (Benzeen, Tolueen, Ethylbenzeen en Xylenen)
  - VOCl
  - Fenolindex
  - Naftaleen

- met behulp van een intrinsiek veilige Photo Ionisation Detector (PID-meter) werden alle monsters gecontroleerd op:
  - vluchtige aromatische koolwaterstoffen (Benzeen, Tolueen, Ethylbenzeen en Xylenen)
  - minerale olie

De analyses werden verricht door het Sterlaboratorium "Biochem" te Zoetermeer.

4. Onderzoeksresultaten

4.1 Zintuiglijke waarnemingen

Locatiebeschrijving
Het perceel is verhard met tegels en in gebruik als parkeerplaats. Aan weerzijden van het plein staan bomen.

Veldwaarnemingen
- Het hoofdbestanddeel van de bodem is zand met leem.
- Kooltjes of puin werden niet aangetroffen.
- Zowel zintuiglijk als met behulp van de PID-meter werd geen minerale olie gedetecteerd.

4.2 Toetsingscriteria

De analyseresultaten zijn getoetst aan de richtwaarden uit de Leidraad Bodembescherming. Hierin worden indicatieve waarden gegeven voor de concentraties van een aantal verontreinigende stoffen in grond en grondwater.

De toetsingswaarden zijn in drie niveau's onder te verdelen:
- Streefwaarden, overschrijding wordt een lichte verhoging genoemd.
- Signaleringswaarden, overschrijding wordt een matige verhoging genoemd.
- Interventiewaarden, overschrijding wordt een sterke verhoging genoemd.

Deze waarden dienen voor een bepaald bodemtype te worden berekend aan de hand van het gehalte aan organische stof en lutum.
(Voor berekeningsmethode wordt verwezen naar bijlage "Uitleg en berekening streef-, signalerings- en interventiewaarden").

4.3 Analyseresultaten

De gehaltes aan lutum en organische stof voor het onderzochte bodemtype zijn:

% lutum*	2,0
% org stof*	2,0

* Indien het lutum of org. stofgehalte kleiner is dan 2%, dient de waarde 2 gehanteerd te worden

De uitkomsten van de berekeningen van de streef-, signalerings- en interventiewaarden zijn in onderstaande tabellen weergegeven, voor alle mengmonsters van de boven- en ondergrond. Deze worden vergeleken met de analyseresultaten.

Analyseresultaten mengmonster M1
(Bovenlaag 0 - 50 cm -mv.)

Analyseresultaten in vergelijking met de streef-, signalerings-, en interventiewaarden

stof	analyseresultaat (mg/kg d.s.)	streefwaarde (mg/kg d.s.)	signaleringswaarde (mg/kg d.s.)	interventiewaarde (mg/kg d.s.)
Chroom	10,0	54,0	129,6	205,2
Nikkel	9,7	12,0	42,0	72,0
Koper	6,6	17,4	54,6	91,8
Zink	26,0	59,0	181,2	303,4
Cadmium	< 0,2	0,5	3,7	7,0
Lood	11,0	54,0	195,4	336,7
Arseen	5,9	16,6	24,0	31,5
Kwik	< 0,1	0,2	3,6	7,0
PAK's VROM(10)	< 0,2	0,2	20,1	40,0
Minerale olie	< 50	10,0	505,0	1000,0

Opmerkingen:

Alle opgegeven waarden in mg/kg ds. tenzij anders aangegeven
* : concentratie tussen de streefwaarde en het criterium nader onderzoek
** : concentratie tussen het criterium nader onderzoek en de interventiewaarde
*** : overschrijding interventiewaarde
< : concentratie kleiner dan de detectielimiet
\- : niet geanalyseerd

Analyseresultaten mengmonster M2
(Bovenlaag 0 - 50 cm -mv.)

Analyseresultaten in vergelijking met de streef-, signalerings-, en interventiewaarden

stof	analyseresultaat (mg/kg d.s.)	streefwaarde (mg/kg d.s.)	signaleringswaarde (mg/kg d.s.)	interventiewaarde (mg/kg d.s.)
Chroom	< 10	54,0	129,6	205,2
Nikkel	9,6	12,0	42,0	72,0
Koper	< 5	17,4	54,6	91,8
Zink	22,0	59,0	181,2	303,4
Cadmium	< 0,2	0,5	3,7	7,0
Lood	< 10	54,0	195,4	336,7
Arseen	5,3	16,6	24,0	31,5
Kwik	< 0,1	0,2	3,6	7,0
PAK's VROM(10)	< 0,2	0,2	20,1	40,0
Minerale olie	< 50	10,0	505,0	1000,0

Analyseresultaten mengmonster M3
(Onderlaag 50 - 150 cm -mv.)

Analyseresultaten in vergelijking met de streef-, signalerings-, en interventiewaarden

stof	analyseresultaat (mg/kg d.s.)	streefwaarde (mg/kg d.s.)	signaleringswaarde (mg/kg d.s.)	interventiewaarde (mg/kg d.s.)
Chroom	13,0	54,0	129,6	205,2
Nikkel	9,9	12,0	42,0	72,0
Koper	6,6	17,4	54,6	91,8
Zink	30,0	59,0	181,2	303,4
Cadmium	< 0,2	0,5	3,7	7,0
Lood	< 10	54,0	195,4	336,7
Arseen	5,4	16,6	24,0	31,5
Kwik	< 0,1	0,2	3,6	7,0

Analyseresultaten Grondwatermonster M4

Grondwater

Project: 97053001 Diepte: 400 cm -mv pH = 6,1 EC = 460 μS

Analyseresultaten in vergelijking met de streef-, signalerings- en interventiewaarden voor grondwater.

Stof	Analyseresultaat μg/l	Streefwaarde μg/l	signaleringswaarde μg/l	Interventiewaarde μg/l
Chroom	5,3*	1,0	15,5	30
Nikkel	15,5*	15,0	45	75
Koper	< 5	15,0	45	75
Zink	< 50	65,0	433	800
Arseen	< 5	10,0	35,0	60
Cadmium	< 0,4	0,4	3,2	6
Lood	< 5	15,0	45	75
Kwik	< 0,05	0,1	0,2	0,3
Benzeen	< 0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	0,8*	0,2	500	1000
Ethylbenzeen	< 0,2	0,2	75,1	150
Xylenen	< 0,2	0,2	35,1	70
Naftaleen	< 0,2	0,1	35,1	70
Dichloormethaan	< 0,5	0,01(d)	500	1000
Trichloormethaan	< 0,1	0,01(d)	200	400
1,2-Dichlooreth.	< 0,1	0,01(d)	200	400
Tetrachloormeth.	< 0,1	0,01(d)	5	10
Trichlooretheen	< 0,1	0,01(d)	250	500
Tetrachlooretheen	< 0,1	0,01(d)	20	40

4.4 Bespreking resultaten

Bovengrond
In de mengmonsters M1 en M2 zijn alle aangetoonde concentraties lager dan de streefwaarden.

Ondergrond
In mengmonster M3 zijn alle aangetoonde concentraties lager dan de streefwaarden.

Grondwater
In het grondwater (M4) zijn de concentraties aan chroom, nikkel en tolueen hoger dan de betreffende streefwaarden.

De concentratie aan EOX in het grondwater bedraagt 25 μg/l.

5. Samenvatting en conclusies

Door de gemeente Echt werd aan ENVICON B.V. opgedragen, een verkennend bodemonderzoek te verrichten op een perceel gelegen aan de Houtstraat, bekend als het Chatelainplein, te Echt. Het perceel is kadastraal bekend als; gemeente Echt, sectie K nr. 3677.

De onderzoekslocatie beslaat ongeveer de helft van het huidige Chatelainplein en heeft een oppervlakte van ca. 2500 m^2.

De doelstelling van het verkennend bodemonderzoek is om na te gaan of op deze locatie sprake is van een verontreiniging van de grond en/of grondwater.

De opzet van het onderzoek is gebaseerd op de Nederlandse Voornorm "Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek" (NVN 5740, september 1991).

Het vooronderzoek geeft geen direkte aanwijzingen voor een bodemverontreiniging. Derhalve wordt de locatie aangemerkt als 'niet verdacht'.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- In de bovengrond en ondergrond zijn alle aangetoonde concentraties lager dan de streefwaarden.
- In het grondwater zijn de concentraties aan chroom, nikkel en tolueen hoger dan de betreffende streefwaarden.
- De concentratie aan EOX in het grondwater bedraagt 25 μg/l.

Bevindingen:

- Door verzuring van de zandgronden in Midden en Noord-Limburg kunnen in het grondwater verhoogde concentraties aan zware metalen voorkomen.
- De aangetoonde concentratie aan tolueen in het grondwater is minimaal.
- Voor de aangetoonde EOX is geen verklaring.
- Met de PID-meter werd geen olie of BTEX gedetecteerd.

Conclusies
Geconcludeerd kan worden dat in de bodem ter plaatse geen significante verontreiniging is aangetoond.

Het grondwater is licht verontreinigd met chroom, nikkel, tolueen en EOX.

Bijlagen

a. Topografische locatie

b. Gemeentelijke ligging

c. Kadastrale situatie

d. Boorlocaties

e. Boorstaten

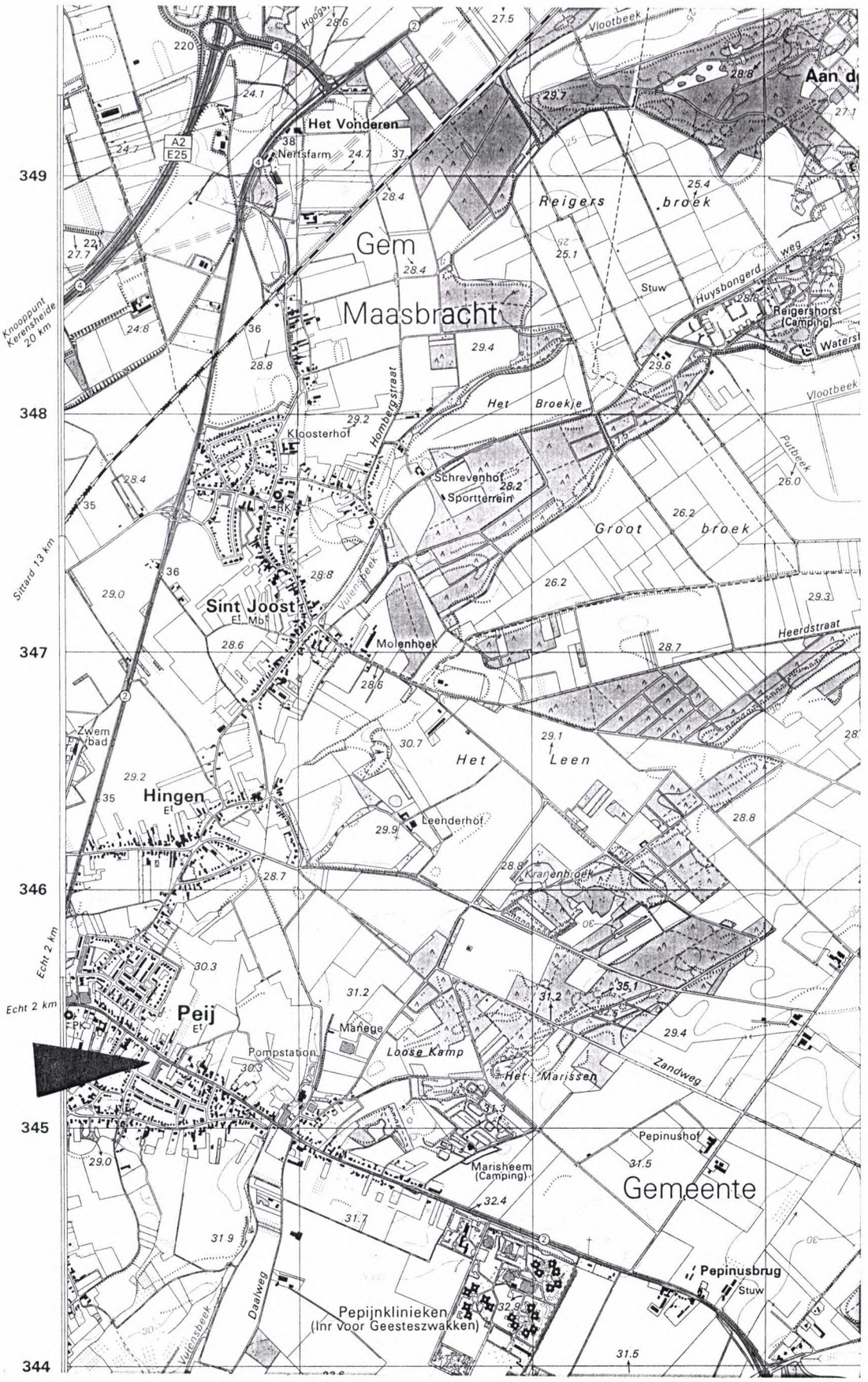
f. Boorprofielen

g. Berekening streef-, signalerings- en interventiewaarden

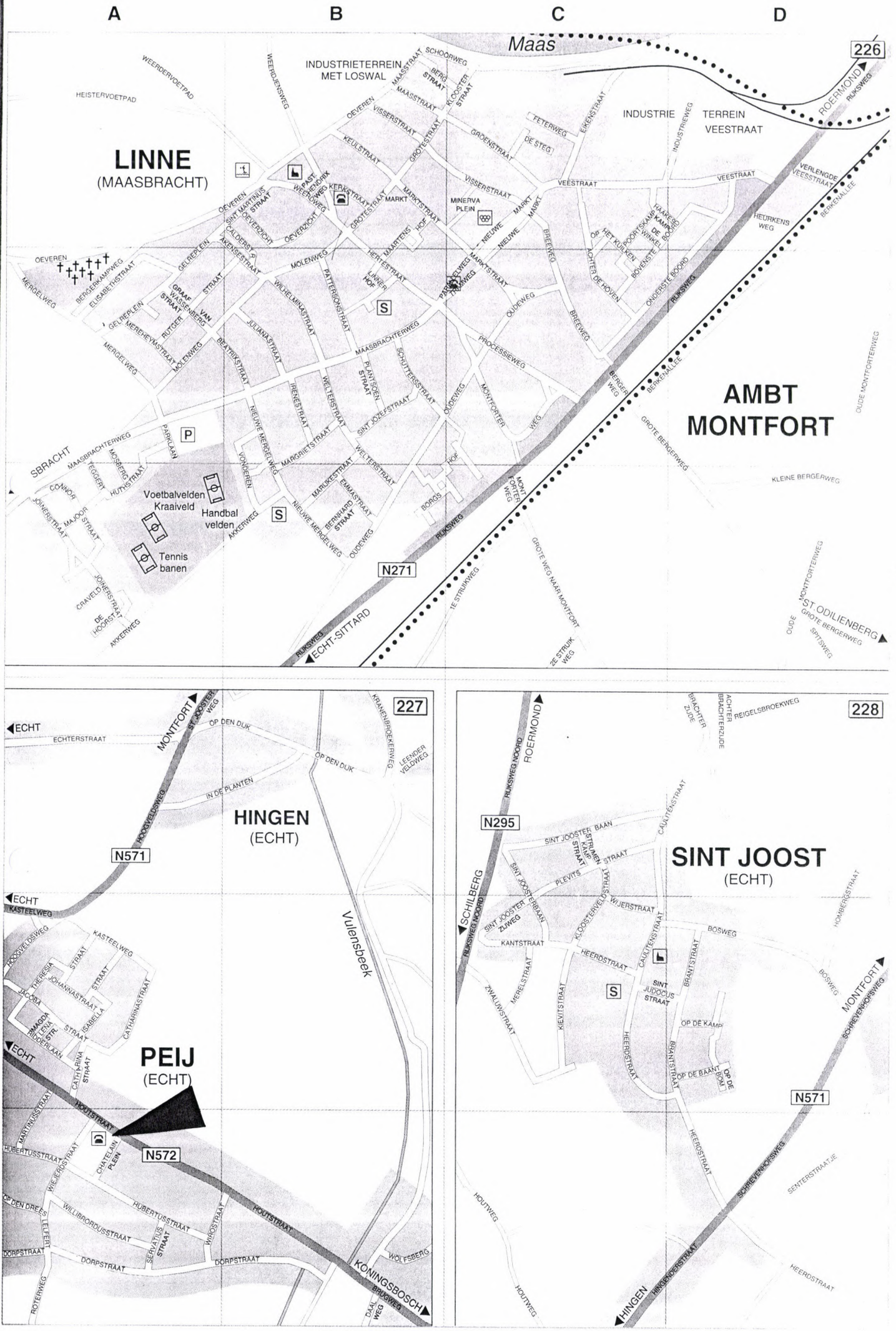
h. Analyseresultaten

i. Toetsingstabel

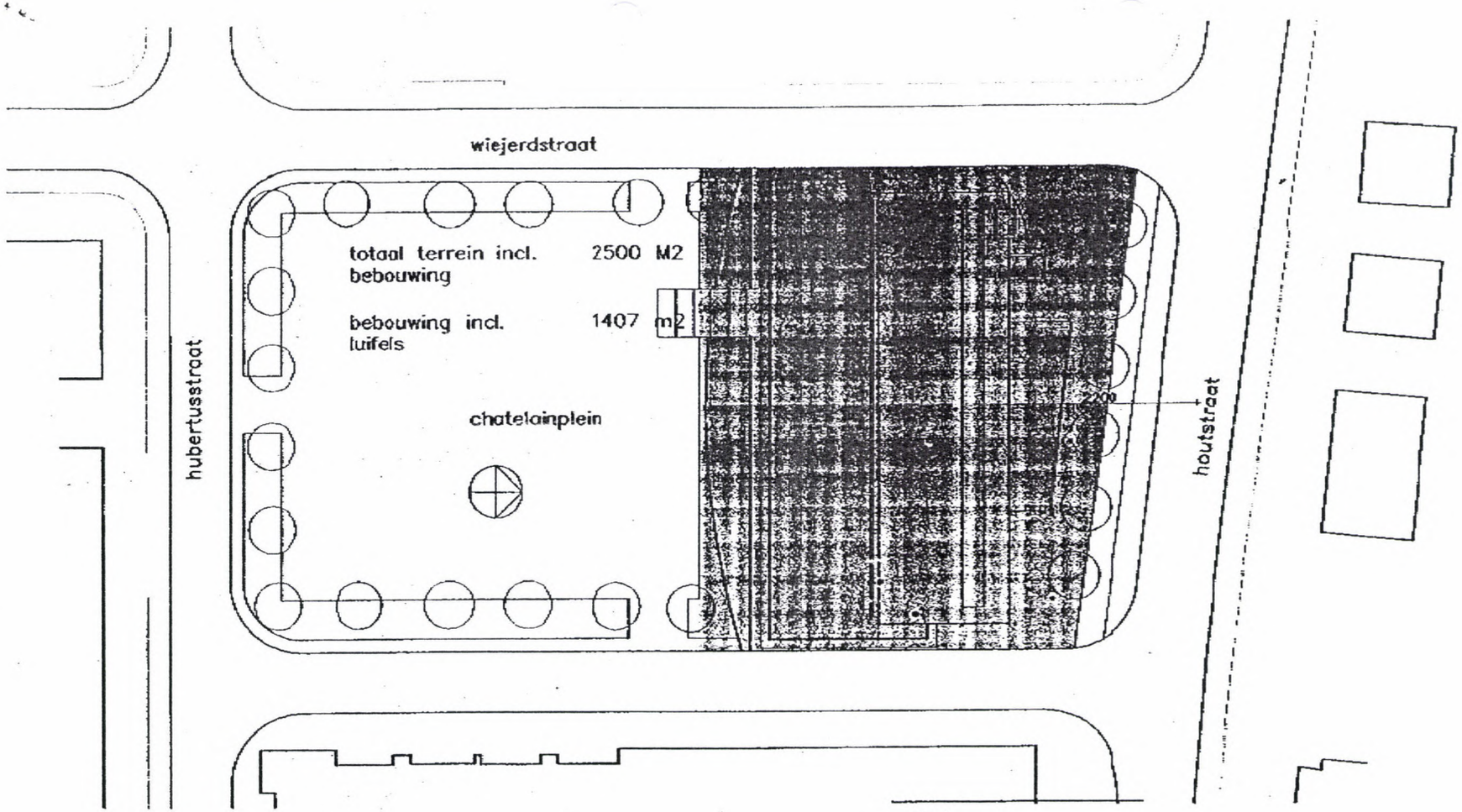
Topografische locatie


Gem
Maasbracht
Het Vonderen
Nertsfarm
Reigers broek
Vlootbeek
Huysbongerd weg
Stuw
Reigershorst (Camping)
Het Broekje
Hombergstraat
Kloosterhof
Schrevenhof
Sportterrein
Groot broek
Putbeek
Sint Joost
Et. Mbf
Molenhoek
Vullenbeek
Heerdstraat
Zwembad
Hingen
Et.
Leenderhof
Het Leen
Kranenhoek
Peij
Et.
Pompstation
Manege
Loose Kamp
Het Marissen
Zandweg
Pepinushof
Marisheem (Camping)
Gemeente
Pepinusbrug
Stuw
Pepijnklinieken
(Inr voor Geesteszwakken)
Daalweg
Vullenbeek
Knooppunt Kerensheide 20 km
Sittard 13 km
Echt 2 km
Echt 2 km
A2
E25
349
348
347
346
345
344

Gemeentelijke ligging


A
B
C
D
1
2
3
4
5
6
Maas
226
INDUSTRIETERREIN MET LOSWAL
INDUSTRIE TERREIN VEESTRAAT
ROERMOND
RIJKSWEG
LINNE
(MAASBRACHT)
AMBT MONTFORT
SBRACHT
Voetbalvelden Kraaiveld
Handbal velden
Tennis banen
N271
ECHT-SITTARD
ST. ODILIENBERG
227
HINGEN
(ECHT)
PEIJ
(ECHT)
N571
N572
Vulensbeek
KONINGSBOSCH
228
SINT JOOST
(ECHT)
N295
SCHILBERG
HINGEN

Kadastrale situatie



keulersschrijen coonen
architektenburo bna

nieuwbouw rabobank pey – posterholt
ontwerptekening
situatie – bebouwingsoppervlakte

rabobank pey – posterholt
postbus 55
6100 ab echt
0475–478666

chatelainplein 1
echt

schaal: 1:500
datum: 190396 300996 031096 191196

blad : o02
plan : 1770

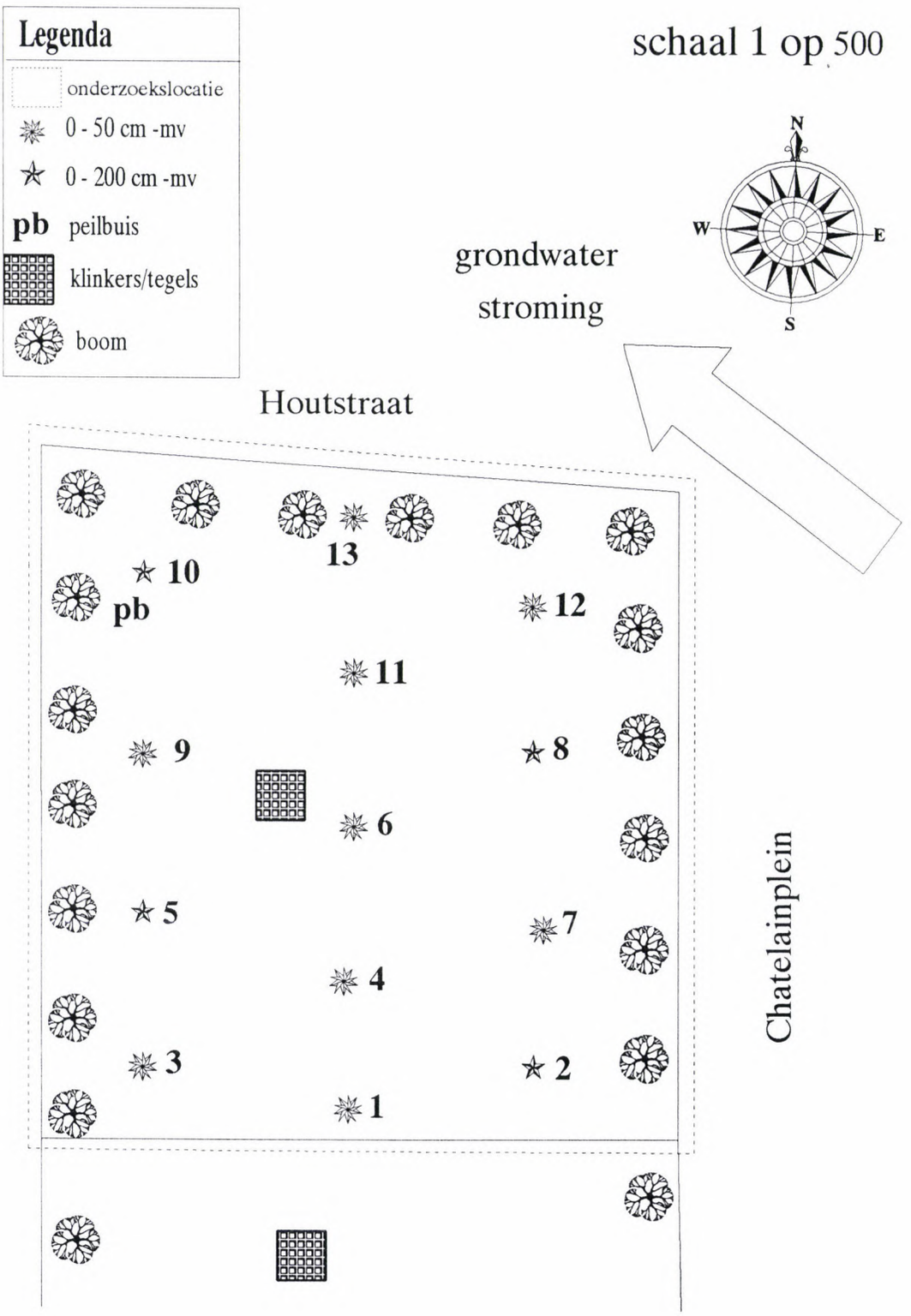
situatie

GEMEENTE ECHT GEM. SECRETARIE
3147548672?; # 4/ 8

Boorlocaties

ENVICON BV

schaal 1 op 500



Verkennend bodemonderzoek
Chatelainplein
gemeente Echt
30-5-1997 **boorlocaties**

ENVICON B.V.

BOORSTAAT

Grondwater : 4,0 m -mv
Datum : 30-5-1997

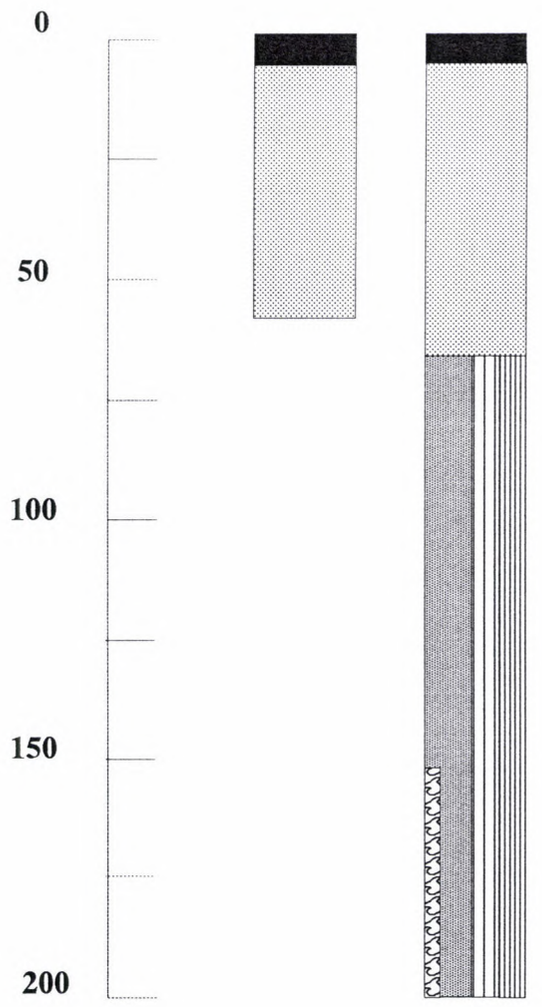
Order : 97053001
Werk : Chatelainplein

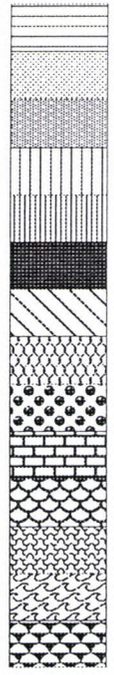
diepte (cm -mv)	classificatie	kleur	verontreiniging	reuk
50 cm Boringen				
0 - 10	tegel			
10 - 60	grof zand	bruin	-	-
200 cm Boringen				
0 - 10	beton			
10 - 70	grof zand	bruin	-	-
70 - 150	fijn zand/leem/klei	grijs/bruin	-	-
150 - 200	fijn zand/leem/klei/ Fe-oer	grijs/bruin	-	-
grondwaterboring				
0 - 10	beton			
10 - 55	zand	bruin	-	-
55 - 300	fijn zand/leem/klei	bruin/grijs	-	-
300 - 375	grind	grijs/bruin	-	-
375	grondwater			
375-425	grind	grijs/bruin	-	-

Legenda:

- : niets
+ : niets/licht
++ : licht
+++ : licht\matig
++++ : matig
+++++ : matig/sterk
++++++ : sterk

Boorprofielen





humus
grof zand
matig fijn zand
leem
klei
klinker/beton/asfalt
veen
grind/kiezel
puin
mergel
kleiig veen
vuursteen
Fe-oer
kooltjes

Bodemonderzoek volgens NVN 5740
Chatelainplein
gemeente Echt
30-5-1997 **boorprofielen**

Berekening streef-, signalerings- en interventiewaarden

Berekening streef-, signalerings- en interventiewaarden

De gevonden concentraties worden getoetst aan de richtwaarden uit de Leidraad Bodembescherming. Hierin worden indicatieve waarden gegeven voor de concentraties van een aantal verontreinigende stoffen in grond en grondwater.

De toetsingswaarden zijn in drie niveau's onder te verdelen:

- Streefwaarden. Dit zijn de gemiddelden van mogelijke (al dan niet natuurlijke) achtergrondconcentraties.
  Ze zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling (achtergrondconcentraties) dan wel, als het milieuvreemde stoffen betreft, detectiegrenzen.
  Overschrijding van de Streefwaarde wordt een lichte verhoging genoemd.
- Signaleringswaarden. Deze zijn het gemiddelde van de betreffende streefwaarde van een stof en de voor die stof geldende (hierna te bespreken) interventiewaarde.
  Bij overschrijding van deze gemiddelde concentratie dient een nader onderzoek - bij voorkeur op korte termijn - te worden uitgevoerd.
  Overschrijding van deze Signaleringswaarde wordt een matige verhoging genoemd.
- Interventiewaarden. De interventiewaarden geven het verontreinigingsniveau aan waarboven sprake is van een ernstige verontreiniging. Boven deze waarde dient een saneringsonderzoek - bij voorkeur op korte termijn - te worden uitgevoerd (nadat het nader onderzoek is afgerond).
  Overschrijding van de Interventiewaarde wordt een sterke verhoging genoemd.

De streef-, signalerings- en interventiewaarden voor een bepaald bodemtype worden berekend aan de hand van het gehalte organische stof en lutum[1]. De waarden van de standaardbodem staan vermeld in bijlage "Toetsingstabel".

[1] grondfractie met een korrelgrootte van 0 tot 2 μm

Streefwaarden

Metalen

De streefwaarden voor metalen worden berekend met behulp van voor ieder metaal karakteristieke formules, die afhankelijk zijn van het gehalte aan lutum en organische stof.

Deze formules zijn:

arseen:	$15 + 0{,}4 * (L + H)$
cadmium:	$0{,}4 + 0{,}007 * (L + (3 * H))$
nikkel:	$10 + L$
chroom:	$50 + (2 * L)$
koper:	$15 + 0{,}6 * (L + H)$
kwik:	$0{,}2 + 0{,}0017 * ((2 * L) + H)$
lood:	$50 + L + H$
zink:	$50 + 1{,}5 * ((2 * L) + H)$

L = lutum (%)
H = organische stof (%)

Organische verbindingen

De streefwaarden voor organische verbindingen zijn berekend met de formule:

$$S_{bod} = S_{st} * \frac{\%\ org.\ stof}{10}$$

S_{bod}	streefwaarde voor de te beoordelen bodem
S_{st}	streefwaarde voor een standaardbodem
% org. stof	gemeten % org. stof in de bodem

Signaleringswaarden

De signaleringswaarden voor zowel metaal als organische stof wordt berekend door de streefwaarde en de interventiewaarde voor de betreffende stof te sommeren en vervolgens te delen door 2.

Interventiewaarden

Metalen

Voor de berekening van de interventiewaarden voor metalen wordt gebruik gemaakt van de formule:

$$I_{bod} = I_{st} * \frac{A + (B * \%\ lutum) + (C * \%\ org.\ stof)}{A + (B * 25) + (C * 10)}$$

Hierin is:

I_{bod}	= interventiewaarden geldend voor de te beoordelen bodem (mg/kg)
I_{st}	= interventiewaarden voor de standaardbodem (mg/kg)
% lutum	= gemeten % lutum in de te onderzoeken bodem
% org. stof	= gemeten % organische stof in de te onderzoeken bodem
A, B en C	= stofafhankelijke constanten voor de metalen

METAAL	A	B	C
arseen	15	0,4	0,4
cadmium	0,4	0,007	0,021
chroom	50	2	0
koper	15	0,6	0,6
kwik	0,2	0,0034	0,0017
lood	50	1	1
nikkel	10	1	0
zink	50	3	1,5

Organische verbindingen

De interventiewaarden voor organische verbindingen zijn berekend met de formule:

$$I_{bod} = I_{st} * \frac{\%\ org.\ stof}{10}$$

I_{bod}	interventiewaarde voor de te beoordelen bodem
I_{st}	interventiewaarde voor een standaardbodem
% org. stof	gemeten % org. stof in de bodem

Analyseresultaten

het *milieulab*

Biochem Laboratorium BV
Het milieulab

Heliumstraat 8
2718 SL Zoetermeer
Telefoon 079 - 361 66 26
Telefax 079 - 361 66 09

Analyserapport : 209557
Blad : 1 van 3 (excl. voorblad)
Opdrachtgever : Envicon BV
Project : 97053001 Chatelainplein
Datum aangeleverd: 3 juni 1997
Analyses gereed : 9 juni 1997
Controlegetal : 970609-120340-57

Monsteromschrijving / Barcode:
1.: 970670900 Grond; 1A t/m 7A; 0-50 1
P0704179 P0704180 P0704182 P0704187 P0704194 P0704198 P0704426
2.: 970670901 Grond; 8A t/m 13A; 0-50 1
P0704172 P0704188 P0704193 P0704196 P0704202 P0704204
3.: 970670902 Grond; 2BCD, 5BC, 8BC, 10BCD; 50-100, 100-150, 150-200 1
P0704169 P0704173 P0704178 P0704195 P0704197 P0704199 P0704200 P0704201 P0704421 P0704422

				1.	2.	3.
Droge stof	(NEN 5747)	(%)	Q	92,1	91,5	89,6
Organisch stof (gecorrigeerd voor aan lutum gebonden vocht; indien geen lutum aangevraagd: lutum = 25 % op ds als stand. bodem)	(NEN 5754)	(% op ds)	Q	< 1,0		
Lutum	(sedigraaf)	(% op ds)	Q	< 2,0		
Metalen (ICP, NEN 6426)						
Chroom		(mg/kg ds)	Q	10	< 10	13
Nikkel		(mg/kg ds)	Q	9,7	9,6	9,9
Koper		(mg/kg ds)	Q	6,6	< 5,0	6,6
Zink		(mg/kg ds)	Q	26	22	30
Cadmium		(mg/kg ds)	Q	< 0,2	< 0,2	< 0,2
Lood		(mg/kg ds)	Q	11	< 10	< 10
Arseen		(mg/kg ds)	Q	5,9	5,3	5,4
Kwik	(NEN 5779)	(mg/kg ds)	Q	< 0,1	< 0,1	< 0,1
PAK (Aceton/Hexaan Extractie, GCMS)						
Naftaleen		(mg/kg ds)	Q	< 0,02	< 0,02	
Acenaftyleen		(mg/kg ds)	Q	< 0,02	< 0,02	
Acenafteen		(mg/kg ds)	Q	< 0,02	< 0,02	
Fluoreen		(mg/kg ds)	Q	< 0,02	< 0,02	
Fenanthreen		(mg/kg ds)	Q	< 0,02	< 0,02	
Anthraceen		(mg/kg ds)	Q	< 0,02	< 0,02	
Fluorantheen		(mg/kg ds)	Q	0,02	< 0,02	
Pyreen		(mg/kg ds)	Q	0,02	< 0,02	
Benzo(a)anthraceen		(mg/kg ds)	Q	< 0,02	< 0,02	
Chryseen		(mg/kg ds)	Q	< 0,02	< 0,02	
Benzo(b)fluorantheen		(mg/kg ds)	Q	0,03	< 0,02	
Benzo(k)fluorantheen		(mg/kg ds)	Q	< 0,02	< 0,02	
Benzo(a)pyreen		(mg/kg ds)	Q	< 0,02	< 0,02	
Indeno(1,2,3-c,d)pyreen		(mg/kg ds)	Q	< 0,02	< 0,02	
Dibenz(a,h)anthraceen		(mg/kg ds)	Q	< 0,02	< 0,02	
Benzo(g,h,i)peryleen		(mg/kg ds)	Q	< 0,02	< 0,02	
Totaal PAK's EPA		(mg/kg ds)	Q	< 0,3	< 0,3	
Totaal PAK's VROM		(mg/kg ds)	Q	< 0,2	< 0,2	
Totaal PAK's Borneff		(mg/kg ds)	Q	< 0,2	< 0,2	
E.O.X.	(o-NEN 5735)	(mg/kg ds)	Q	< 0,1	< 0,1	< 0,1

QUALIFIED BY STERLAB

Biochem Laboratorium BV is ingeschreven in het *Sterlab* register onder nr. 6 voor gebieden zoals nader omschreven in de erkenning en is tevens erkend door Lloyd's Register Quality Assurance voor ISO-9002.

Alle opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd overeenkomstig onze leveringsvoorwaarden, gedeponeerd bij de Kamers van Koophandel en fabrieken.

het *milieulab*

Biochem Laboratorium BV
Het milieulab

Heliumstraat 8
2718 SL Zoetermeer
Telefoon 079 - 361 66 26
Telefax 079 - 361 66 09

Analyserapport : 209557
Blad : 2 van 3 (excl. voorblad)
Opdrachtgever : Envicon BV
Project : 97053001 Chatelainplein
Datum aangeleverd: 3 juni 1997
Analyses gereed : 9 juni 1997
Controlegetal : 970609-120340-57

Monsteromschrijving / Barcode:
1.: 970670900 Grond; 1A t/m 7A; 0-50 1
P0704179 P0704180 P0704182 P0704187 P0704194 P0704198 P0704426
2.: 970670901 Grond; 8A t/m 13A; 0-50 1
P0704172 P0704188 P0704193 P0704196 P0704202 P0704204
3.: 970670902 Grond; 2BCD, 5BC, 8BC, 10BCD; 50-100, 100-150, 150-200 1
P0704169 P0704173 P0704178 P0704195 P0704197 P0704199 P0704200 P0704201 P0704421 P0704422

			1.	2.	3.
Minerale Olie GC (VPR C85-19)					
Fractie C10 - C12	(mg/kg ds)	Q	< 20	< 20	
Fractie C12 - C22	(mg/kg ds)	Q	< 20	< 20	
Fractie C22 - C30	(mg/kg ds)	Q	< 20	< 20	
Fractie C30 - C40	(mg/kg ds)	Q	< 20	< 20	
Totaal Minerale Olie C10-C40	(mg/kg ds)	Q	< 50	< 50	

QUALIFIED BY STERLAB

Biochem Laboratorium BV is ingeschreven in het *Sterlab* register onder nr. 6 voor gebieden zoals nader omschreven in de erkenning en is tevens erkend door Lloyd's Register Quality Assurance voor ISO-9002.

Alle opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd overeenkomstig onze leveringsvoorwaarden, gedeponeerd bij de Kamers van Koophandel en fabrieken.

het *milieulab*

Biochem Laboratorium BV
Het milieulab

Heliumstraat 8
2718 SL Zoetermeer
Telefoon 079 - 361 66 26
Telefax 079 - 361 66 09

Analyserapport : 209557
Blad : 3 van 3 (excl. voorblad)
Opdrachtgever : Envicon BV
Project : 97053001 Chatelainplein
Datum aangeleverd: 3 juni 1997
Analyses gereed : 9 juni 1997
Controlegetal : 970609-120340-57

Monsteromschrijving / Barcode:
4.: 970670903 Grondwater; Grondwater uit peilbuis 10 op 4m
H0046164 H0046260 H0046263

				4.
Metalen	(ICP-AES; DIN 38406, E22)			
Chroom		(ug/l)	Q	5,3
Nikkel		(ug/l)	Q	15,5
Koper		(ug/l)	Q	< 5,0
Zink		(ug/l)	Q	< 50
Arseen		(ug/l)	Q	< 5,0
Cadmium		(ug/l)	Q	< 0,4
Lood		(ug/l)	Q	< 5,0
Kwik	(NEN 6445)	(ug/l)	Q	< 0,05
Fenolindex	(NEN 6670)	(ug/l)	Q	< 2,0
Vluchtige Aromaten en Gehalogeneerden	(NEN 6407, purge&trap, GCMS)			
Benzeen		(ug/l)	Q	< 0,2
Tolueen		(ug/l)	Q	0,8
Ethylbenzeen		(ug/l)	Q	< 0,2
p+m-Xyleen		(ug/l)	Q	0,1
o-Xyleen		(ug/l)	Q	< 0,1
Totaal BTEX		(ug/l)	Q	< 1,0
Som Xylenen		(ug/l)	Q	< 0,2
Naftaleen		(ug/l)	Q	< 0,2
1.1-Dichlooretheen		(ug/l)	Q	< 0,1
Dichloormethaan		(ug/l)	Q	< 0,5
3-Chloorpropeen		(ug/l)	Q	< 1,0
trans-1.2-Dichlooretheen		(ug/l)	Q	< 0,1
1.1-Dichloorethaan		(ug/l)	Q	< 0,1
cis-1.2-Dichlooretheen		(ug/l)	Q	< 0,1
Trichloormethaan		(ug/l)	Q	< 0,1
1.2-Dichloorethaan		(ug/l)	Q	< 0,1
1.1.1-Trichloorethaan		(ug/l)	Q	< 0,1
Tetrachloormethaan		(ug/l)	Q	< 0,1
Broomdichloormethaan		(ug/l)	Q	< 0,1
Trichlooretheen		(ug/l)	Q	< 0,1
1.1.2-Trichloorethaan		(ug/l)	Q	< 0,1
Tetrachlooretheen		(ug/l)	Q	< 0,1
Tribroommethaan		(ug/l)	Q	< 0,1
1.1.2.2-Tetrachloorethaan		(ug/l)	Q	< 0,1
Hexachloorethaan		(ug/l)	Q	< 0,1
Totaal vl. Hal. koolwaterst.		(ug/l)	Q	< 3,0
E.O.X.	(NEN 6402)	(ug/l)	Q	25

QUALIFIED BY STERLAB

Biochem Laboratorium BV is ingeschreven in het *Sterlab* register onder nr. 6 voor gebieden zoals nader omschreven in de erkenning en is tevens erkend door Lloyd's Register Quality Assurance voor ISO-9002.

Alle opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd overeenkomstig onze leveringsvoorwaarden, gedeponeerd bij de Kamers van Koophandel en fabrieken.

Toetsingstabel

Toetsingstabel NVN 5740

Streef- en interventiewaarden voor een standaardbodem				
Stof	Grond/sediment (mg/kg d.s.)		Grondwater (μg/l)	
	streefwaarde	interventie-waarde	streefwaarde	interventie-waarde
Metalen				
arseen	29	55	10	60
cadmium	0,8	12	0,4	6
chroom	100	380	1	30
koper	36	190	15	75
kwik	0,3	10	0,05	0,3
lood	85	530	15	75
nikkel	35	210	15	75
zink	140	720	65	800
Aromatische verbindingen				
benzeen	0,05 (d)	1	0,2	30
ethylbenzeen	0,05 (d)	50	0,2	150
tolueen	0,05 (d)	130	0,2	1000
xylenen	0,05 (d)	25	0,2	70
PAK's VROM				
Som PAK's (10)	1	40	-	-
Gechloreerde koolwaterstoffen				
1,2-dichloorethaan		4	0,01 (d)	400
dichloormethaan	(d)	20	0,01 (d)	1000
tetrachloormethaan	0,001	1	0,01 (d)	10
tetrachlooretheen	0,01	4	0,01 (d)	40
trichloormethaan	0,001	10	0,01 (d)	400
trichlooretheen	0,001	60	0,01 (d)	500
Overige verontreinigingen				
minerale olie	50	5000	50	600

TOETSING RAPPORT VERKENNEND BODEMONDERZOEK
T.B.V. OPRICHTEN NIEUWBOUW RABO-BANK AAN DE HOUTSTRAAT (CHATELAINPLEIN) TE ECHT
KADASTRAAL BEKEND: GEMEENTE ECHT, SECTIE K, NR 3677
OPDRACHTGEVER: GEMEENTE ECHT
RAPPORT: ENVICON B.V., NR. 97053001, D.D. 30-05-1997

Algemeen:
Het onderzoek is bedoeld t.b.v. het oprichten van een kantoor (nieuwbouw Rabo-bank) met bovenliggende woningen op bovenvermeld perceel.
Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de NVN-5740, voor een niet-verdachte lokatie.
Het onderzoek kan als voldoende juist en volledig beschouwd worden.

Resultaten onderzoek:
Uit het onderzoek blijkt dat:
- In de beide mengmonster van de bovengrond (0.00-0.50 m), samengesteld uit resp. 7 en 6 deelmonsters, zijn alle aangetoonde concentraties lager dan de betreffende streefwaarden.
- In het mengmonster van de ondergrond (0.050-2.00 m), samengesteld uit 10 deelmonsters, zijn alle aangetoonde concentraties lager dan de betreffende streefwaarden.
- In het grondwatermonster zijn de concentraties aan chroom, nikkel en tolueen hoger dan de betreffende streefwaarden. Tevens is de concentratie EOX iets verhoogd (25 µg/l).

Beoordeling resultaten onderzoek en advies:
A. Bovengrond (0.00-0.50 m) en ondergrond (0.50-2.00 m):
Gezien de resultaten van het onderzoek kan aangenomen worden dat zowel de bovengrond als de ondergrond niet verontreinigd zijn, alsmede dat er geen belemmeringen zijn tegen het oprichten van bedoeld projekt (kantoorgebouw met bovenwoningen). Ook tegen een multifunctioneel gebruik van eventueel vrijkomende grond (o.a. bij het ontgraven van funderingen, kruipruimten en kelders) is geen bezwaar.

Teneinde een vlotte afvoer van de grond te waarborgen, wordt geadviseerd tijdig eventueel af te voeren grond aan te melden bij de Grondbank-Limburg, tel: 043-3509509.
B. Grondwater:
Gezien de resultaten van het onderzoek kan gesteld worden dat het grondwater licht verontreinigd is met chroom, nikkel en tolueen. Ook het gehalte aan EOX (extraheerbare organohalogeenverbindingen) is enigszins verhoogd.

Gezien de concentraties van de lichte verontreinigingen (juist boven de betreffende streefwaarde), waarbij de signaalwaarden (= waarde voor nader onderzoek = de helft van de som van de streefwaarde en de interventiewaarde) niet worden benaderd, alsmede de diepte waarop het grondwater zich bevindt (4.00 m beneden het maaiveld), waarbij direkt kontakt tussen de gebruikers van het perceel en het grondwater niet mogelijk is, kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn tegen het oprichten van het bouwwerk.

Overigens dienen wel onderstaande aanvullende (standaard) voorwaarden aan de bouwvergunning verbonden worden.

- Indien tijdens de ontgravingswerkzaamheden visueel waarneembare verontreinigingen worden waargenomen, dient dit gemeld te worden bij het Buro Milieuzaken van de gemeente Echt; er mag dan niet eerder met de werkzaamheden worden verder gegaan alvorens toestemming door Buro Milieuzaken is gegeven.
- Teneinde een vlotte afvoer van de grond te waarborgen, wordt geadviseerd tijdig eventueel af te voeren grond aan te melden bij de Grondbank-Limburg, tel: 043-3509509.
- Onder het gehele bouwwerk dient een damp-/vochtremmende laag van plastic-folie te worden aangebracht.
  Het gebruik van een poly-etheen folie (p.e.-folie) is hierbij niet toegestaan..
- Een begane grondvloer dient als "luchtdicht" uitgevoerd te worden. Eventuele kieren, leidingdoorvoeringen enz. in deze vloer naar een hieronder gelegen (kruip-)ruimte dienen, middels een butiel-kit of gelijkwaardig, "luchtdicht" afgewerkt te worden.
- Het gebruik van poly-etheen (p.e.) waterleidingen is niet toegestaan.

Echt, 24 juni 1997
Afd. 1C - Buro Milieuzaken.

GEMEENTEBESTUUR VAN ECHT



ENVICON B.V.

Wat wij allemaal voor u kunnen doen?

- *Acquisitieonderzoek*
- *Bodem- en grondwateronderzoek*
- *Bodemsanering*
- *Milieuzorgsystemen*
- *Milieuvergunningen*
- *Schonegrond verklaringen*
- *Taxatie milieukosten*
- *Geluidonderzoek*

Bijlage 4

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

aelmans



Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting

Chatelainplein te Echt

Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting

Chatelainplein te Echt

Rapportnummer:	M222414.001.001/JME
Naam opdrachtgever:	Miba Bouwmanagement B.V.
Adres opdrachtgever:	Postbus 171 5720 AD ASTEN
Uitgevoerd door:	J.R.M. Meijers
Contactpersoon:	J.R.M. Meijers
Datum:	14 september 2022

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T 0475 459 260

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1 Inleiding 1

2 De Wet geluidhinder en het plangebied 3

2.1 Industrielawaai 3

2.2 Spoorweglawaai 3

2.3 Wegverkeerslawaai 3

2.4 Dove gevels 5

2.5 Cumulatie Wet geluidhinder 5

2.6 Goede ruimtelijke ordening 5

2.7 Bouwbesluit 6

2.8 Gemeentelijk geluidbeleid 6

2.9 Van toepassing op de huidige situatie 6

3 Uitgangspunten 7

3.1 Gebruikte wegverkeersgegevens 7

3.2 Toegepaste correcties 8

3.3 Omgevingskenmerken 8

3.4 Waarneempunten en -hoogten 8

4 Resultaten 9

4.1 Resultaten wegverkeer 9

4.2 Maatregelen 9

4.3 Resultaten cumulatie 10

4.4 Karakteristieke geluidwering van de gevel 11

5 Conclusie 12

5.1 Wet geluidhinder 12

5.2 Cumulatie 12

5.3 Karakteristieke geluidwering van de gevel 13

6 Bijlagen 14

1 Inleiding

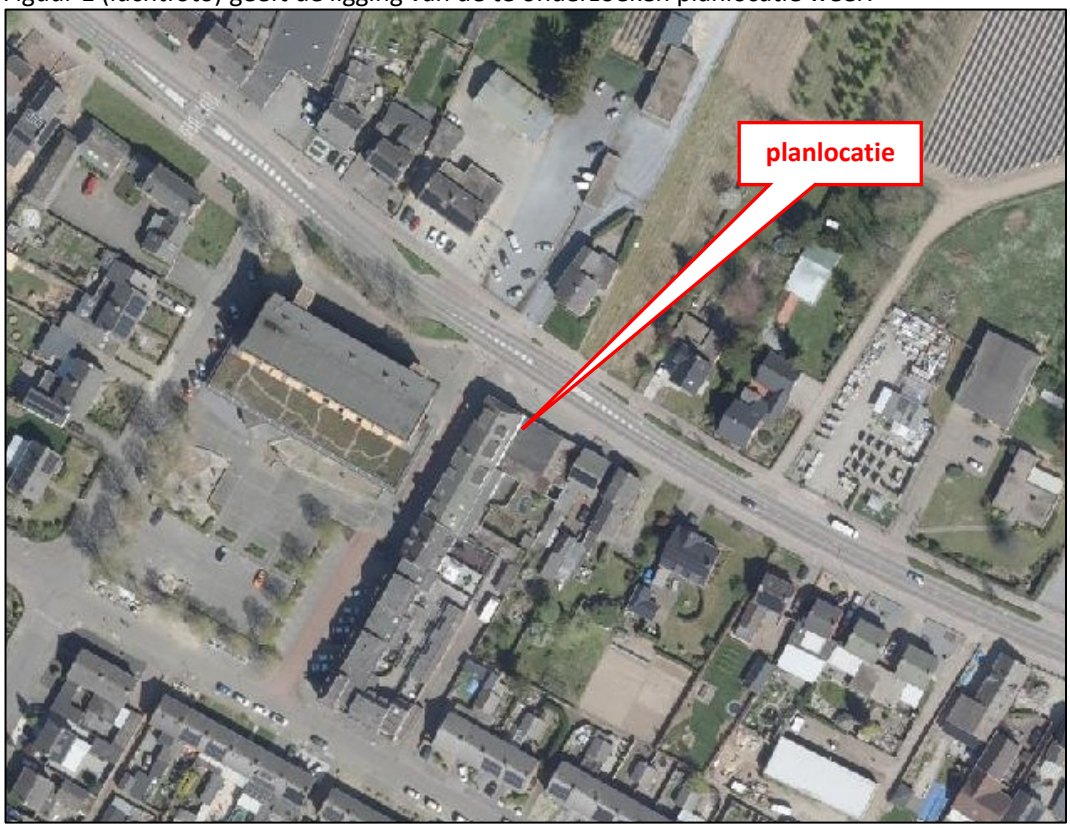
Opdrachtgever, Miba Bouwmanagement B.V., is voornemens 30 appartementen te ontwikkelen op de locatie Chatelainplein te Echt. Om dit te kunnen realiseren wordt een bestemmingsplan opgesteld. Onderdeel hiervan is het opstellen van een akoestisch onderzoek. Namens opdrachtgever is dit onderzoek door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV uitgevoerd.

In dit rapport is de geluidbelasting op de gevel (gevelbelasting) berekend ten gevolge van het omliggende wegennet voor het jaar 2022 + 10 jaar na realisatie en getoetst aan de normstelling uit de Wet geluidhinder. Tevens is voor deze “Nieuwe situatie” bepaald wat de cumulatieve geluidbelasting ter hoogte van het nieuwbouwproject is, zodat bezien kan worden of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

De berekeningen van de gevelbelasting zijn uitgevoerd met behulp van Standaard Rekenmethode II volgens het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. Hiertoe is gebruik gemaakt van het rekenprogramma Geomilieu van DGMR.

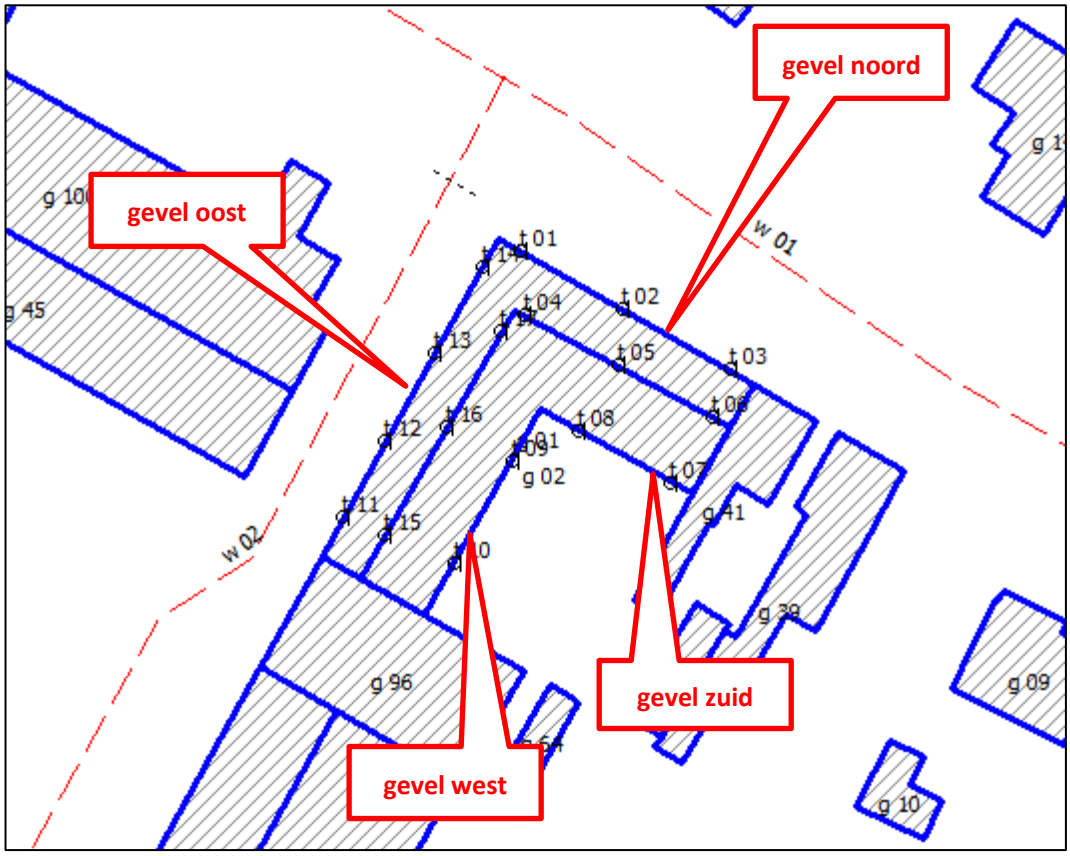
De geluidwering van de gevel van het te realiseren geluidgevoelige object is niet berekend. Deze zal, indien nodig, deel uitmaken van een vervolgonderzoek.

Figuur 1 (luchtfoto) geeft de ligging van de te onderzoeken planlocatie weer.



Figuur 1: Luchtfoto met aanduiding planlocatie

In figuur 2 is het bouwplan weergegeven inclusief de te toetsen gevels.



Figuur 2: Te toetsen gevels

2 De Wet geluidhinder en het plangebied

2.1 Industrielawaai

De planlocatie ligt niet binnen een zone voor industrielawaai.

2.2 Spoorweglawaai

De planlocatie ligt niet binnen een zone voor railverkeerslawaai.

2.3 Wegverkeerslawaai

Artikel 82 tot en met 85 van de Wet geluidhinder geven nadere uitleg met betrekking tot de geluidbelasting in zogenaamde “Nieuwe situaties”.

Is de geluidbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde dan legt de Wet geluidhinder geen restricties op aan het plan.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de geluidbelasting lager is dan de maximale ontheffingswaarde, kan de gemeente ontheffing verlenen indien maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde, op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Wanneer het college van B&W een hogere waarde vaststelt, zullen er in het vervolgtraject zodanige maatregelen moeten worden opgenomen dat de geluidbelasting in geluidgevoelige ruimten niet meer bedraagt dan 33 dB.

Voor nog niet-geprojecteerde geluidgevoelige objecten zijn de normen weergegeven in navolgende tabel.

Grenswaarden wegverkeer in buitenstedelijk/stedelijk gebied	*dB*
Voorkeursgrenswaarde	48 / 48
Maximale ontheffingswaarde	53 / 63
Maximale ontheffingswaarde onderwijs-, kinderopvang- en gezondheidszorgfunctie	53 / 63
Maximale ontheffingswaarde; agrarische bedrijfswoning	58 / -
Maximale ontheffingswaarde; vervangende nieuwbouw	58 / 68
Maximale ontheffingswaarde; vervangende nieuwbouw gelegen binnen de bebouwde kom, binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg	63 / -

Tabel 1: Normen geluidbelasting in (buiten)stedelijk gebied

2.3.1 Stedelijk en buitenstedelijk gebied

De begrippen stedelijk en buitenstedelijk gebied zijn van belang in verband met de normstelling voor wegverkeerslawaai. In artikel 1 van de Wet geluidhinder zijn de definities opgenomen.

Stedelijk gebied: het gebied in de zone van een weg binnen de bebouwde kom, met uitzondering van het gebied langs een autosnelweg of een autoweg.

Buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor toepassing van de hoofdstukken VI en VII, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersgegevens en verkeerstekens 1990.

In geval er sprake is van een planlocatie binnen de geluidzone van een auto(snel)weg, worden in stedelijk gebied gelegen wegen, anders dan deze auto(snel)weg, getoetst als zijnde stedelijk gebied.

2.3.2 Zones langs wegen

In artikel 74 Wgh zijn de geluidzones van wegen gedefinieerd. De geluidzone van een weg is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (stedelijk of buitenstedelijk). De geluidzones zijn te beschouwen als aandachtsgebieden of onderzoeksgebieden.

In navolgende tabel worden de breedten van de geluidzone van alle typen wegen weergegeven.

Aantal rijstroken	*Buitenstedelijk gebied*	*Stedelijk gebied*
1 of 2	250 meter	200 meter
3 of 4	400 meter	350 meter
5 of meer	600 meter	350 meter

Tabel 2: Breedte van de geluidzone

2.3.3 Aftrek ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder

In artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 staat opgenomen dat het berekende resultaat met een waarde wordt verminderd alvorens de toetsing aan de grenswaarden plaatsvindt. Deze aftrek houdt verband met het stiller worden van voertuigen in de toekomst en bedraagt:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt, tenzij de berekende geluidbelasting zonder aftrek 56 dB of 57 dB bedraagt. Dan geldt namelijk een aftrek van respectievelijk 3 of 4 dB;
- 5 dB voor de overige wegen;
- 0 dB bij toepassing van de artikelen 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit 2012 en bij toepassing van de artikelen 111b, tweede en derde lid, 112 en 113 van de Wet geluidhinder.

2.3.4 Artikel 3.5 Reken- en meetvoorschrift geluid 2012

Binnen het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 is middels artikel 3.5 de mogelijkheid geboden om voor wegen met een snelheidsregime van 70 km/uur of meer rekening te houden met de toekomstige effecten van Europees bronbeleid. Artikel 3.5 schrijft hierover het volgende:

- bij de berekening van het equivalent geluidniveau vanwege een weg wordt, voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt, 2 dB in mindering gebracht op de wegdekcorrectie bepaald overeenkomstig bijlage III

bij deze regeling of als het wegdek bestaat uit dicht asfaltbeton, in afwijking van het gestelde in paragraaf 1.5 en 2.4.2 van bijlage III een wegdekcorrectie van 2 dB in rekening gebracht;
- in afwijking van het eerste lid wordt 1 dB in mindering gebracht voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en het wegdek bestaat uit een elementenverharding of een van de volgende wegdektypen:
  - Zeer Open Asfalt Beton;
  - tweelaags Zeer Open Asfalt Beton, m.u.v. tweelaags Zeer Open Asfalt Beton fijn;
  - uitgeborsteld beton;
  - geoptimaliseerd uitgeborsteld beton;
  - oppervlakbewerking.

De toepassing van dit artikel geschiedt automatisch door het gebruikte rekenprogramma.

2.4 Dove gevels

Indien de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden en het terugbrengen van de geluidbelasting op de gevels door maatregelen niet mogelijk c.q. wenselijk is kunnen de betreffende geveldelen als “dove gevel” conform artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder worden uitgevoerd. Een “dove gevel” is namelijk geen gevel in de zin van de Wet geluidhinder. Dit betekent derhalve dat er ter plaatse van verblijfsruimten geen draaiende delen (ramen en deuren) in deze gevel zijn toegestaan. Hier dient in de uitwerking van het plan rekening mee te worden gehouden in verband met de noodzakelijk spuiventilatie.

2.5 Cumulatie Wet geluidhinder

Artikel 110f van de Wet geluidhinder stelt dat bij het vaststellen van hogere grenswaarden rekening gehouden dient te worden met cumulatie van meerdere akoestisch relevante geluidbronnen. Artikel 1.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 schrijft de wijze van cumuleren voor, waarbij rekening wordt gehouden met het verschil in hinderbeleving van verschillende geluidbronnen. Formeel zijn alleen bronnen met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde akoestisch relevant. De correctie artikel 110g Wet geluidhinder met betrekking tot wegverkeer mag hierbij niet worden toegepast.

2.6 Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van alle gemodelleerde wegen inzichtelijk gemaakt. Hierbij worden zowel de zoneplichtige als de niet-zoneplichtige wegen beschouwd. Op deze wijze wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

Bij de beoordeling wordt de geluidbelasting getoetst aan de classificering volgens de milieu-kwaliteitsmaat behorende bij de ‘methode Miedema’. De correctie artikel 110g Wet geluidhinder met betrekking tot wegverkeer mag hierbij niet worden toegepast.

Geluidklasse	*Beoordeling*
L_{den} < 50 dB	goed
L_{den} 50 - 55 dB	redelijk
L_{den} 55 - 60 dB	matig
L_{den} 60 - 65 dB	tamelijk slecht
L_{den} 65 - 70 dB	slecht
L_{den} > 70 dB	zeer slecht

Tabel 3: Classificering methode Miedema

Bij een milieukwaliteit ‘goed’ of ‘redelijk’ is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Bij de beoordeling ‘matig’, ‘tamelijk slecht’ en ‘slecht’ dient onderzocht te worden of de geluidbelasting doelmatig kan worden teruggedrongen door toepassing van maatregelen.

2.7 Bouwbesluit

Artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 stelt dat een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering heeft met een minimum van 20 dB. Conform artikel 3.3, eerste lid van het Bouwbesluit 2012, blijkt dat bij een krachtens de Wet geluidhinder of de Tracéwet vastgesteld hogere-waardenbesluit, de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie bepaald volgens de NEN 5077 niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen ten hoogst toelaatbare geluidbelasting voor wegverkeer en 33 dB. Artikel 3.3. van het Bouwbesluit is niet van toepassing voor woningen die niet zijn gelegen binnen een zone van een weg, spoorweg of industrieterrein.

2.8 Gemeentelijk geluidbeleid

Er is voor zover bekend geen vastgesteld gemeentelijk geluidbeleid.

2.9 Van toepassing op de huidige situatie

In navolgende tabel is vorenstaande wetgeving uitgewerkt voor de onderhavige relevante geluidbronnen.

Bron	*Eigenschappen*	*Toe te passen regel*
Houtsestraat	Stedelijk gebied Snelheid: 50 km/uur Aantal rijstroken: 2	Zonebreedte: 200 meter Aftrek art. 110g Wgh: 5 dB Max. ontheffingswaarde: 63 dB
Chatelainplein	Snelheid: 30 km/uur Aantal rijstroken: 1	- -

Tabel 4: Uitwerking wetgeving voor onderhavige wegen

3 Uitgangspunten

3.1 Gebruikte wegverkeersgegevens

De verkeersgegevens met betrekking tot de Houtstraat zijn verkregen van de gemeente. Deze gegevens zijn te vinden in **bijlage 5**. Het betreft tellingen welke zijn gebruikt voor de bepaling van de etmaalintensiteiten. Voor bepaling van de verdeling van de lichte, middelzware en zware motorvoertuigen over de dag-, avond- en nachtperiode is de data van de Excel sheets verwerkt. In **bijlage 5** zijn de grafieken weergegeven die ook op deze ruwe data zijn gebaseerd.

Voor het Chatelainplein zijn geen gegevens bekend, hiervoor is een aanname gedaan van 500 motorvoertuigen per etmaal. Dit is geen ontsluitingsweg en betreft een éénrichtingsweg. Gelet hierop wordt deze etmaalintensiteit representatief geacht. Voor de verdeling van lichte, middelzware en zware motorvoertuigen over dag-, avond- en nachtperiode is gebruik gemaakt van het door het ministerie van VROM uitgegeven rapport “bepaling van verkeersgegevens ten behoeve van de Wet Geluidhinder”, GF-DR-35-01. Het Chatelainplein is als een buurtverzamelweg beschouwd.

In dit onderzoek wordt uitgegaan van het prognosejaar 2022 + 10 jaar na realisatie = 2032. Er is rekening gehouden met een autonome groei van 2%.

Het wegdektype, de etmaalintensiteiten, de verdeling van de voertuigen en de uurintensiteiten van de betreffende wegen zijn weergegeven in de tabellen 5 en 6. De ingevoerde modelgegevens zijn weergegeven in **bijlage 2**.

Houtstraat			
Maximum snelheid	50 km/uur		
wegdektype	Referentiewegdek		
Autonome groei	2%		
Etmaalintensiteit 2016	7480 motorvoertuigen		
Etmaalintensiteit 2032	10269 motorvoertuigen		
	Dag (%)	*Avond (%)*	*Nacht (%)*
Gemiddeld per uur	6,79%	3,08%	0,78%
Licht verkeer	88,88%	96,42%	83,61%
Middelzwaar verkeer	5,85%	2,65%	4,96%
Zwaar verkeer	5,27%	0,93%	11,43%

Tabel 5: Verkeersgegevens op de Houtstraat

Chatelainplein			
Maximum snelheid	30 km/uur		
wegdektype	Elementenverharding in keperverband		
Etmaalintensiteit 2032	500 motorvoertuigen		
	Dag (%)	*Avond (%)*	*Nacht (%)*
Gemiddeld per uur	7,00%	2,60%	0,70%
Licht verkeer	94,00%	98,00%	96,00%
Middelzwaar verkeer	5,70%	1,90%	3,80%
Zwaar verkeer	0,30%	0,10%	0,20%

Tabel 6: Verkeersgegevens op het Chatelainplein

3.2 Toegepaste correcties

Binnen 100 meter van een beoordelingspunt is een verkeersdrempel aanwezig. Deze drempel is als obstakel ingevoerd, zodat er met een optrekcorrectie wordt gerekend.

Er zijn geen akoestisch relevante kruispunten of rotondes, noch hellingen met een percentage groter dan 3% in de omgeving van het bouwplan aanwezig.

3.3 Omgevingskenmerken

In de **bijlage 1** en **bijlage 2** zijn de objecten en de invoergegevens hiervan weergegeven. Alle relevante gebouwen zijn ingevoerd met een hoogte ten opzichte van het lokale maaiveld. De afmetingen en locaties van de bestaande gebouwen zijn middels een download ontleend aan Basisregistraties Adressen en gebouwen (BAG). De gebouwhoogten zijn ingeschat middels een download van 3D Geluid Gebouwen via Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK).

De omgeving is als akoestisch hard (bodemfactor 0,00) in rekening gebracht, gebaseerd op een download van 3D Geluid Bodemvlakken via PDOK.

3.4 Waarneempunten en -hoogten

In **bijlage 1** is de ligging van de waarneempunten weergegeven. In **bijlage 2** zijn de invoergegevens hiervan te vinden. Ter bepaling van de geluidbelasting zijn de waarneempunten geprojecteerd op een hoogte van 1,5 meter (begane grond), 4,5 meter (eerste verdieping), 7,5 meter (tweede verdieping) en 10,5 meter (derde verdieping). Voor alle punten is gerekend met invallend geluid (exclusief gevelreflectie).

4 Resultaten

4.1 Resultaten wegverkeer

Conform de Wet geluidhinder wordt de geluidbelasting als L_{den} waarde gepresenteerd.

In **bijlage 3** zijn de rekenresultaten te vinden. In onderstaande tabellen zijn de rekenresultaten van de beschouwde wegen samengevat. De resultaten zijn inclusief de ingevolge artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 en artikel 110g van de Wet geluidhinder toe te passen aftrek.

Beoordelingspunt/gevel	*begane grond 1,5 meter*	*1e verdieping 4,5 meter*	*2e verdieping 7,5 meter*	*3e verdieping 10,5 meter*
t 01 noordgevel	62	62	62	n.v.t.
t 02 noordgevel	62	63	62	n.v.t.
t 03 noordgevel	63	63	63	n.v.t.
t 04 noordgevel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	54
t 05 noordgevel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	53
t 06 noordgevel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	56
t 11 westgevel	49	50	50	n.v.t.
t 12 westgevel	51	53	53	n.v.t.
t 13 westgevel	55	56	56	n.v.t.
t 14 westgevel	58	58	58	n.v.t.
t 16 westgevel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	49
t 17 westgevel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	53
Overige beoordelingspunten	≤ 48	≤ 48	≤ 48	≤ 48

Tabel 7: Resultaten op gevels t.g.v. Houtstraat

De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de Houtstraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van het bouwplan met maximaal 15 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde.

4.2 Maatregelen

Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of de geluidoverdracht tussen geluidbron en ontvanger belemmerd kan worden. Het aanleggen van een geluidwal of -scherm ontmoet in de onderhavige situatie echter overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Een afschermende voorziening dient namelijk dicht bij de bron of ontvanger geplaatst te

worden, meer dan 2 meter hoog te zijn en kost bovendien afhankelijk van de uitvoering € 500,- tot € 2.000,- per meter, waarmee het niet realistisch is dat het bouwplan deze extra kosten kan dragen.

Een andere mogelijke overdrachtsmaatregel is het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger. Daar een verdubbeling van deze afstand slechts 3 dB reductie oplevert, is het vergroten van deze afstand niet te kwalificeren als zijnde doeltreffend.

Bij bronmaatregelen wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Mogelijke maatregelen zijn:
- stillere voertuigen: alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en dus niet realistisch;
- verlaging van de maximum snelheid: hierop heeft de initiatiefnemer van het bouwplan geen invloed;
- aanbrengen van geluidreducerend wegdek: toepassing van geluidreducerend wegdek ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten van € 150,- tot € 300,- per strekkende meter kan dragen.

4.3 Resultaten cumulatie

Wet geluidhinder
De cumulatieve geluidbelasting dient te worden bepaald indien er sprake is van blootstelling aan meer dan één zoneplichtige geluidbron met een geluidbelasting boven de voorkeurswaarde. De correctie artikel 110g Wet geluidhinder met betrekking tot wegverkeer mag hierbij niet worden toegepast.

Dit betekent dat in onderhavige situatie formeel gesproken de cumulatieve geluidbelasting niet bepaald hoeft te worden, omdat alleen de zoneplichtige Houtstraat de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Daar de geluidbelasting exclusief correctie artikel 110g Wet geluidhinder hoger is dan 53 dB is formeel een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel nodig.

Goede ruimtelijke ordening
In het kader van een goede ruimtelijke ordening en ten behoeve van de bepaling van de benodigde geluidwering van de gevels ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat is (in verband met de hoogte van de geluidbelasting ten gevolge van de niet zoneplichtige wegen) de cumulatieve geluidbelasting bepaald inclusief alle gemodelleerde wegen en spoorwegen. De resultaten zijn opgenomen in navolgende tabel.

Beoordelingspunt/gevel	*begane grond 1,5 meter*	*1e verdieping 4,5 meter*	*2e verdieping 7,5 meter*	*3e verdieping 10,5 meter*
t 01 noordgevel	67	67	67	n.v.t.
t 02 noordgevel	68	68	67	n.v.t.
t 03 noordgevel	68	68	68	n.v.t.
t 04 noordgevel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	59
t 05 noordgevel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	58
t 06 noordgevel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	61
t 11 westgevel	59	59	58	n.v.t.
t 12 westgevel	60	60	60	n.v.t.
t 13 westgevel	62	62	62	n.v.t.
t 14 westgevel	64	64	64	n.v.t.
t 16 westgevel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	55
t 17 westgevel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	58
Overige beoordelingspunten	≤ 53	≤ 53	≤ 53	≤ 53

Tabel 8: Resultaten gecumuleerde geluidbelasting

4.4 Karakteristieke geluidwering van de gevel

De maximaal benodigde geluidwering van de gevel ($G_{A;k}$), volgens het Bouwbesluit 2012 de hoogste cumulatieve waarde minus 33 dB met een minimum van 20 dB, bedraagt in het onderhavige geval 35 dB.

Derhalve is ter waarborging van een binnenniveau van 33 dB een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig.

5 Conclusie

Namens opdrachtgever, Miba Bouwmanagement B.V., is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de toekomstige situatie aan de Chatelainplein te Echt. Op deze locatie wenst opdrachtgever appartementen te ontwikkelen.

5.1 Wet geluidhinder

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

weg	*Voorkeurs-grenswaarde*	*Maximale ontheffings-waarde*	*Overschrijding voorkeurs-grenswaarde*	*Dove gevel*	*Hogere waarde*
Houtstraat	48 dB	63 dB	15 dB	-	63 dB

Tabel 9. Conclusies Wet geluidhinder

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, civieltechnische, verkeerskundige en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

5.2 Cumulatie

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

Goede ruimtelijke ordening
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de ‘methode Miedema’. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Houtstraat, bedraagt 68 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie ‘slecht’ en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.3 Karakteristieke geluidwering van de gevel

Grootheid	*Hoogste waarde*
hoogste gecumuleerde geluidbelasting	68 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$)	35 dB

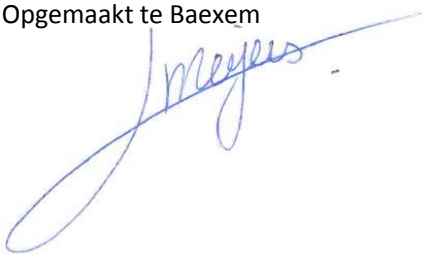
Tabel 10. Conclusies karakteristieke geluidwering van de gevel

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

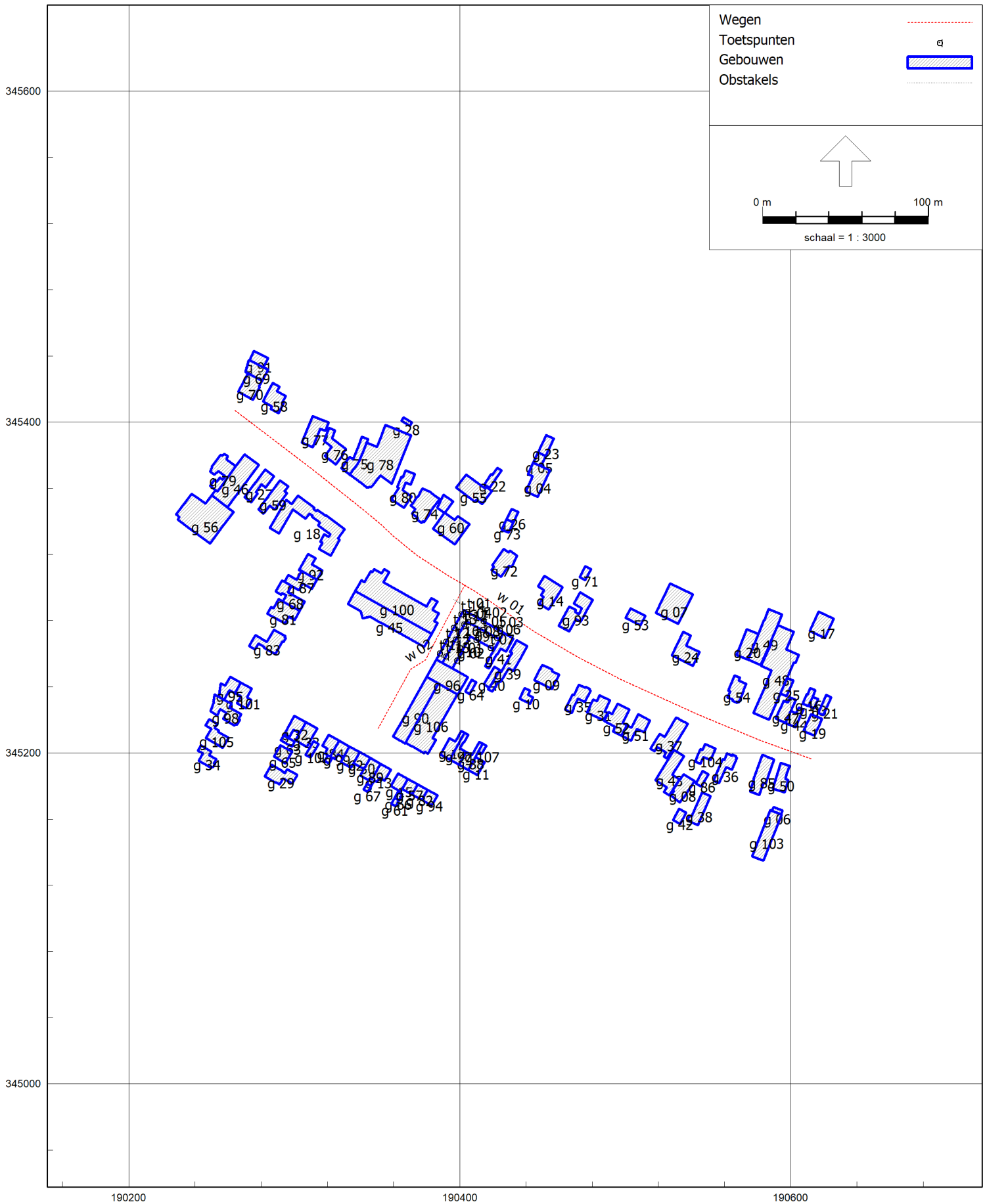
6 Bijlagen

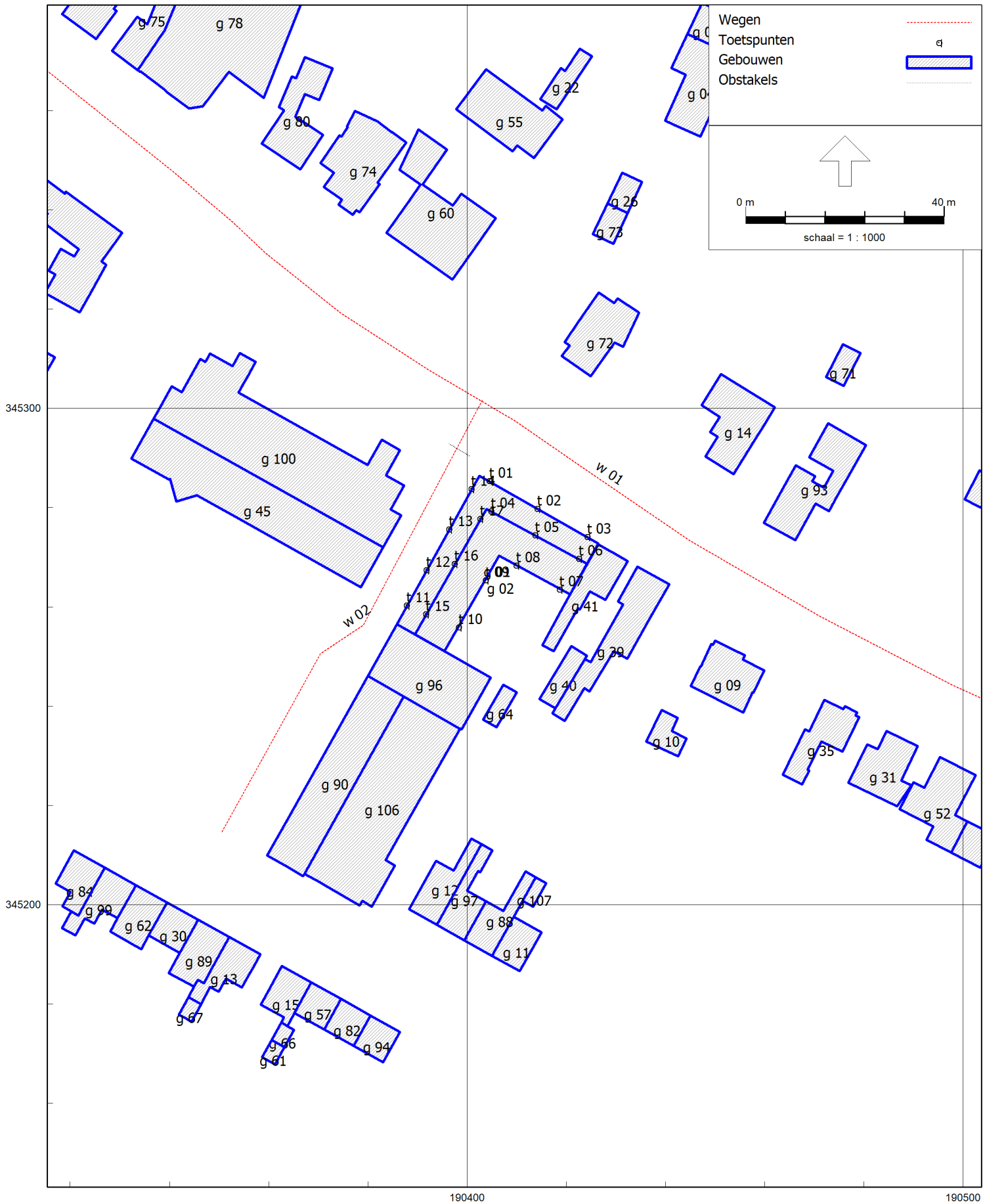
1) Figuren
2) Invoergegevens
3) Rekenresultaten
4) Gecumuleerde rekenresultaten
5) Verkeersgegevens

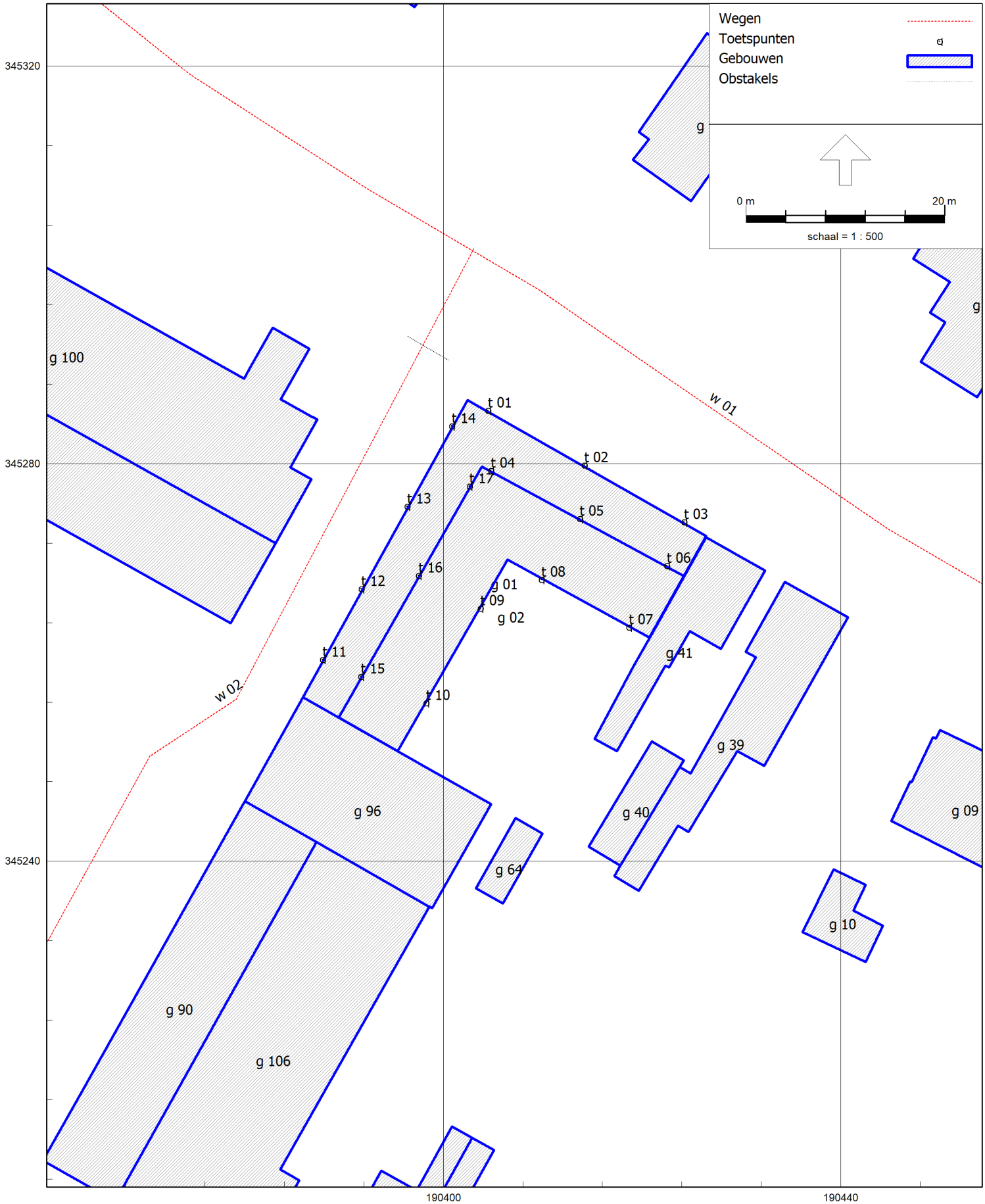
Opgemaakt te Baexem



J.R.M. Meijers


Wegen
Toetspunten
Gebouwen
Obstakels
0 m
100 m
schaal = 1 : 3000
345600
345400
345200
345000
190200
190400
190600


Wegen
Toetspunten
Gebouwen
Obstakels
0 m
40 m
schaal = 1 : 1000
345300
345200
190400
190500
w 01
w 02
g 75
g 78
g 80
g 74
g 60
g 55
g 22
g 26
g 73
g 72
g 71
g 14
g 93
g 100
g 45
g 96
g 64
g 90
g 106
g 41
g 39
g 40
g 09
g 10
g 35
g 31
g 52
g 84
g 99
g 62
g 30
g 89
g 13
g 67
g 15
g 57
g 82
g 94
g 66
g 61
g 12
g 97
g 107
g 88
g 11
t 01
t 02
t 03
t 04
t 05
t 06
t 07
t 08
t 09
t 10
t 11
t 12
t 13
t 15
t 16
g 02


Wegen
Toetspunten
Gebouwen
Obstakels
0 m
20 m
schaal = 1 : 500
345320
345280
345240
190400
190440
w 01
w 02
t 01
t 02
t 03
t 04
t 05
t 06
t 07
t 08
t 09
t 10
t 11
t 12
t 13
t 14
t 15
t 16
t 17
g 01
g 02
g 09
g 10
g 39
g 40
g 41
g 64
g 90
g 96
g 100
g 106

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: M222414.001

Model eigenschap	
Omschrijving	M222414.001
Verantwoordelijke	ggoertz
Rekenmethode	#2|Wegverkeerslawaai|RMG-2012, wegverkeer|
Aangemaakt door	ggoertz op 5-8-2022
Laatst ingezien door	jmeijers op 14-9-2022
Model aangemaakt met	Geomilieu V2022.2 rev 1
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Lden
Waarde	Gem(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Groepsresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Rekenoptimalisatie aan	Ja
Zoekafstand [m]	5000
Aandachtsgebied	5000
Max.refl.afstand	--
Standaard bodemfactor	0,00
Openingshoek	2
Max.refl.diepte	1
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00
Meteorologische correctie	Conform standaard
Waarde voor C0	3,50
Berekening diffractoreffect	Volgens rekenregels van RMG-2012 (1-10-2022)

Model: M222414.001
Chatelainplein 1 te Echt - Echt-Susteren
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Groep	Omschr.	Wegdek	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)
w 01	Houtstraat	Houtstraat	W0	10269,00	6,79	3,08	0,78	88,88	96,42	83,61	5,85
w 02	30 km/uur wegen	Chatelainplein	W9a	500,00	7,00	2,60	0,70	94,00	98,00	96,00	5,70

Model: M222414.001
Chatelainplein 1 te Echt - Echt-Susteren
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(ZV(D))
w 01	2,65	4,96	5,27	0,93	11,43	50	50	50	50	50	50	50
w 02	1,90	3,80	0,30	0,10	0,20	30	30	30	30	30	30	30

Model: M222414.001
Chatelainplein 1 te Echt - Echt-Susteren
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	V(ZV(A))	V(ZV(N))
w 01	50	50
w 02	30	30

Model: M222414.001
Chatelainplein 1 te Echt - Echt-Susteren
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Hdef.	Gevel	Hoogtes	X	Y
t 01	noordgevel	Relatief	Ja	1,50/4,50/7,50	190404,51	345285,34
t 02	noordgevel	Relatief	Ja	1,50/4,50/7,50	190414,19	345279,82
t 03	noordgevel	Relatief	Ja	1,50/4,50/7,50	190424,23	345274,09
t 04	noordgevel	Relatief	Ja	10,50	190404,82	345279,30
t 05	noordgevel	Relatief	Ja	10,50	190413,73	345274,46
t 06	noordgevel	Relatief	Ja	10,50	190422,52	345269,69
t 07	zuidgevel	Relatief	Ja	1,50/4,50/7,50/10,50	190418,68	345263,50
t 08	zuidgevel	Relatief	Ja	1,50/4,50/7,50/10,50	190409,88	345268,33
t 09	oostgevel	Relatief	Ja	1,50/4,50/7,50/10,50	190403,74	345265,43
t 10	oostgevel	Relatief	Ja	1,50/4,50/7,50/10,50	190398,29	345255,88
t 11	westgevel	Relatief	Ja	1,50/4,50/7,50	190387,84	345260,28
t 12	westgevel	Relatief	Ja	1,50/4,50/7,50	190391,77	345267,38
t 13	westgevel	Relatief	Ja	1,50/4,50/7,50	190396,37	345275,67
t 14	westgevel	Relatief	Ja	1,50/4,50/7,50	190400,86	345283,78
t 15	westgevel	Relatief	Ja	10,50	190391,70	345258,55
t 16	westgevel	Relatief	Ja	10,50	190397,50	345268,73
t 17	westgevel	Relatief	Ja	10,50	190402,63	345277,72

Model: M222414.001
Chatelainplein 1 te Echt - Echt-Susteren
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Refl. 63	Refl. 2k	Refl. 8k
g 01		9,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 38		3,34	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 37		7,22	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 36		8,19	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 41		7,12	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 40		3,86	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 39		6,62	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 35		8,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 31		6,74	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 30		7,50	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 29		7,30	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 34		7,73	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 33		7,35	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 32		7,54	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 51		7,51	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 50		7,26	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 49		4,15	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 54		8,70	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 53		3,23	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 52		7,36	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 48		5,81	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 44		7,30	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 43		7,75	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 42		2,88	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 47		7,96	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 46		10,86	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 45		4,08	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 12		7,53	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 11		7,69	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 10		4,11	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 15		7,63	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 14		8,48	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 13		7,53	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 09		7,64	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 05		4,55	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 04		4,46	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 03		2,93	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 08		6,13	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 07		4,50	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 06		3,85	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 25		3,78	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 24		3,87	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 23		3,67	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 28		2,55	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 27		8,53	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 26		2,84	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 22		3,81	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 18		9,68	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 17		5,06	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 16		3,38	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 21		2,99	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 20		4,88	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 19		7,62	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 91		5,49	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 90		11,17	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 89		7,52	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 94		7,44	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 93		7,56	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80

Model: M222414.001
Chatelainplein 1 te Echt - Echt-Susteren
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Refl. 63	Refl. 2k	Refl. 8k
g 92		8,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 88		7,48	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 84		7,47	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 83		8,86	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 82		7,50	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 87		7,76	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 86		3,12	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 85		6,73	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 104		7,64	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 103		4,37	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 102		2,56	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 107		3,50	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 106		9,52	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 105		7,36	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 101		7,58	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 97		7,37	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 96		10,19	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 95		7,47	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 100		14,27	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 99		7,40	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 98		7,40	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 81		7,86	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 64		3,29	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 63		3,03	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 62		7,51	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 67		2,76	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 66		2,54	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 65		7,82	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 61		2,48	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 57		7,52	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 56		5,23	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 55		5,23	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 60		8,62	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 59		6,74	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 58		9,07	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 77		6,96	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 76		7,66	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 75		8,44	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 80		7,79	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 79		10,20	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 78		6,09	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 74		7,44	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 70		10,29	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 69		3,99	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 68		7,73	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 73		2,79	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 72		8,22	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 71		3,41	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80
g 02		12,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80

Model: M222414.001
Chatelainplein 1 te Echt - Echt-Susteren
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Obstakels, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.
	drempel

Rapport: Resultatentabel
Model: M222414.001
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Houtstraat
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
t 01_A	noordgevel	190404,51	345285,34	1,50	62	57	53	62
t 01_B	noordgevel	190404,51	345285,34	4,50	62	57	53	62
t 01_C	noordgevel	190404,51	345285,34	7,50	61	57	53	62
t 02_A	noordgevel	190414,19	345279,82	1,50	62	57	53	62
t 02_B	noordgevel	190414,19	345279,82	4,50	62	57	53	63
t 02_C	noordgevel	190414,19	345279,82	7,50	62	57	53	62
t 03_A	noordgevel	190424,23	345274,09	1,50	62	58	54	63
t 03_B	noordgevel	190424,23	345274,09	4,50	62	58	54	63
t 03_C	noordgevel	190424,23	345274,09	7,50	62	57	53	63
t 04_A	noordgevel	190404,82	345279,30	10,50	53	49	45	54
t 05_A	noordgevel	190413,73	345274,46	10,50	52	48	44	53
t 06_A	noordgevel	190422,52	345269,69	10,50	55	51	47	56
t 07_A	zuidgevel	190418,68	345263,50	1,50	30	26	22	31
t 07_B	zuidgevel	190418,68	345263,50	4,50	32	27	24	33
t 07_C	zuidgevel	190418,68	345263,50	7,50	35	30	26	35
t 07_D	zuidgevel	190418,68	345263,50	10,50	37	32	28	37
t 08_A	zuidgevel	190409,88	345268,33	1,50	26	21	18	27
t 08_B	zuidgevel	190409,88	345268,33	4,50	28	23	20	29
t 08_C	zuidgevel	190409,88	345268,33	7,50	29	24	21	29
t 08_D	zuidgevel	190409,88	345268,33	10,50	32	27	23	32
t 09_A	oostgevel	190403,74	345265,43	1,50	33	28	25	34
t 09_B	oostgevel	190403,74	345265,43	4,50	36	31	27	36
t 09_C	oostgevel	190403,74	345265,43	7,50	40	36	32	41
t 09_D	oostgevel	190403,74	345265,43	10,50	46	41	37	46
t 10_A	oostgevel	190398,29	345255,88	1,50	35	30	27	36
t 10_B	oostgevel	190398,29	345255,88	4,50	38	33	30	39
t 10_C	oostgevel	190398,29	345255,88	7,50	42	37	34	43
t 10_D	oostgevel	190398,29	345255,88	10,50	45	41	37	46
t 11_A	westgevel	190387,84	345260,28	1,50	48	44	40	49
t 11_B	westgevel	190387,84	345260,28	4,50	50	45	41	50
t 11_C	westgevel	190387,84	345260,28	7,50	50	45	41	50
t 12_A	westgevel	190391,77	345267,38	1,50	51	46	42	51
t 12_B	westgevel	190391,77	345267,38	4,50	52	47	44	53
t 12_C	westgevel	190391,77	345267,38	7,50	52	47	44	53
t 13_A	westgevel	190396,37	345275,67	1,50	54	49	45	55
t 13_B	westgevel	190396,37	345275,67	4,50	55	50	46	56
t 13_C	westgevel	190396,37	345275,67	7,50	55	50	46	56
t 14_A	westgevel	190400,86	345283,78	1,50	57	53	49	58
t 14_B	westgevel	190400,86	345283,78	4,50	57	53	49	58
t 14_C	westgevel	190400,86	345283,78	7,50	57	53	49	58
t 15_A	westgevel	190391,70	345258,55	10,50	46	42	38	47
t 16_A	westgevel	190397,50	345268,73	10,50	49	44	40	49
t 17_A	westgevel	190402,63	345277,72	10,50	52	47	44	53

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: M222414.001
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: 30 km/uur wegen
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
t 01_A	noordgevel	190404,51	345285,34	1,50	51	45	40	51
t 01_B	noordgevel	190404,51	345285,34	4,50	51	45	40	50
t 01_C	noordgevel	190404,51	345285,34	7,50	50	44	39	49
t 02_A	noordgevel	190414,19	345279,82	1,50	46	40	35	45
t 02_B	noordgevel	190414,19	345279,82	4,50	46	40	35	45
t 02_C	noordgevel	190414,19	345279,82	7,50	46	40	35	45
t 03_A	noordgevel	190424,23	345274,09	1,50	41	35	30	40
t 03_B	noordgevel	190424,23	345274,09	4,50	42	36	31	41
t 03_C	noordgevel	190424,23	345274,09	7,50	42	36	31	41
t 04_A	noordgevel	190404,82	345279,30	10,50	38	32	27	37
t 05_A	noordgevel	190413,73	345274,46	10,50	37	31	26	37
t 06_A	noordgevel	190422,52	345269,69	10,50	32	26	21	32
t 07_A	zuidgevel	190418,68	345263,50	1,50	26	20	15	26
t 07_B	zuidgevel	190418,68	345263,50	4,50	28	22	17	28
t 07_C	zuidgevel	190418,68	345263,50	7,50	29	23	18	29
t 07_D	zuidgevel	190418,68	345263,50	10,50	29	22	18	28
t 08_A	zuidgevel	190409,88	345268,33	1,50	27	21	16	26
t 08_B	zuidgevel	190409,88	345268,33	4,50	29	22	18	28
t 08_C	zuidgevel	190409,88	345268,33	7,50	30	24	19	30
t 08_D	zuidgevel	190409,88	345268,33	10,50	31	25	20	31
t 09_A	oostgevel	190403,74	345265,43	1,50	22	15	11	21
t 09_B	oostgevel	190403,74	345265,43	4,50	23	17	12	23
t 09_C	oostgevel	190403,74	345265,43	7,50	23	17	12	23
t 09_D	oostgevel	190403,74	345265,43	10,50	17	10	6	16
t 10_A	oostgevel	190398,29	345255,88	1,50	21	15	10	21
t 10_B	oostgevel	190398,29	345255,88	4,50	22	16	11	22
t 10_C	oostgevel	190398,29	345255,88	7,50	23	16	12	22
t 10_D	oostgevel	190398,29	345255,88	10,50	23	18	13	23
t 11_A	westgevel	190387,84	345260,28	1,50	57	52	47	57
t 11_B	westgevel	190387,84	345260,28	4,50	57	51	46	56
t 11_C	westgevel	190387,84	345260,28	7,50	56	50	45	55
t 12_A	westgevel	190391,77	345267,38	1,50	58	52	47	57
t 12_B	westgevel	190391,77	345267,38	4,50	57	51	46	57
t 12_C	westgevel	190391,77	345267,38	7,50	56	50	45	56
t 13_A	westgevel	190396,37	345275,67	1,50	58	52	47	57
t 13_B	westgevel	190396,37	345275,67	4,50	57	51	46	57
t 13_C	westgevel	190396,37	345275,67	7,50	56	50	45	56
t 14_A	westgevel	190400,86	345283,78	1,50	57	51	46	57
t 14_B	westgevel	190400,86	345283,78	4,50	57	51	46	56
t 14_C	westgevel	190400,86	345283,78	7,50	56	50	45	55
t 15_A	westgevel	190391,70	345258,55	10,50	42	36	31	42
t 16_A	westgevel	190397,50	345268,73	10,50	43	36	32	42
t 17_A	westgevel	190402,63	345277,72	10,50	42	36	32	42

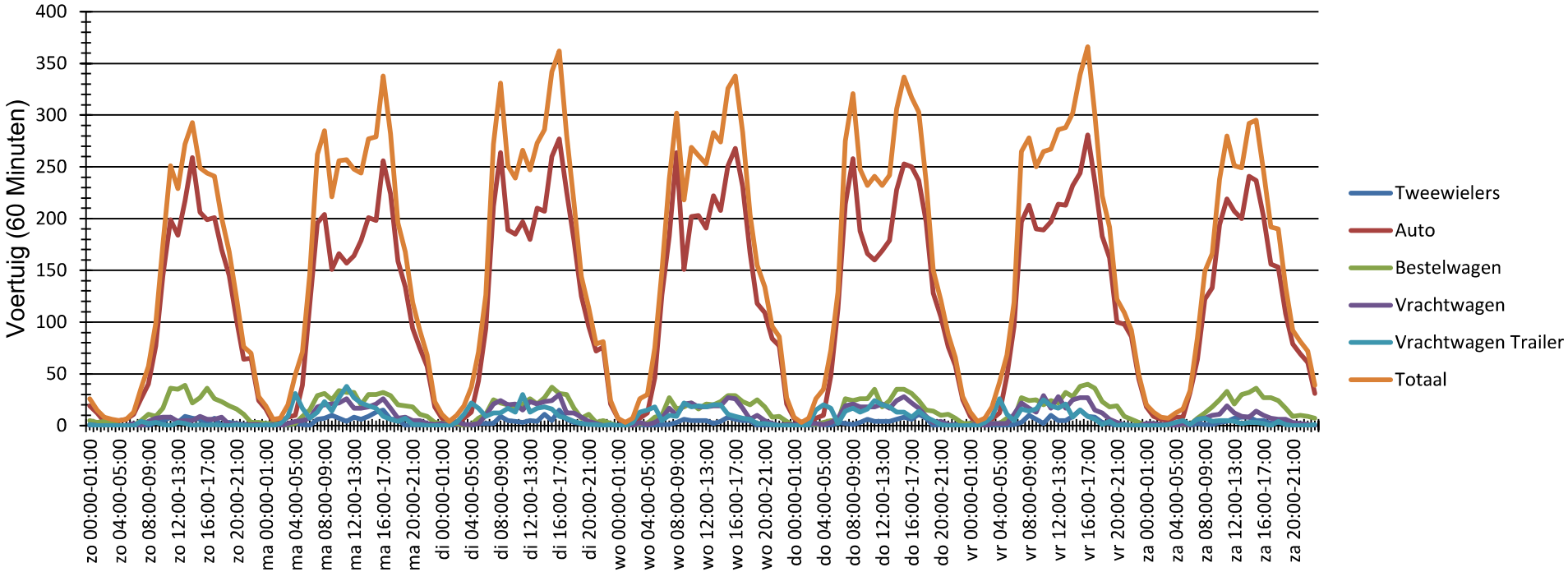
Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: M222414.001
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
t 01_A	noordgevel	190404,51	345285,34	1,50	67	62	58	67
t 01_B	noordgevel	190404,51	345285,34	4,50	67	62	58	67
t 01_C	noordgevel	190404,51	345285,34	7,50	67	62	58	67
t 02_A	noordgevel	190414,19	345279,82	1,50	67	62	58	68
t 02_B	noordgevel	190414,19	345279,82	4,50	67	62	58	68
t 02_C	noordgevel	190414,19	345279,82	7,50	67	62	58	67
t 03_A	noordgevel	190424,23	345274,09	1,50	67	63	59	68
t 03_B	noordgevel	190424,23	345274,09	4,50	67	63	59	68
t 03_C	noordgevel	190424,23	345274,09	7,50	67	62	58	68
t 04_A	noordgevel	190404,82	345279,30	10,50	58	54	50	59
t 05_A	noordgevel	190413,73	345274,46	10,50	57	53	49	58
t 06_A	noordgevel	190422,52	345269,69	10,50	60	56	52	61
t 07_A	zuidgevel	190418,68	345263,50	1,50	36	31	27	36
t 07_B	zuidgevel	190418,68	345263,50	4,50	38	33	29	38
t 07_C	zuidgevel	190418,68	345263,50	7,50	40	35	31	41
t 07_D	zuidgevel	190418,68	345263,50	10,50	42	37	33	43
t 08_A	zuidgevel	190409,88	345268,33	1,50	33	27	24	33
t 08_B	zuidgevel	190409,88	345268,33	4,50	35	29	26	35
t 08_C	zuidgevel	190409,88	345268,33	7,50	35	30	26	36
t 08_D	zuidgevel	190409,88	345268,33	10,50	38	33	29	38
t 09_A	oostgevel	190403,74	345265,43	1,50	38	33	30	39
t 09_B	oostgevel	190403,74	345265,43	4,50	41	36	32	41
t 09_C	oostgevel	190403,74	345265,43	7,50	45	41	37	46
t 09_D	oostgevel	190403,74	345265,43	10,50	51	46	42	51
t 10_A	oostgevel	190398,29	345255,88	1,50	40	35	32	41
t 10_B	oostgevel	190398,29	345255,88	4,50	43	38	35	44
t 10_C	oostgevel	190398,29	345255,88	7,50	47	42	39	48
t 10_D	oostgevel	190398,29	345255,88	10,50	50	46	42	51
t 11_A	westgevel	190387,84	345260,28	1,50	59	53	49	59
t 11_B	westgevel	190387,84	345260,28	4,50	59	54	49	59
t 11_C	westgevel	190387,84	345260,28	7,50	58	53	49	58
t 12_A	westgevel	190391,77	345267,38	1,50	60	54	50	60
t 12_B	westgevel	190391,77	345267,38	4,50	60	55	51	60
t 12_C	westgevel	190391,77	345267,38	7,50	60	54	50	60
t 13_A	westgevel	190396,37	345275,67	1,50	61	56	52	62
t 13_B	westgevel	190396,37	345275,67	4,50	62	57	53	62
t 13_C	westgevel	190396,37	345275,67	7,50	61	56	52	62
t 14_A	westgevel	190400,86	345283,78	1,50	63	58	54	64
t 14_B	westgevel	190400,86	345283,78	4,50	63	59	55	64
t 14_C	westgevel	190400,86	345283,78	7,50	63	58	54	64
t 15_A	westgevel	190391,70	345258,55	10,50	52	47	43	52
t 16_A	westgevel	190397,50	345268,73	10,50	54	49	45	55
t 17_A	westgevel	190402,63	345277,72	10,50	57	53	49	58

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Verloop Aantal voertuigen

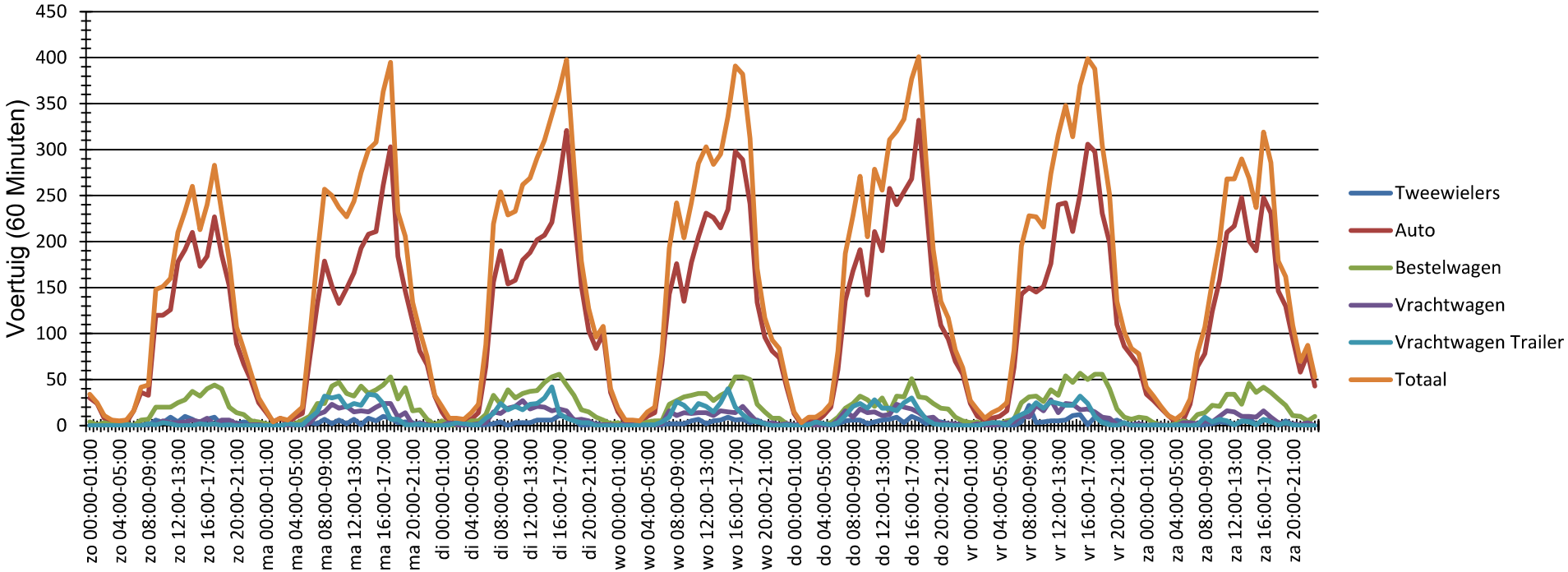


Evaluatie periode	zondag 16 oktober 2016,00:00 - zondag 23 oktober 2016,00:00					
Snelheidslimiet	50 km/h					
Snelheidsovertredingen	9,41 %					
Gemiddelde Afstand	20,29 s					
Druk verkeer	28,02 %					
GDV	3772					
GJV	1376780					
Aandeel zwaar vervoer	10,81 %					
Rijrichting	Aankomend					

	Aantal	**Vd[km/h]**	**Vmax[km/h]**	**V85 [km/h]**
Tweewielers	514	39	75	48
Auto	20404	44	105	49
Bestelwagen	2629	44	93	49
Vrachtwagen	1557	43	78	47
Vrachtwagen Trailer	1298	43	80	47
Totaal	26402	44	105	49

Bewerker:
Commentaar:
Locatie: Houstraat 103 Peij
Richting aankomende voertuigen: Rijksweg N276
Richting wegrijdende voertuigen:

Verloop Aantal voertuigen



Evaluatie periode	zondag 16 oktober 2016,00:00 - zondag 23 oktober 2016,00:00				
Snelheidslimiet	50 km/h		**Aantal**	**Vd[km/h]**	**Vmax[km/h]**	**V85 [km/h]**
Snelheidsovertredingen	1,94 %	**Tweewielers**	508	29	57	41
Gemiddelde Afstand	20,14 s	**Auto**	20349	37	89	43
Druk verkeer	29,61 %	**Bestelwagen**	3473	38	79	43
GDV	3854	**Vrachtwagen**	1271	36	65	42
GJV	1406710	**Vrachtwagen Trailer**	1380	36	58	41
Aandeel zwaar vervoer	9,83 %					
Rijrichting	Aankomend	**Totaal**	26981	37	89	43

Bewerker:
Commentaar:
Locatie: Houtstraat 48 Peij
Richting aankomende voertuigen: Brugweg
Richting wegrijdende voertuigen:

Bijlage 5 Memo warmtepompen

Memo

Datum	9 november 2022
Documentnummer	M222414.001.002.R1/GGO
Relatie	Miba Bouwmanagement B.V.,
Onderwerp	Memo akoestisch onderzoek warmtepompen

Inleiding

In opdracht van Miba Bouwmanagement B.V. wordt onderzocht wat het effect is van warmtepompen die gerealiseerd kunnen worden op de Houtstraat 56 te Echt. Op deze locatie wenst opdrachtgever 30 appartementen te realiseren. Voor deze te realiseren appartementen is de wens om gebruik te maken van warmtepompen.

Het maximale geluidsvermogen (L_{WA}) van de warmtepompen is vastgelegd in de Ecodesign Directive Commission Regulation (EU) No 206/2012:

- 65 dB(A) voor pompen tot 6 kW;
- 70 dB(A) voor pompen van 6 kW tot 12 kW.

Tegenwoordig zijn er warmtepompen met een lager bronvermogen en vaker ook warmtepompen die standaard zijn ingebouwd in een omkasting; hetgeen zorgt voor verdere vermindering van de geluiduitstraling. Bronvermogens rond de 55 dB(A) zijn haalbaar.

In onderhavige memo wordt gekeken naar de geluiduitstraling van de te realiseren warmtepompen op de omgeving en het plan zelf.

Wettelijk kader

Vanaf 1 april 2021 stelt het Bouwbesluit geluidgrenzen voor installaties buiten de woning. Artikel 3.8, lid 2 luidt als volgt: “Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.”

Voor verschillende woonfuncties die gelegen zijn op hetzelfde perceel is artikel 3.9 aangepast. Artikel 3.9, lid 3 luidt als volgt: “Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt ter plaatse van een te openen raam of deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.”

Daarnaast blijkt uit de Regeling Bouwbesluit dat voor de dagperiode een negatieve toeslag van 5 dB aan de orde is indien het apparaat voorzien is van een silent/nacht modus. Aangezien tegenwoordig veruit de meeste nieuwe warmtepompen over zo’n functie beschikken is feitelijk gezien de norm in de dagperiode 45 dB. Hierbij komt ook nog dat steeds meer warmtepompen geen tonaal geluid produceren, waardoor er geen straffactor voor tonaal geluid hoeft te worden toegepast.

Goede ruimtelijke ordening
Vanuit het Bouwbesluit 2012 wordt er geen rekening gehouden met het effect vanwege cumulatie van meerdere warmtepompen. Het is echter wel wenselijk om deze cumulatie inzichtelijk te maken bij (grote) woonplannen.

Bij de normen in het Bouwbesluit wordt geen rekening gehouden met een eventuele bedrijfsduurcorrectie. Echter wordt ten behoeve van het bepalen van het geluidsniveau in het kader van goede ruimtelijke ordening normaliter wel rekening gehouden met een bedrijfsduurcorrectie. In onderhavig onderzoek gepresenteerde geluidbelastingen zijn exclusief een eventuele bedrijfsduurfactor. Gezien warmtepompen alleen in bedrijf zijn wanneer noodzakelijk en dit een energetisch efficiënt apparaat betreft is het aannemelijk dat een unit, afhankelijk van de periode van de dag en het jaar, maar 25% tot 50% van de tijd in werking is. Hieruit volgt dat, indien er rekening gehouden wordt met een bedrijfsduurcorrectie het redelijk is om van de weergegeven waarde in onderhavig rapport 3 dB af te halen in de dag- en avondperiode en 6 dB voor de nachtperiode.

De gecumuleerde waarde kan alleen een probleem worden indien er veel warmtepompen bij elkaar worden geplaatst.

Uitgangspunten
Aangezien het type warmtepomp nog niet bekend is worden algemene aannames gedaan, zijnde:
- de warmtepomp heeft een silent/nacht modus die minstens 5 dB lager ligt dan de normale stand;
- er geldt een correctiefactor van 0 dB met betrekking tot tonaliteit.

Gezien de afstand van de te realiseren appartementen op andere woningen zijn dit eigenschappen die zeer aan te raden zijn voor het te kiezen type warmtepomp. De contourberekeningen worden weergegeven voor de dagperiode. Dit houdt in dat de weergegeven waarde in de avond- en nachtperiode 5 dB lager liggen.

De kleuren van de contouren zijn als volgt:

≤ 40 dB	lichtgroen
40 – 45 dB	(donker)groen
45 – 50 dB	geel
50 – 55 dB	oranje
55 – 60 dB	rood
60 – 65 dB	donkerrood
≥ 65 dB	wit

In de dagperiode is 45 dB toegestaan, vanwege het aanwezig zijn van de nachtmodus. Hier bovenop zal de nachtmodus (minstens) 5 dB stiller zijn dan in de dagperiode. Hieruit volgt dat wordt voldaan aan de gestelde normen indien de gele zone niet overlapt met de te toetsen punten (gevels van andere woningen en op perceelgrens van andere inrichting/woning).

Aanpak berekeningen
Om de impact van de locatie van de warmtepompen inzichtelijk te maken worden er verschillende varianten weergegeven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van variërende bronvermogen voor de

warmtepompen. Het is altijd mogelijk om in plaats van het bronvermogen van een warmtepomp ook gebruik te maken van afscherming.

Kijkende naar de opbouw van de te realiseren appartementen dan zijn deze zeer kort op elkaar gelegen. Er is weinig ruimte om de warmtepompen op de gevels te realiseren. Er wordt in eerste instantie gekeken naar hoe hoog het bronvermogen maximaal kan zijn indien de warmtepompen aan de gevels worden gerealiseerd. Hierbij wordt de locatie gekozen die akoestisch gezien het meest kritisch zal zijn. Vervolgens wordt naar de variant gekeken waarbij de warmtepompen op het dak worden gerealiseerd.

Rekenresultaten
In **bijlage 1 en 2** zijn de contouren weergegeven van de verschillende opgenomen varianten.

Toetsing warmtepompen op de gevels
In bijlage 1 is te zien dat voor de warmtepomp een bronvermogen van 55 dB(A) is aangehouden en hierbij, indien deze precies in het midden van de gevel (en dus zo ver mogelijk weg van overige appartementen) wordt gerealiseerd er nét voldaan kan worden aan de gestelde eisen. Gezien er ook nog raampartijen gewenst zijn bij deze woningen wordt deze oplossing onwaarschijnlijk geacht.

Toetsing warmtepompen op het dak
Bij plaatsing van de warmtepompen op het dak is meer ruimte om deze pompen te realiseren. Hieruit volgt dat met een bronvermogen van 60 dB(A) per wooneenheid, oftewel, een warmtepompunit voor 7 appartementen met een bronvermogen van 68 dB(A), er voldaan kan worden aan alle gestelde eisen. Dergelijke warmtepompunits zijn zeer haalbaar. Indien toch voor een hoger (bron)vermogen gewenst wordt dan dient afscherming gerealiseerd te worden.

Kijkende naar de gecumuleerde resultaten dan zijn hier geen grote verschillen in te bekennen ten opzichte van de resultaten van een enkele warmtepompunit. Rekening houdend dat er nog een bedrijfsduurcorrectie van minstens 3 dB vanaf zal gaan kan gesteld worden dat ook voor de gecumuleerde waarde van alle warmtepompen op het dak er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie
Het gebruik van warmtepompen vormt geen belemmering voor het realiseren van onderhavig onderzocht plan (ontwikkelen van 30 appartementen).

Warmtepompen aan de gevels
Gezien de ligging van de appartementen (direct aan de straatzijde/stoep) en dat uit de resultaten blijkt dat er degelijk stille warmtepompen gerealiseerd dienen te worden voor de warmtepompen aan de gevels is het praktisch gezien niet mogelijk om dit te kunnen realiseren. Daarbij komt dat de resultaten dusdanig op de grens van de normen zijn dat dit een belemmering kan vormen indien de warmtepompen niet in het midden van de gevel worden gerealiseerd, wat wederom praktisch gezien niet wenselijk is vanwege raampartijen in de appartementen.

Het realiseren van warmtepompen aan de gevels wordt in onderhavige situatie (in samenspraak met de MER) niet realistisch geacht. Er moet gedacht worden in oplossingen zoals de warmtepompen

realiseren het dak.

Warmtepompen op het dak
Bij een warmtepompunit voor zeven appartementen met een totaal bronvermogen van 68 dB(A) geldt dat deze minstens 5 meter van de perceelsgrens af dient te worden gerealiseerd. Dit is, ook gezien het formaat van de appartementen, haalbaar. Dit komt overeen met zeven losse warmtepompen met elk een bronvermogen van 60 dB(A).
Het realiseren van warmtepompen op het dak brengt geen verdere belemmeringen met zich mee.

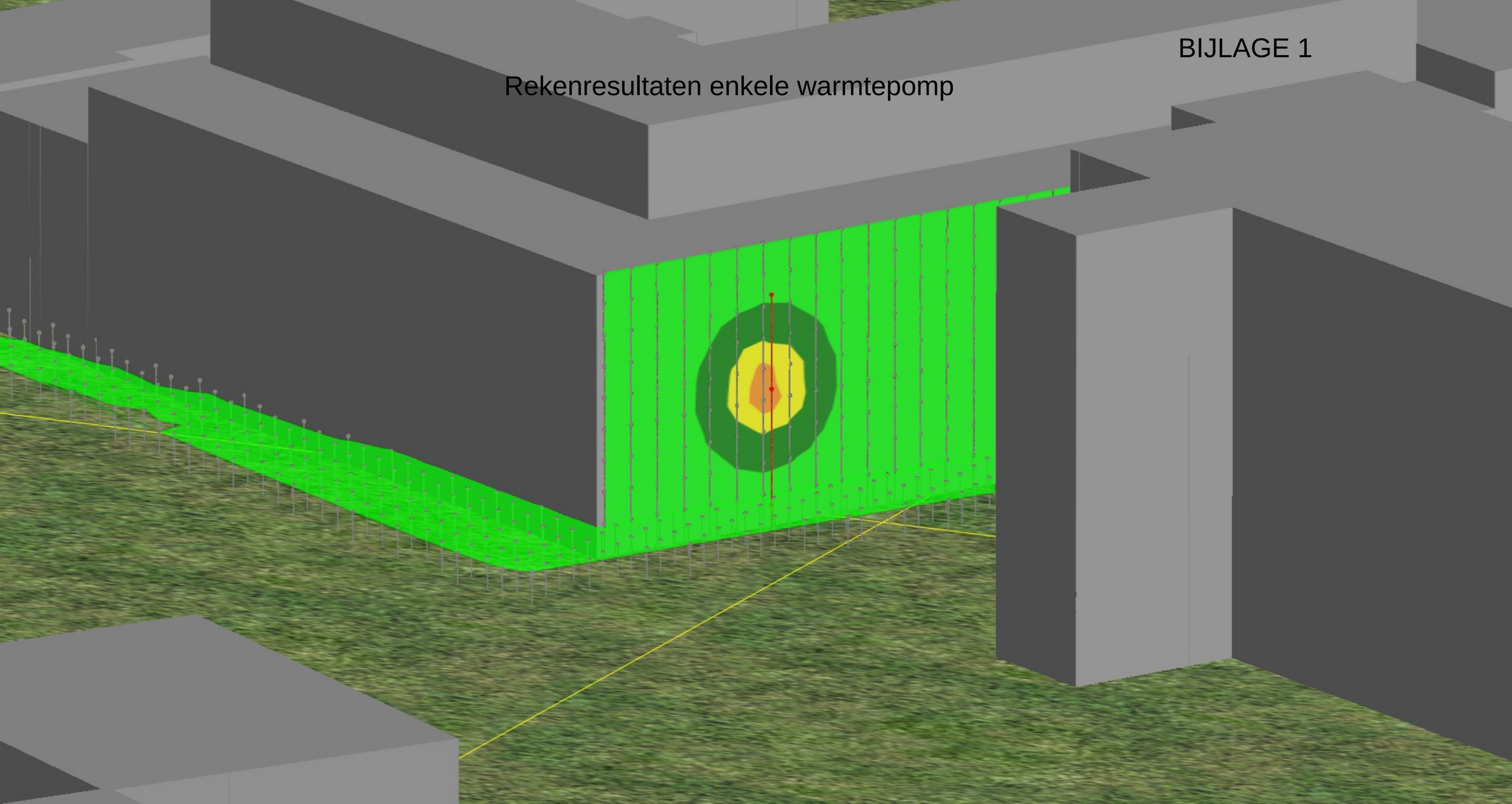
Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de toekomstige situatie ten aanzien de in dit onderzoek aangegeven randvoorwaarden akoestisch inpasbaar geacht kan worden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

G.R.M. Goertz
Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

Bijlage
1) Figuren geluidbelasting warmtepompen op gevel
2) Figuren geluidbelasting warmtepompen op dak
3) Gecumuleerde rekenresultaten warmtepompen op dak
4) Invoergegevens warmtepompen

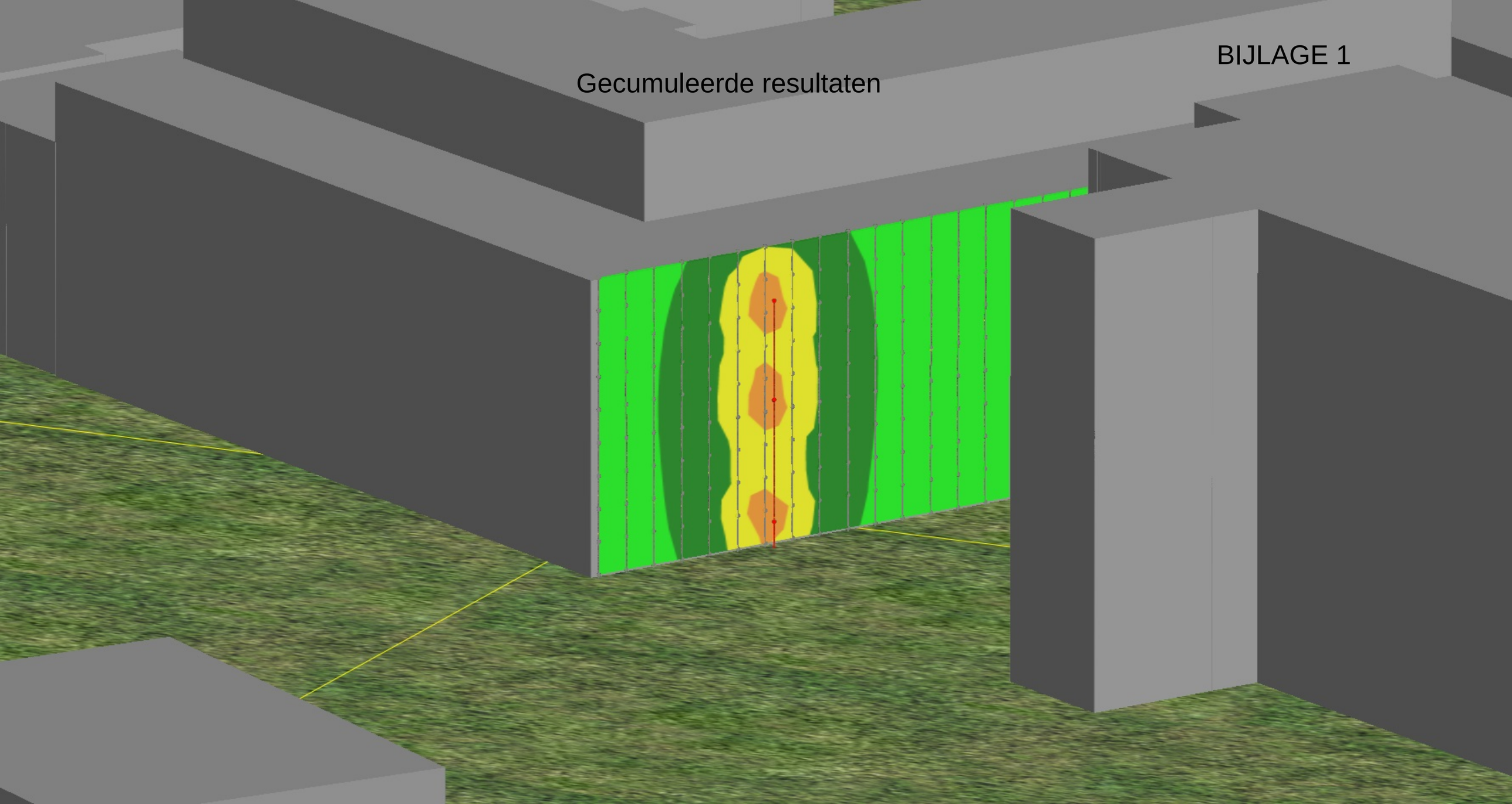
BIJLAGE 1

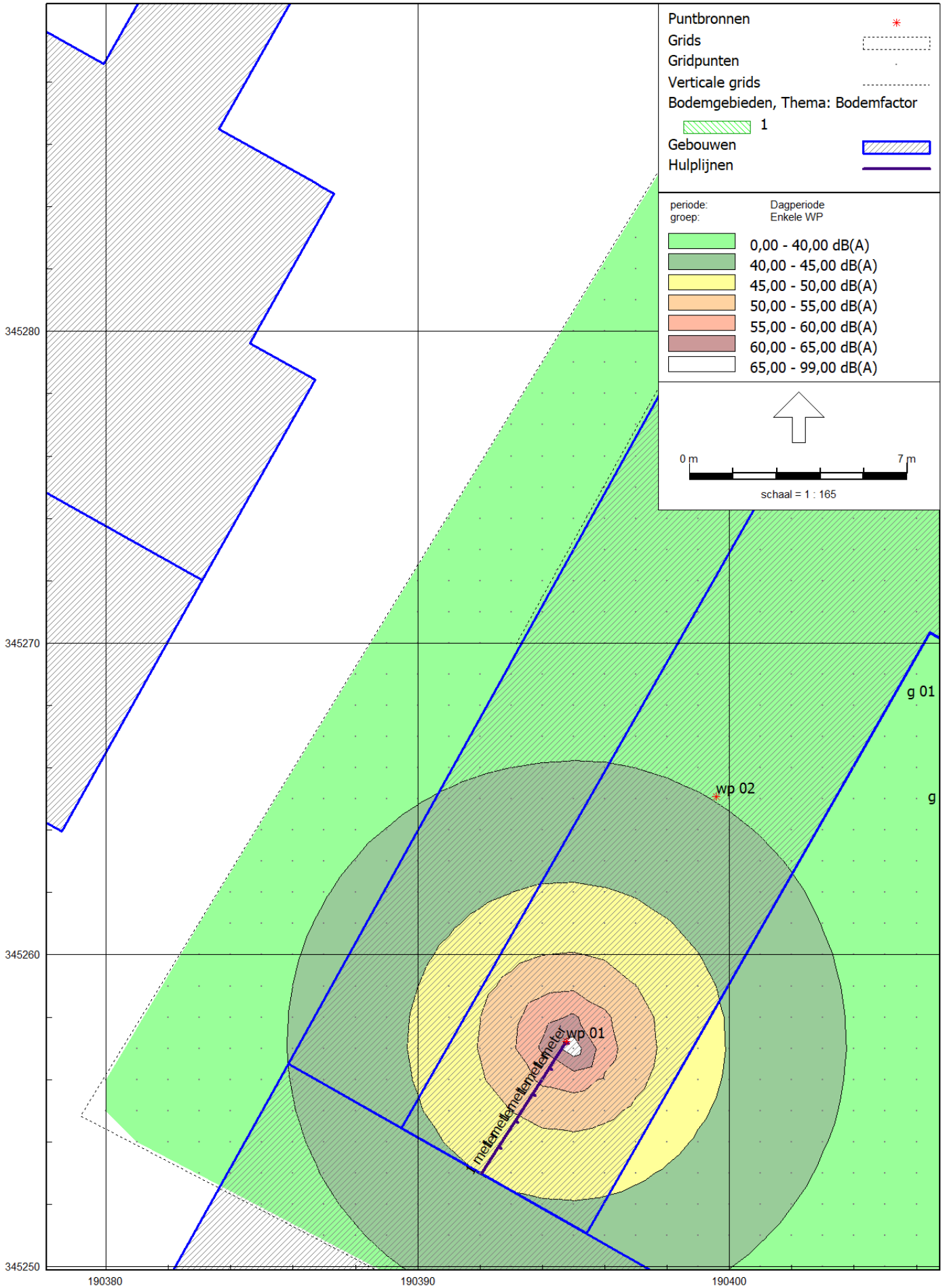
Rekenresultaten enkele warmtepomp

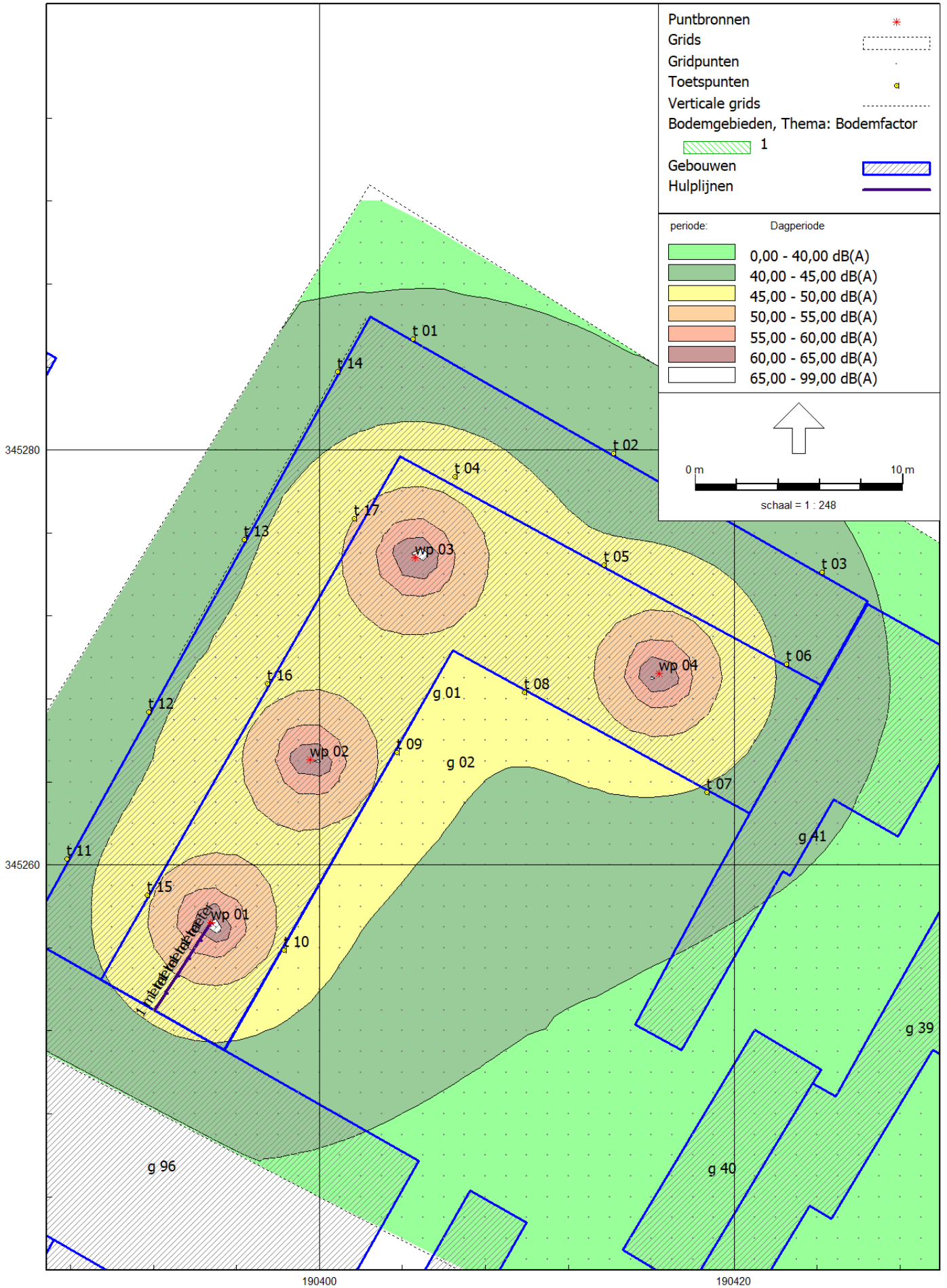


BIJLAGE 1

Gecumuleerde resultaten




Puntbronnen
Grids
Gridpunten
Verticale grids
Bodemgebieden, Thema: Bodemfactor
1
Gebouwen
Hulplijnen
periode: Dagperiode
groep: Enkele WP
0,00 - 40,00 dB(A)
40,00 - 45,00 dB(A)
45,00 - 50,00 dB(A)
50,00 - 55,00 dB(A)
55,00 - 60,00 dB(A)
60,00 - 65,00 dB(A)
65,00 - 99,00 dB(A)
0 m
7 m
schaal = 1 : 165
345280
345270
345260
345250
190380
190390
190400
wp 01
wp 02
g 01
g


Puntbronnen
Grids
Gridpunten
Toetspunten
Verticale grids
Bodemgebieden, Thema: Bodemfactor
1
Gebouwen
Hulplijnen
periode: Dagperiode
0,00 - 40,00 dB(A)
40,00 - 45,00 dB(A)
45,00 - 50,00 dB(A)
50,00 - 55,00 dB(A)
55,00 - 60,00 dB(A)
60,00 - 65,00 dB(A)
65,00 - 99,00 dB(A)
0 m
10 m
schaal = 1 : 248
t 01
t 02
t 03
t 04
t 05
t 06
t 07
t 08
t 09
t 10
t 11
t 12
t 13
t 14
t 15
t 16
t 17
wp 01
wp 02
wp 03
wp 04
g 01
g 02
g 39
g 40
g 41
g 96
345280
345260
190400
190420

Rapport: Resultatentabel
Model: M222414.001.002/GGO WP op dak
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
t 01_A	noordgevel	190404,51	345285,34	1,50	24,6	24,6	24,6
t 01_B	noordgevel	190404,51	345285,34	4,50	25,8	25,8	25,8
t 01_C	noordgevel	190404,51	345285,34	7,50	24,9	24,9	24,9
t 02_A	noordgevel	190414,19	345279,82	1,50	21,8	21,8	21,8
t 02_B	noordgevel	190414,19	345279,82	4,50	23,1	23,1	23,1
t 02_C	noordgevel	190414,19	345279,82	7,50	25,5	25,5	25,5
t 03_A	noordgevel	190424,23	345274,09	1,50	20,0	20,0	20,0
t 03_B	noordgevel	190424,23	345274,09	4,50	21,4	21,4	21,4
t 03_C	noordgevel	190424,23	345274,09	7,50	23,6	23,6	23,6
t 04_A	noordgevel	190406,54	345278,70	10,50	34,0	34,0	34,0
t 05_A	noordgevel	190413,73	345274,46	10,50	30,8	30,8	30,8
t 06_A	noordgevel	190422,52	345269,69	10,50	29,0	29,0	29,0
t 07_A	zuidgevel	190418,68	345263,50	1,50	27,8	27,8	27,8
t 07_B	zuidgevel	190418,68	345263,50	4,50	30,5	30,5	30,5
t 07_C	zuidgevel	190418,68	345263,50	7,50	31,8	31,8	31,8
t 07_D	zuidgevel	190418,68	345263,50	10,50	36,9	36,9	36,9
t 08_A	zuidgevel	190409,88	345268,33	1,50	27,2	27,2	27,2
t 08_B	zuidgevel	190409,88	345268,33	4,50	27,9	27,9	27,9
t 08_C	zuidgevel	190409,88	345268,33	7,50	30,5	30,5	30,5
t 08_D	zuidgevel	190409,88	345268,33	10,50	37,6	37,6	37,6
t 09_A	oostgevel	190403,74	345265,43	1,50	28,2	28,2	28,2
t 09_B	oostgevel	190403,74	345265,43	4,50	28,2	28,2	28,2
t 09_C	oostgevel	190403,74	345265,43	7,50	31,2	31,2	31,2
t 09_D	oostgevel	190403,74	345265,43	10,50	36,8	36,8	36,8
t 10_A	oostgevel	190398,29	345255,88	1,50	27,0	27,0	27,0
t 10_B	oostgevel	190398,29	345255,88	4,50	28,5	28,5	28,5
t 10_C	oostgevel	190398,29	345255,88	7,50	31,5	31,5	31,5
t 10_D	oostgevel	190398,29	345255,88	10,50	35,6	35,6	35,6
t 11_A	westgevel	190387,84	345260,28	1,50	23,8	23,8	23,8
t 11_B	westgevel	190387,84	345260,28	4,50	23,7	23,7	23,7
t 11_C	westgevel	190387,84	345260,28	7,50	25,4	25,4	25,4
t 12_A	westgevel	190391,77	345267,38	1,50	27,0	27,0	27,0
t 12_B	westgevel	190391,77	345267,38	4,50	29,1	29,1	29,1
t 12_C	westgevel	190391,77	345267,38	7,50	31,1	31,1	31,1
t 13_A	westgevel	190396,37	345275,67	1,50	27,9	27,9	27,9
t 13_B	westgevel	190396,37	345275,67	4,50	30,0	30,0	30,0
t 13_C	westgevel	190396,37	345275,67	7,50	32,0	32,0	32,0
t 14_A	westgevel	190400,86	345283,78	1,50	26,4	26,4	26,4
t 14_B	westgevel	190400,86	345283,78	4,50	27,8	27,8	27,8
t 14_C	westgevel	190400,86	345283,78	7,50	29,6	29,6	29,6
t 15_A	westgevel	190391,70	345258,55	10,50	34,0	34,0	34,0
t 16_A	westgevel	190397,50	345268,73	10,50	34,6	34,6	34,6
t 17_A	westgevel	190401,69	345276,68	10,50	35,7	35,7	35,7

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Model: M222414.001.002/GGO WP op gevel
Chatelainplein 1 te Echt - Echt-Susteren
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Groep	Omschr.	Hoogte	Hdef.	Abs.H	X	Y	Tb(u)(D)	Tb(u)(A)	Tb(u)(N)	Lw 31	Lw 63	Lw 125
wp 01	--	Warmtepomp	0,80	Relatief aan onderliggend item	0,80	190399,03	345281,09	12,0000	4,0000	8,0000	36,85	42,85	48,85
wp 03	--	Warmtepomp	7,50	Relatief aan onderliggend item	7,50	190399,03	345281,09	12,0000	4,0000	8,0000	36,85	42,85	48,85
wp 02	Middelste WP	Warmtepomp	4,50	Relatief aan onderliggend item	4,50	190399,03	345281,09	12,0000	4,0000	8,0000	36,85	42,85	48,85

Model: M222414.001.002/GGO WP op gevel
Chatelainplein 1 te Echt - Echt-Susteren
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k	Lwr Totaal
wp 01	55,38	57,35	54,34	52,43	49,83	47,90	62,02	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	55,02
wp 03	55,38	57,35	54,34	52,43	49,83	47,90	62,02	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	55,02
wp 02	55,38	57,35	54,34	52,43	49,83	47,90	62,02	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	55,02

Model: M222414.001.002/GGO WP op dak
Chatelainplein 1 te Echt - Echt-Susteren
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Groep	Omschr.	Hoogte	Hdef.	Abs.H	X	Y	Tb(u)(D)	Tb(u)(A)	Tb(u)(N)	Lw 31	Lw 63
wp 02	--	Warmtepomp (7 units)	0,80	Relatief aan onderliggend item	12,80	190399,57	345265,08	12,0000	4,0000	8,0000	34,45	40,45
wp 03	--	Warmtepomp (9 units)	0,80	Relatief aan onderliggend item	12,80	190404,63	345274,79	12,0000	4,0000	8,0000	34,45	40,45
wp 04	--	Warmtepomp (7 units)	0,80	Relatief aan onderliggend item	12,80	190416,38	345269,22	12,0000	4,0000	8,0000	34,45	40,45
wp 01	Enkele WP	Warmtepomp (7 units)	0,80	Relatief aan onderliggend item	12,80	190394,78	345257,22	12,0000	4,0000	8,0000	34,45	40,45

Model: M222414.001.002/GGO WP op dak
Chatelainplein 1 te Echt - Echt-Susteren
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k	Lwr Totaal
wp 02	46,45	52,98	54,95	51,94	50,03	47,43	45,50	59,62	-8,45	-8,45	-8,45	-8,45	-8,45	-8,45	-8,45	-8,45	-8,45	68,07
wp 03	46,45	52,98	54,95	51,94	50,03	47,43	45,50	59,62	-9,54	-9,54	-9,54	-9,54	-9,54	-9,54	-9,54	-9,54	-9,54	69,16
wp 04	46,45	52,98	54,95	51,94	50,03	47,43	45,50	59,62	-8,45	-8,45	-8,45	-8,45	-8,45	-8,45	-8,45	-8,45	-8,45	68,07
wp 01	46,45	52,98	54,95	51,94	50,03	47,43	45,50	59,62	-8,45	-8,45	-8,45	-8,45	-8,45	-8,45	-8,45	-8,45	-8,45	68,07

Bijlage 6 Quickscan Flora en Fauna

NIPA milieutechniek b.v.

RAPPORT

QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

LOCATIE CHATELAINPLEIN 1, 3, 3A EN 5 TE PEY

GEMEENTE ECHT, SECTIE K, NUMMER 2874, 3129, 3175, 3386 & 3387

PROJECT: N222660

VERANTWOORDING

Titel	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA CHATELAINPLEIN 1, 3, 3A EN 5 TE PEY
Opdrachtgever	Pouderoyen Tonnaer St. Stevenskerkhof 2 6511 VZ NIJMEGEN
Rapportnummer	N222660
Datum	5 augustus 2022

Projectmedewerker	de heer J.J. Jager	Autorisatie	de heer J.B.P. van der Stroom
handtekening		handtekening	

NIPA milieutechniek b.v.
Landweerstraat – Zuid 109
5349 AK Oss

tel. +31 (0)412 – 65 50 58
www.nipamilieu.nl
info@nipamilieu.nl

INHOUDSOPGAVE

VERANTWOORDING ____ **2**

1 INLEIDING ____ **4**

2 WETTELIJK KADER ____ **5**

2.1 WET NATUURBESCHERMING ____ 5

2.2 GEBIEDSBESCHERMING ____ 5

3 LOCATIEGEGEVENS ____ **7**

3.1 ALGEMEEN ____ 7

3.2 OMGEVING ____ 7

4 DOELSTELLING ____ **10**

5 QUICKSCAN ____ **11**

5.1 BIOTOOPTYPEN ____ 11

5.2 INVENTARISATIEGEGEVENS VANUIT DE OMGEVING ____ 12

5.3 EFFECTEN INGREEP OP FLORA EN FAUNA ____ 17

6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN ____ **18**

Bijlage

1 Situering in de regio
2 Kadastrale kaart
3 Gegevens Natuurloket
4 Checklist vooronderzoek vleermuizen
5 Fotobijlage

1 INLEIDING

Pouderoyen Tonnaer heeft, in verband met de sloop van 3 geschakelde panden en de realisatie van een nieuw wijkcentrum, aan NIPA milieutechniek b.v. te Oss opdracht gegeven voor het uitvoeren van een quickscan met betrekking tot het voorkomen van beschermde flora en fauna ter plaatse van de percelen Chatelainplein 1, 3, 3a en 5 te Pey (gemeente Echt).

De contactpersoon namens de opdrachtgever is de heer B. Weekers. De werkzaamheden bij NIPA milieutechniek b.v. zijn gecoördineerd door de heer J.J. Jager MSc.

2 WETTELIJK KADER

2.1 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (§3.1 van de wet).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd (§3.2 van de wet).
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers (onderdeel A van de bijlage) en vaatplanten (onderdeel B van de bijlage) voorkomend in Nederland (§3.3 van de wet).

Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Volgens de zorgplicht dienen er, in redelijkheid, zo veel mogelijk maatregelen genomen te worden om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten. Dit is door de provincie Limburg geregeld in het Natuurbeheerplan Limburg 2022, geconsolideerd op 17 december 2021

2.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Onder Natura 2000-gebieden vallen de gebieden die op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn aangewezen/ aangemeld. De Europese Unie heeft deze twee richtlijnen vastgesteld die moeten zorg dragen voor de bescherming van de belangrijkste Europese natuurwaarden: de Vogelrichtlijn uit 1979 en de Habitatrichtlijn uit 1992. Hoewel het om twee afzonderlijke richtlijnen gaat, worden ze vanwege hun overeenkomsten vaak in één adem genoemd. Men spreekt dan over de ‘Vogel- en Habitatrichtlijn’. De Europese Unie heeft alle Vogel- en Habitatrichtlijngebieden ondergebracht in een samenhangend netwerk ‘Natura 2000’. Bij de bescherming van Natura 2000-gebieden staan de habitattypen, habitatrichtlijnsoorten en kwalificerende vogelsoorten waarvoor instandhoudingsdoelstellingen gelden centraal.

De wet biedt verschillende instrumenten om deze instandhoudingsdoelstellingen te realiseren:

• Het treffen van instandhoudingsmaatregelen.

• Het treffen van passende maatregelen om te voorkomen dat de kwaliteit van habitats verslechterd of soorten verstoord worden.

• Beoordelingsplicht voor plannen, projecten en andere handelingen die kunnen leiden tot (significante) verslechtering of significante verstoring van Natura 2000-gebieden. Voor projecten en andere handelingen geldt daartoe een vergunningplicht.

Het is verboden zonder vergunning een project uit te voeren dat -gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied- de kwaliteit van de natuurlijke habitats of habitats van soorten in dat gebied kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (art 2.7 lid 2). Wanneer het een project betreft dat niet direct verband houdt met, of nodig is voor het beheer van een gebied, en dat afzonderlijk of in cumulatie significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt de vergunning niet verleend nadat uit een passende beoordeling is gebleken dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast (art 2.7 lid 3 onder a en art 2.8 lid 1). Een uitzondering is een project dat een herhaling of voortzetting is van een ander project, of deel uitmaakt van een ander plan, waarvoor al een passende beoordeling is gemaakt en een nieuwe passende beoordeling geen nieuwe gegevens of inzichten op kan leveren (art 2.8 lid 2).

De vergunning voor een project wordt alleen verleend wanneer zeker is dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zullen worden aangetast en de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar worden gebracht, dit geldt ook voor externe werking. Hiervan mag alleen worden afgeweken wanneer alternatieve oplossingen voor het project ontbreken en wanneer sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang. Bovendien moet voorafgaande aan het toestaan van een afwijking zeker zijn dat alle schade gecompenseerd wordt (de ADC-toets) (art 2.8 lid 4).

3 LOCATIEGEGEVENS

3.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om de drie panden en bijbehorende opstallen volledig te slopen. De onderzoekslocatie staat kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nummers 2874, 3129, 3175, 3386 & 3387.



Figuur 1: de onderzoekslocatie.

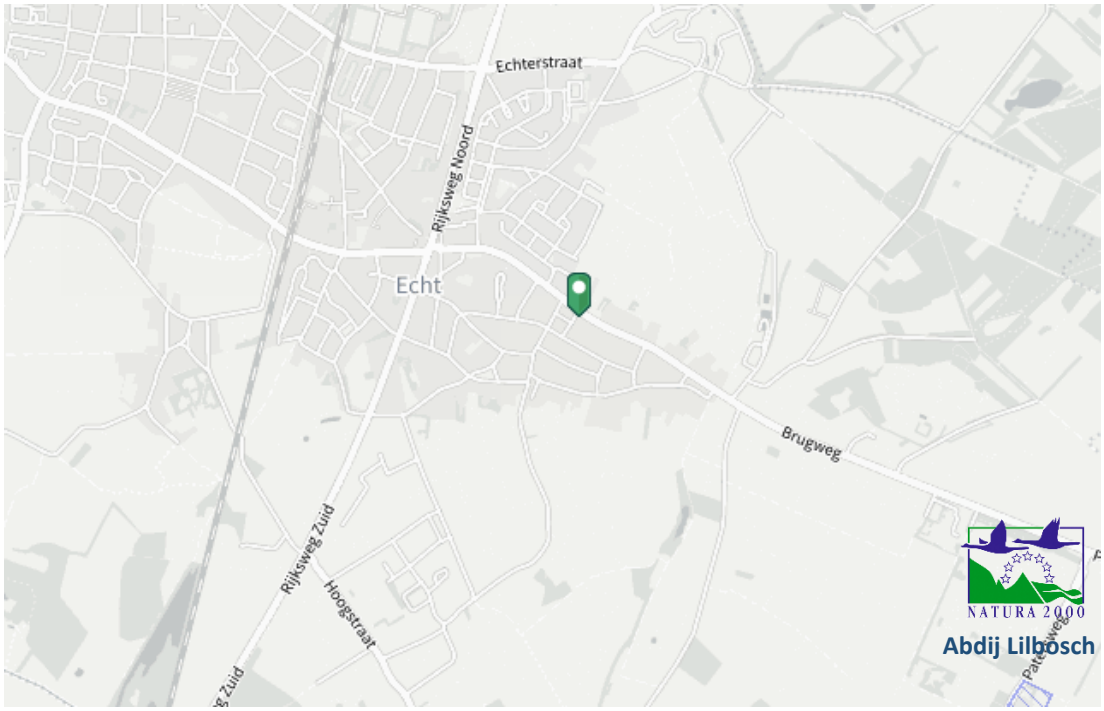
De situering van de onderzoekslocatie in de regio is weergegeven in bijlage 1. Het locatieoverzicht is opgenomen als bijlage 2.

3.2 Omgeving

De onderzoekslocatie is gelegen aan de rand van het kerkdorp Pey. De directe omgeving van de locatie bestaat uit:

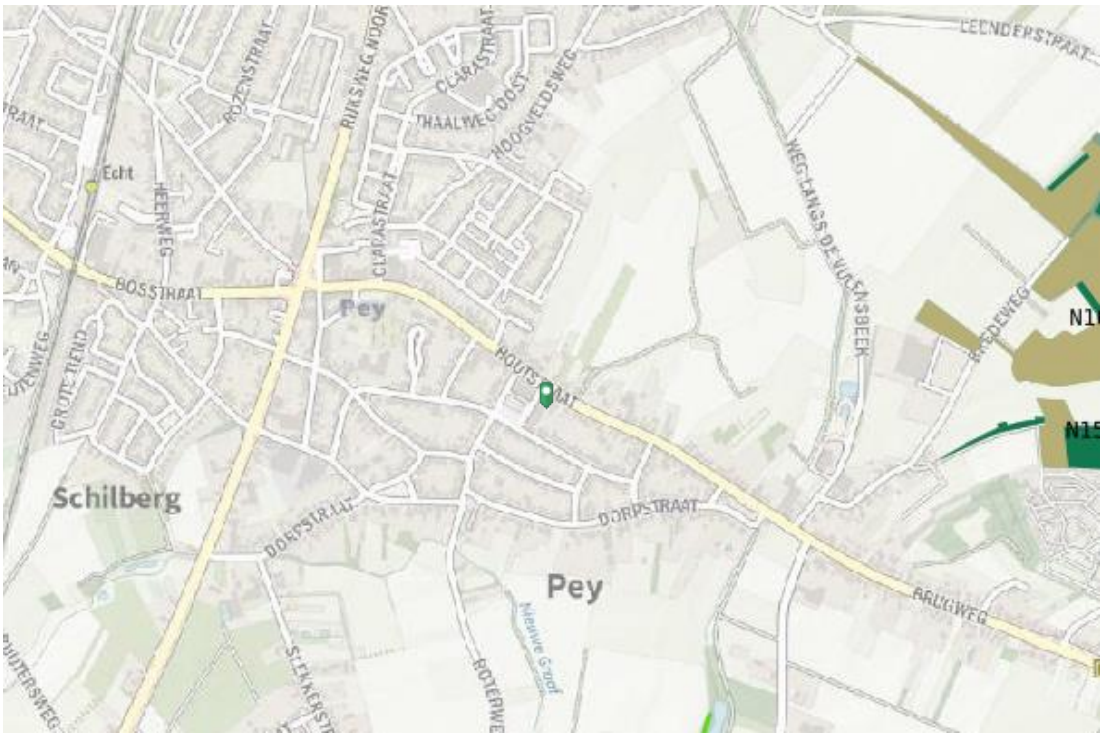
- Noordzijde: woonhuizen met erachter akkers, boomgaarden en weilanden
- Oostzijde: Woonerven met siertuin.
- Zuidzijde: woonwijk
- Westzijde: woonwijk en de stad Echt

Circa 2 kilometer ten zuidoosten van de onderzoekslocatie is Abdij Lilbosch gelegen dat is aangewezen als Natura 2000 gebied (figuur 2). Gezien de afstand en kleinschaligheid van het bouwproject worden geen nadelige effecten op het natuurgebied verwacht.



Figuur 2: nabij gelegen Natura2000 gebied.

De locatie valt niet binnen de natuurbeheergebieden van de Provincie Limburg of binnen het Limburgse deel van het Nationale Natuurnetwerk (LNN) (figuur 3). Op circa 760 meter ten zuidoosten is een gebied gelegen dat is aangewezen als *bossingel* (L01.16). Circa 860 meter ten oosten is een gebied gelegen dat is aangewezen als *dennen-, eiken-, en beukenbos* (N15.02) en *droog bos met productie* (N16.03). De beheergebieden zijn onderdeel van het LNN. Gezien de afstand en de aard van de ingreep worden als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve effecten verwacht op de meest nabijgelegen natuurgebieden.



Figuur 3: Nabijgelegen Natuurbeheergebieden en het Limburgse deel van het Nationale Natuurnetwerk (LNN).

4 DOELSTELLING

Het onderzoek heeft tot doel vast te stellen of de geplande ingrepen van invloed zijn op beschermde soorten en/of bij de ontwikkeling van het perceel rekening gehouden dient te worden met deze soorten.

5 QUICKSCAN

5.1 Biotooptypen

De quickscan bestaat uit het vaststellen van welke beschermde soorten in het plangebied aanwezig kunnen zijn. De quickscan is op 3 augustus 2022 uitgevoerd. Het locatiebezoek is uitgevoerd door de heer J.J. Jager in 2018 afgestudeerd als bioloog aan de WUR. In bijlage 5 zijn foto's van het locatiebezoek opgenomen.

De onderzoekslocatie bestaat uit drie geschakelde panden welke (deels) al 2 jaar leegstaan. Alleen de woonruimte op de begane grond van 3a is bewoond. De panden zijn tot twee jaar gelden als hennepkwekerij in gebruik geweest.

Het meest noordelijke pand is een oud bankkantoor. Het pand is net als de overige panden in een slechte staat van onderhoud. De gevels zijn nog gaaf en bevatten geen open stootvoegen. Op de noordelijke gevel is boeiboord toegepast. Het boeiboord sluit aan de onderzijde niet aan met de gevel echter is hier een plastic rand gemonteerd. In het pand is de interne afwerking veelal gesloopt en is er veel schade aan het pand doordat het als hennepkwekerij ingericht is geweest. In enkele kamers zijn in het verleden honden gehouden ter bewaking van de teelt. Hiervan zijn nog fecaliën aangetroffen. Onderaan de trap naar de kelder is een kadaver aangetroffen van een jong knaagdier of marterachtige. Achter een luik wat naar de kruipruimte leidt in de kelder is in de kruipruimte fecaliën aan getroffen van een kleine marterachtige. De zuidoostelijke hoek van het perceel is een omheinde tuin van 4 m², erin lag een houtstapel. Een deel van het boeiboord aan de gevel bij deze tuin was weggerot. Hierdoor kon een merel naar binnen komen om hier een nest te bouwen. Daarbij zijn hier enkele afgebeten veren en veren met schacht aangetroffen. Wat op een ten prooigevallen vogel wijst. Op de bovenste verdieping zijn twee vogelskeletten aangetroffen, van één is het skelet volledig, het andere skelet mist delen en is waarschijnlijk ten prooi gevallen of door een aaseter aangevreten. In de gevel aan de achterzijde zit een gat wat dicht was gemaakt met PU-schuim.

Het tweede pand bestaat uit een benden- en bovenwoning. De benedenwoning was ten tijde van het veldbezoek nog bewoond en daardoor niet toegankelijk ten tijde van het veldbezoek. De bovenwoning was toegankelijk. De gevel van het pand heeft geen gaten of scheuren, wel zitten er open stootvoegen. Echter zijn deze dermate smal en staat er tegenover een lantarenpaal waardoor deze ongeschikt zijn voor vleermuizen. In het pand is veel schade te zien van de hennepkwekerij. Op de grond liggen veel korrels die als substraat voor de planten dienden. Ook zijn er meerder gaten door de muren geboord. In het pand is veel vocht en hierdoor veel schimmel. In het pand zijn geen sporen van dieren aangetroffen. Buiten is een overloop met houten overkapping met dakpannen aanwezig wat de woning met

het derde pand verbindt. Ook is er een trap die de tuin in gaat en een dakterras. Op de overloop bij het derde pand zijn fecaliën en sporen in het stof aangetroffen van een kleine marterachtige.

In het derde pand liggen eveneens veel substraatkorrels en heeft veel vochtschade en schimmelgroei. Het pand heeft een uitbouw de tuin in waarboven het dakterras zit. In de uitbouw werd ook hennep gekweekt. De uitbouw sluit aan op de garage en een bijgebouwtje. In de tuin staat een bijgebouwtje waarvan een deel niet toegankelijk was. twee garages en een bijgebouwtje. Hier zijn op twee dag-pauwogen na geen sporen van dieren aangetroffen. In de meest oostelijke muur van de uitbouw zijn drie ventilatiegaten geboord door de henneptelers. Op de eerste verdieping en de zolder zijn geen sporen van dieren aangetroffen.

Op geen van de gevels, raamkozijnen of ramen zijn sporen van vleermuizen aangetroffen ondanks dat het voor aanvang van het veldbezoek een lange tijd droog is geweest.

In de tuin is nabij de schuurtjes een wissel en daarbij een eierschaal aangetroffen. In de tuin staan voornamelijk braam en brandnetel. Ook staat er een oosterse karmozijnbes en een wilg. De wilg staat tegen de gevel het voormalige bankkantoor. Hier groeit ook klimop tegen de gevel. In de schuur zijn een kleine en een grote steenstapel aanwezig. De tuin van het bewoonde gedeelte is bestraat en volledig omheind met betonplaten. Tijdens de terreininspectie zijn geen beschermde soorten of jaarrond beschermde nesten van vogels waargenomen.

5.2 Inventarisatiegegevens vanuit de omgeving

De inventarisatiegegevens vanuit de omgeving zijn opgevraagd via quickscanhulp.nl dat door het natuurloket is opgesteld en vanuit Natuurgegevens Provincie Limburg. Binnen een straal van 0-1 kilometer van de onderzoekslocatie zijn bij inventarisaties de volgende soorten vanuit de Habitatrichtlijn waargenomen:

Amfibieën (alpenwatersalamander, bastaardkikker, boomkikker, kamsalamander, rugstreeppad)

Op een afstand van 1 tot 5 kilometer van de planlocatie is ook de poelkikker waargenomen. Op of nabij de onderzoekslocatie ontbreekt geschikt voortplantingswater voor de genoemde soorten. Daarbij is de onderzoekslocatie voor amfibieën volledig afgesloten met muren en bebouwing. De betreffende soorten zijn hierdoor uit te sluiten.

De rugstreeppad staat bekend als een echte pioniersoort omdat ze een voorkeur heeft voor primaire stadia in de ecologische successie. Veel ingrepen van de mens kunnen als zodanig worden aangemerkt, van bouwterreinen tot afgravingen en net gegraven poelen en sloten. De rugstreeppad heeft een hekel aan hogere begroeiing, omdat deze het zonlicht weg vangt. Dat tijdelijke poelen worden gebruikt als kraamkamer voor het nageslacht. Uit de gegevens van de nationale databank Flora en Fauna is de

rugstreeppad nabij de onderzoekslocatie waargenomen. Geadviseerd wordt om tijdens de bouwfase tijdelijke plassen en poelen te voorkomen tijdens de geplande werkzaamheden. Dit voorkomt dat deze soort in deze tijdelijke plassen kan voortplanten.

Insecten (kleine ijsvogelvlinder, beekrombout)

Op een afstand van 1 tot 5 kilometer van de planlocatie zijn de grote vos, iepenpage, vliegend hert, bosbeekjuffer, gevlekte witsnuitlibel, gewone bronlibel en teunisbloempijlstaart waargenomen.

Voor het bruin dikkopje, de grote vos, teunisbloempijlstaart en iepenpage ontbreken de waardplanten en/of geschikt habitat binnen de onderzoekslocatie waardoor deze vlindersoorten uit te sluiten zijn.

Het vliegend hert komt vooral voor in eikenbossen en geldt als een typische bewoner van oude, nauwelijks door mensen beroerde loofbossen. Hierdoor is de onderzoekslocatie geen geschikt leefgebied voor het vliegend hert.

De beekrombout, bosbeekjuffer, gevlekte witsnuitlibel en gewone bronlibel zijn afhankelijk van oppervlaktewater. Hierdoor zijn deze soorten uit te sluiten.

Reptielen (-)

Uit de gegevens van de NDFF blijkt dat binnen het kilometervlak waarin de onderzoekslocatie is gelegen, geen reptielen zijn geregistreerd. Op een afstand van 1 tot 5 kilometer van de planlocatie zijn wel de hazelworm, levendbarende hagedis en muurhagedis waargenomen.

Door de onderzoekslocatie volledig is ommuurd/ bebouwd is de hazelworm uit te sluiten binnen de onderzoekslocatie.

De levendbarende hagedis heeft heide en hoogveen als voorkeurshabitat. De soort komt ook voor in open bossen en ruige graslanden, in bermen van (spoor)wegen en in een beperkt deel van de duinen. Hierdoor is deze soort uit te sluiten binnen de onderzoekslocatie.

De muurhagedis is een warmteminnende soort en komt in ons land uitsluitend in Maastricht voor. Verspreidt over de rest van Nederland zijn de afgelopen 20 jaar individuen uitgezet. Aangezien sprake is van geïsoleerde individuen of maximaal enkele exemplaren is geen sprake van een levensvatbare populatie en kan het voorkomen van de muurhagedis binnen het plangebied worden uitgesloten.

Vaatplanten (kartuizer anjer)

Op een afstand van 1 tot 5 kilometer van de planlocatie zijn akkerogentroost, dreps, glad biggenkruid, grote leeuwenklauw, ruw parelzaad en wilde ridderspoor waargenomen.

De onderzoekslocatie is nagenoeg volledig bebouwd en verhard. Ook de tuin is grotendeels verhard. In de tuin staan voornamelijk braam en brandnetel met nog enkele andere algemene ruigtesoorten. Ook staat er een oosterse karmozijnbes. Al deze soorten zijn kenmerkend voor een voedings- en stikstofrijke grond. De door de NDFF geregistreerde soorten kenmerken zich doordat deze op stikstofarme, voedingsarme kalkhoudende gronden groeien. Hierdoor zijn deze soorten uit te sluiten binnen de onderzoekslocatie.

Op de onderzoekslocatie zijn tijdens het veldbezoek geen waarneming gedaan van een beschermde vaatplantsoorten.

Vissen (-)

Uit de gegevens van de NDFF blijkt dat binnen het kilometervlak waarin de onderzoekslocatie is gelegen, geen beschermde vissoorten zijn geregistreerd. Op een afstand van 1 tot 5 kilometer van de planlocatie is de beekprik waargenomen.

Door het ontbreken van geschikt oppervlaktewater is de soort binnen het plangebied uit te sluiten.

Vogels *(boomvalk, buizerd, gierzwaluw, havik, huismus, ooievaar, roek, sperwer, steenuil, wespendief)*

Op een afstand van 1 tot 5 kilometer van de onderzoekslocatie zijn de grote gele kwikstaart, kerkuil, oehoe, ransuil, slechtvalk en zwarte wouw waargenomen.

Van de genoemde soorten zijn de gierzwaluw, de huismus en de kerkuil voor hun nest gebonden aan gebouwen.

De gierzwaluw komt in dorpen en steden voor. Deze soort nestelt graag onder scheefliggende dakpannen. Ook moet de uitvliegopening minimaal 4 meter hoog zitten en een vrije aanvliegroute bieden. Op de onderzoekslocatie biedt enkel de westelijke gevel en een deel van de noordelijke gevel voldoende hoogte voor deze soort. Echter doordat er de gevel hoger is dan de goot is er geen directe aanvliegroute voor de gierzwaluw. Hierdoor is deze soort hier uit te sluiten.

De huismus broedt graag in kolonieverband onder de dakpannen van huizen. De huismus gebruikt zijn nest gedurende het gehele jaar. Tijdens het veldbezoek zijn er geen huismussen waargenomen op de

onderzoekslocatie. Ook zijn er in en rondom de bebouwing geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van nesten. In de goten zijn geen sporen of nestmateriaal aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van nesten van de huismus onder de pannen. Hierdoor kan deze soort worden uitgesloten binnen de onderzoekslocatie.

De kerkuil en steenuil nestelen graag in grote open gebouwen zoals bijvoorbeeld schuren. Vaak maken ze een nest in een wat afgesloten ruimte. In de bebouwing zijn geen gaten of scheuren aangetroffen. Hierdoor zijn er geen geschikte openingen waardoor uilen binnen kunnen komen. Ook zijn er in, op en rondom de bebouwing geen sporen van uilen (braakballen of fecaliën) of sporen van (oude) nesten aangetroffen. Hierdoor zijn uilen uit te sluiten binnen de onderzoekslocatie

Voor de overige vogelsoorten zijn binnen de planlocatie geen nestmogelijkheden aanwezig.

Vleermuizen (gewone dwergvleermuis, laatvlieger)

Op een afstand van 1 tot 5 kilometer van de onderzoekslocatie zijn de baardvleermuis, Brandt's vleermuis, bosvleermuis, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, ingekorven vleermuis, kleine dwergvleermuis, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en een myoot waargenomen.

De gewone dwergvleermuis, ingekorven vleermuis, kleine dwergvleermuis en laatvlieger zijn gebouwbewonende vleermuizen. De bosvleermuis en rosse vleermuis zijn uitsluitend boombewoners. De overige vleermuissoorten kunnen zowel in bomen als in gebouwen voorkomen.

Op de onderzoekslocatie staat een geïsoleerde wilg welke geen gaten of scheuren heeft. Hierdoor zijn verblijfplaatsen van boombewonende soorten uit te sluiten.

De 3 panden hebben een spouwmuur welke met open stootvoegen geventileerd worden. Echter zijn de open stootvoegen gemaakt met behulp van enkele staande kort op elkaar rechtopstaande bakstenen. De ruimte tussen de stenen is zo smal dat deze niet geschikt is voor vleermuizen. Daarbij staat er bij deze gevel een lantaarnpaal net voor de open stootvoegen waardoor deze door de licht verstoring niet geschikt zijn voor vleermuizen.

Aan de tuinzijde van het pand zitten er bij 3a ook twee sets met open stootvoegen. Deze zijn wel breder en zijn voor vleermuizen breed genoeg. Echter is geen vrije uitvliegroute voor de vleermuis gezien er kort nabij de betonschutting staat van 3a.

De zonnewering van het voormalige kantoorpand zijn iets uitgerold. Boven de zonnewering zit een holte. Deze zou door vleermuizen als een zomer- of paarverblijfplaats gebruikt kunnen worden. Echter zijn er geen sporen van vleermuizen aangetroffen.

De dakkappelen van de woningen zijn in een zeer slechte staat. Hierdoor ontbreken er planken en stukken boeiboord waardoor vleermuizen in de tussen ruimte kunnen verblijven. Ook zijn er op meerdere plekken loodslabben toegepast waarvan enkele ruimte bieden voor vleermuizen doordat deze los van de ondergrond zitten. Ook op de schoorsteen van nr 5 zitten enkele open stootvoegen waardoor vleermuizen in de spouw kunnen komen. Hierdoor zijn vleermuizen hier niet uit te sluiten.

Zoogdieren (eekhoorn, egel, haas, konijn, steenmarter)

Op een afstand van 1 tot 5 kilometer van de onderzoekslocatie zijn de bever, bunzing, damhert, das, hermelijn, rosse woelmuis, wezel en wild zwijn waargenomen. Van deze soorten zijn de bunzing, eekhoorn, egel, haas, hermelijn, konijn, rosse woelmuis¸ steenmarter, wezel, in Limburg vrijgestelde soorten bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Door de volledige bebouwing en doordat de tuin volledig omheind is met muren zijn de egel, haas, konijn, bever, damhert, das en wildzwijn uit te sluiten van de onderzoekslocatie.

De eekhoorn komt voor in loofbos, naaldbos of gemengd bos maar ook in tuinen, parken en houtwallen in de buurt van bos omdat daar meer voedsel en nestgelegenheid is. Mits er voldoende voedsel beschikbaar is, komen ze ook in bebouwd gebied. Gezien de ligging, het gebrek aan groen, voedsel- en nestgelegenheid is deze soort uit te sluiten van het plangebied.

Van de genoemde soorten zouden kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn, steenmarter en wezel) en de egel binnen de planlocatie voor kunnen komen. Als rust- en verblijfplaats voor kleine marterachtigen worden aangemerkt:

- holen
- houtstapels
- hole bomen
- mollennesten
- drainagepijpen
- takkenrillen
- hooi- en strobalen
- stapels stenen en puin
- gaten en holten
- schuurtjes, stallen, kelders en hooizolders

Waarbij deze goed geïsoleerd/beschut moeten zijn om onderkoeling te voorkomen. “Bij de keuze voor een locatie voor de rustplaatsen is het van belang dat de in- en de uitgang van de rustplaats dekking biedt en in verbinding staat met lijnvormige groene elementen zodat de rustplaats veilig kan worden

bereikt.” Op de overloop zijn fecaliën aangetroffen en sporen van een marterachtigen. Ook in de kelder van het voormalige bankkantoor zijn fecaliën van een marterachtigen aangetroffen en zijn er op de begane grond bij het kapotte boeiboord afgebeten veren aangetroffen. Gezien het formaat van de aangetroffen fecaliën en er resten van fruit in zijn aangetroffen, betreft het hier vermoedelijk de bunzing. De steenmarter kan gezien het formaat van de fecaliën en sporen uitgesloten worden. In de tuin is naast een wissel een kippenei aangetroffen die mogelijk door een marterachtigen is meegenomen. Via de klimop en de wilg die in de tuin staan kan een marterachtige de tuin in en uit klimmen. Ook kan de marterachtigen het oude kantoorpand in komen via de opening in het weggerotte boeiboord. Verder liggen er in de tuin 2 steenstapels waarvan één vrij vors is. Met name de grote steenstapel is zeer geschikt als verblijfplaats.

De rosse woelmuis leeft bij voorkeur in loof- en gemengd bos met daaronder een struik- of kruidlaag, maar hij komt ook voor in jonge aanplant en in naaldbos. Ook leeft hij in houtwallen, heggen, bosranden en parken. Hierdoor is deze soort uit te sluiten binnen de onderzoekslocatie.

5.3 Effecten ingreep op flora en fauna

De onderzoekslocatie betreft 3 geschakelde panden met een achtertuin. Door de verhardingen en omheining zijn veel soorten hier uit te sluiten. Echter bieden de panden wel verblijfplaatsen voor vleermuizen en kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn of wezel). Door de geplande sloopwerkzaamheden raken deze verblijfplaatsen verloren.

Tevens zal de wilg gerooid worden. De wilg kan nesten bevatten en dient derhalve buiten het broedseizoen te worden gerooid. In de wilg zijn geen gaten of holen aanwezig en is voor vleermuizen derhalve ongeschikt als verblijfplaats. De boom maken ook geen onderdeel uit van een lijnvormig element.

Gezien de afstand en de aard van de ingreep worden als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve effecten verwacht op de meest nabijgelegen natuurgebieden (LNN/Natura 2000).

6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van Chatelainplein 1, 3, 3a en 5 kan niet worden uitgesloten dat de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming en natuurgebieden.

- Op de onderzoekslocatie zijn meerdere potentiele verblijfplaatsen voor vleermuizen geconstateerd. Om de aanwezigheid van kraam-, zomer- en paarverblijven van vleermuizen vast te stellen en, indien aanwezig, de soorten en populatiegrootte te bepalen is een nader onderzoek nodig. Gezien de staat van de bebouwing zijn er meerdere potentiele verblijfplaatsen aanwezig namelijk bij de dakkapellen, in de openstootvoegen van de schoorstenen, achter de loodslabben en de achter de zonnewering. Hierdoor is de aanwezigheid van vleermuizen in de panden vrijwel zeker. Hierdoor zou er ook zonder onderzoek een ontheffing kunnen worden aangevraagd voor de potentiele vleermuis verblijfplaatsen, als het bevoegd gezag hiermee akkoord gaat. De verblijfplaatsen in de te slopen panden dien dan gecompenseerd te worden door (minimaal) 1 maand voor de sloop meerdere tijdelijke kraamkastenen kleinere vleermuiskasten nabij de te slopen panden op te hangen. Dit dient in de actieve periode (april t/m oktober) te worden uitgevoerd. Vervolgens worden er permanente verblijfplaatsen gerealiseerd in de te realiseren bebouwing waarna de tijdelijke kasten, na een gewenningsperiode verwijderd kunnen worden. Door deze werkwijze zullen de sociaalmaatschappelijke problemen die de leegstand van deze panden met zich meebrengen sneller weggenomen worden.
- De overige soorten die voor (kunnen) komen (bunzing, hermelijn of wezel) binnen de onderzoekslocatie zijn in Limburg vrijgesteld bij ruimtelijke ontwikkeling. Derhalve is hier geen ontheffing voor nodig. Echter blijft de zorgplicht gelden en dient er tijdens de werkzaamheden rekening gehouden te worden met de voorkomende soorten zodat deze niet gedood worden of onnodig lijden.

Tevens dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen als de wilg gerooid wordt. Het is namelijk niet uit te sluiten dat in deze boom (niet jaarrond beschermde) nesten aanwezig zijn. De boom dient buiten het broedseizoen (circa half maart half augustus) verwijdert te worden.

Gezien de afstand en de aard van de ingreep worden als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve effecten verwacht op de meest nabijgelegen natuurgebieden (LNN/Natura 2000).

Door tijdens de ontwerpfase te denken aan “natuurinclusief” bouwen kan de nieuwe bebouwing meer natuurwaarde bieden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld ingebouwde nestkasten voor vleermuizen of huismussen en gierzwaluwen. Maar denk ook aan het plaatsen van steen- of takkenstapels in het plangebied voor marterachtigen die de lokale muizen populatie kunnen onderdrukken.

Bijlage 1



BEBOUWING
a bebouwd gebied
b gebouwen
c hoogbouw
d kas

WEGEN
autosnelweg
hoofdweg met gescheiden rijbanen
hoofdweg
regionale weg met gescheiden rijbanen
regionale weg
lokale weg met gescheiden rijbanen
lokale weg
weg met losse of slechte verharding
onverharde weg
straat/overige weg
voetgangersgebied
fietspad
pad, voetpad
weg in aanleg
viaduct
aquaduct
tunnel
vaste brug
beweegbare brug
brug op pijlers

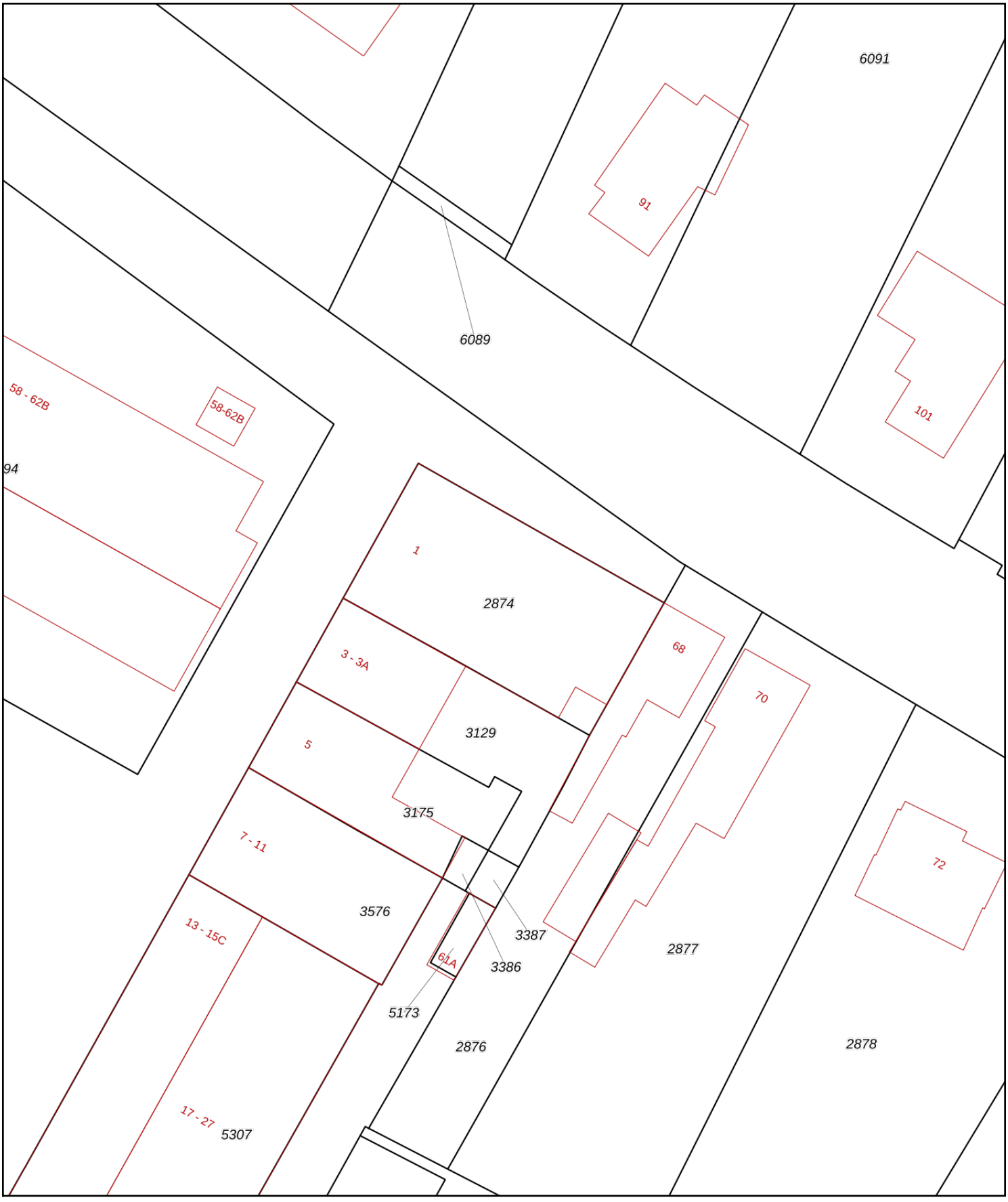
SPOORWEGEN
spoorweg: enkelspoor
spoorweg: meersporig
a station b spoorweg in tunnel
tramweg
a sneltram b sneltramhalte
a metro bovengronds
b metrostation

HYDROGRAFIE
waterloop: smaller dan 3 m
waterloop: 3-6 m breed
waterloop: breder dan 6 m
a schutsluis b stuwen
c koedam
a duiker b grondduiker
c afsluitbare duiker

BODEMGEBRUIK
a grasland met sloten
b akkerland met greppels
c boomgaard
d fruitkwekerij
e boomkwekerij
f grasland met populierenopstand
g loofbos
h naaldbos
i gemengd bos
j griend
k heide
l zand
m drasland, moeras
n rietland
o dodenakker, begraafplaats
p overig bodemgebruik

OVERIGE SYMBOLEN
a religieus gebouw
b toren, hoge koepel
c religieus gebouw met toren
d markant object
e watertoren
f vuurtoren
a gemeentehuis
b postkantoor
c politiebureau
d wegwijzer
a kapel
b kruis
c vlampijp
d telescoop
a windmolen
b waterradmolen
c windmotor
d windturbine
a oliepompinstallatie
b seinmast
c zendmast
a hunebed
b monument
c gemaal
a kampeerterrein
b sportcomplex
c ziekenhuis
a paal b grenspunt c boom
schietbaan
afrastering
hoogspanningsleiding met mast
muur
geluidswering

Bijlage 2



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Echt
Sectie	K
Perceel	2874

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage 3

Project : Chatelainplein 1 te Echt
Referentie : N222660
Datum : 02 augustus 2022

Bekende verspreiding van soorten ten opzichte van het plangebied - leveringuit de NDFF.



Bekende verspreiding van soorten ten opzichte van het plangebied - leveringuit de NDFF.disclaimer De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) is de meest omvangrijkelandelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbarewaarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is inopbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in deNDFF zijn gevalideerd. Nader (veld-)onderzoek kan noodzakelijk zijn omaanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.
Copyright vermelden bij verwijzen of citeren naar deze levering: '© NDFF - quickscanhulp.nl 02 augustus 2022' Op de volgende pagina's vindt u de lijst met soorten en afstanden ten opzichte van hetplangebied dat deze soorten zijn waargenomen. Een toelichting op deze lijst is te vinden op: www.quickscanhulp.nl.

Mocht u vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de helpdesk van HetNatuurloket:

E-mail: serviceteamndff@natuurloket.nl
Telefoon: 0800 2356333

Disclaimer De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) is de meest omvangrijkelandelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbarewaarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is inopbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in deNDFF zijn gevalideerd. Nader (veld-)onderzoek kan noodzakelijk zijn omaanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.
Hoewel het Natuurloket en Regelink Ecologie & Landschap hun uiterste best doen voor het correct weergeven van de data op quickscanhulp.nl kunnen zij niet aansprakelijk gesteld worden voor enige fouten of het gebruik van de data.

Copyright vermelden bij verwijzen of citeren naar deze levering: '© NDFF - quickscanhulp.nl 02 augustus 2022'

Naam	Groep	Beschermingsregime	Afstand
Alpenwatersalamander	Amfibieën		0 - 1 km
Bastaardkikker	Amfibieën		0 - 1 km
Beekrombout	Libellen		0 - 1 km
Boomkikker	Amfibieën	wnb-hrl	0 - 1 km
Boomvalk	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Buizerd	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Eekhoorn	Zoogdieren		0 - 1 km
Egel	Zoogdieren		0 - 1 km
Gewone dwergvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Gierzwaluw	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Haas	Zoogdieren		0 - 1 km

Naam	Groep	Beschermingsregime	Afstand
Havik	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Huismus	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Kamsalamander	Amfibieën	wnb-hrl	0 - 1 km
Kartuizer anjer	Vaatplanten		0 - 1 km
Kleine ijsvogelvlinder	Dagvlinders		0 - 1 km
Konijn	Zoogdieren		0 - 1 km
Laatvlieger	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Ooievaar	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Roek	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Rugstreeppad	Amfibieën	wnb-hrl	0 - 1 km
Sperwer	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Steenmarter	Zoogdieren		0 - 1 km
Steenuil	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Wespendief	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Akkerogentroost	Vaatplanten		1 - 5 km
Baardvleermuis / Brandts vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km
Beekprik	Vissen		1 - 5 km
Bever	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km
Bosbeekjuffer	Libellen		1 - 5 km
Bosvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km
Bunzing	Zoogdieren		1 - 5 km
Damhert	Zoogdieren		1 - 5 km
Das	Zoogdieren		1 - 5 km
Dreps	Vaatplanten		1 - 5 km
Gevlekte witsnuitlibel	Libellen	wnb-hrl	1 - 5 km
Gewone bronlibel	Libellen		1 - 5 km
Gewone/Grijze grootoorvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km
Gewone grootoorvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km
Gewone/Kleine/Ruige dwergvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km
Glad biggenkruid	Vaatplanten		1 - 5 km
Grijze grootoorvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km
Grote gele kwikstaart	Vogels	wnb-vrl	1 - 5 km
Grote leeuwenklauw	Vaatplanten		1 - 5 km
Grote vos	Dagvlinders		1 - 5 km

Naam	Groep	Beschermingsregime	Afstand
Hazelworm	Reptielen		1 - 5 km
Hermelijn	Zoogdieren		1 - 5 km
Iepenpage	Dagvlinders		1 - 5 km
Ingekorven vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km
Kerkuil	Vogels	wnb-vrl	1 - 5 km
Levendbarende hagedis	Reptielen		1 - 5 km
Meervleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km
Muurhagedis	Reptielen	wnb-hrl	1 - 5 km
Myoot (soort onbekend)	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km
Oehoe	Vogels	wnb-vrl	1 - 5 km
Poelkikker	Amfibieën	wnb-hrl	1 - 5 km
Ransuil	Vogels	wnb-vrl	1 - 5 km
Rosse vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km
Rosse woelmuis	Zoogdieren		1 - 5 km
Ruige dwergvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km
Ruw parelzaad	Vaatplanten		1 - 5 km
Slechtvalk	Vogels	wnb-vrl	1 - 5 km
Teunisbloempijlstaart	Nachtvlinders	wnb-hrl	1 - 5 km
Vliegend hert	Kevers		1 - 5 km
Wezel	Zoogdieren		1 - 5 km
Wilde ridderspoor	Vaatplanten		1 - 5 km
Wild zwijn	Zoogdieren		1 - 5 km
Zwarte wouw	Vogels	wnb-vrl	1 - 5 km
Akkerboterbloem	Vaatplanten		5 - 10 km
Akkerdoornzaad	Vaatplanten		5 - 10 km
Blaasvaren	Vaatplanten		5 - 10 km
Brandts vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	5 - 10 km
Donker pimpernelblauwtje	Dagvlinders	wnb-hrl	5 - 10 km
Edelhert	Zoogdieren		5 - 10 km
Elrits	Vissen		5 - 10 km
Franjestaart	Zoogdieren	wnb-hrl	5 - 10 km
Gaffellibel	Libellen	wnb-hrl	5 - 10 km
Getande veldsla	Vaatplanten		5 - 10 km
Gevlekte glanslibel	Libellen		5 - 10 km
Groot spiegelklokje	Vaatplanten		5 - 10 km

Naam	Groep	Beschermingsregime	Afstand
Grote bosmuis	Zoogdieren		5 - 10 km
Grote weerschijnvlinder	Dagvlinders		5 - 10 km
Hamster	Zoogdieren	wnb-hrl	5 - 10 km
Kleine dwergvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	5 - 10 km
Kwabaal	Vissen		5 - 10 km
Naaldenkervel	Vaatplanten		5 - 10 km
Otter	Zoogdieren	wnb-hrl	5 - 10 km
Tweekleurige vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	5 - 10 km
Vermiljoenkever	Geleedpotigen	wnb-hrl	5 - 10 km
Watervleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	5 - 10 km
Wolfskers	Vaatplanten		5 - 10 km
Adder	Reptielen		10 - 25 km
Baardvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	10 - 25 km
Bechsteins vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	10 - 25 km
Beekdonderpad	Vissen		10 - 25 km
Bergnachtorchis	Vaatplanten		10 - 25 km
Boommarter	Zoogdieren		10 - 25 km
Bruine eikenpage	Dagvlinders		10 - 25 km
Dennenorchis	Vaatplanten		10 - 25 km
Drijvende waterweegbree	Vaatplanten	wnb-hrl	10 - 25 km
Gestippelde alver	Vissen		10 - 25 km
Gladde slang	Reptielen	wnb-hrl	10 - 25 km
Grote modderkruiper	Vissen		10 - 25 km
Heikikker	Amfibieën	wnb-hrl	10 - 25 km
Hoogveenglanslibel	Libellen		10 - 25 km
Kleine wolfsmelk	Vaatplanten		10 - 25 km
Kluwenklokje	Vaatplanten		10 - 25 km
Knoflookpad	Amfibieën	wnb-hrl	10 - 25 km
Muurbloem	Vaatplanten		10 - 25 km
Naakte lathyrus	Vaatplanten		10 - 25 km
Ondergrondse woelmuis	Zoogdieren		10 - 25 km
Pijlscheefkelk	Vaatplanten		10 - 25 km
Ringslang	Reptielen		10 - 25 km
Rivierrombout	Libellen	wnb-hrl	10 - 25 km

Naam	Groep	Beschermingsregime	Afstand
Schubzegge	Vaatplanten		10 - 25 km
Sierlijke witsnuitlibel	Libellen	wnb-hrl	10 - 25 km
Sleedoornpage	Dagvlinders		10 - 25 km
Spiegeldikkopje	Dagvlinders		10 - 25 km
Stijve wolfsmelk	Vaatplanten		10 - 25 km
Stofzaad	Vaatplanten		10 - 25 km
Vale vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	10 - 25 km
Veldparelmoervlinder	Dagvlinders		10 - 25 km
Vinpootsalamander	Amfibieën		10 - 25 km
Vliegenorchis	Vaatplanten		10 - 25 km
Vroedmeesterpad	Amfibieën	wnb-hrl	10 - 25 km
Vuursalamander	Amfibieën		10 - 25 km
Waterspitsmuis	Zoogdieren		10 - 25 km
Wilde weit	Vaatplanten		10 - 25 km
Wolf	Zoogdieren	wnb-hrl	10 - 25 km
Zandhagedis	Reptielen	wnb-hrl	10 - 25 km
Berggamander	Vaatplanten		25 - 50 km
Blauw guichelheil	Vaatplanten		25 - 50 km
Bokkenorchis	Vaatplanten		25 - 50 km
Bosboterbloem	Vaatplanten		25 - 50 km
Brave hendrik	Vaatplanten		25 - 50 km
Bruin dikkopje	Dagvlinders		25 - 50 km
Bruinrode wespenorchis	Vaatplanten		25 - 50 km
Echte gamander (subsp. germanicum)	Vaatplanten		25 - 50 km
Eikelmuis	Zoogdieren		25 - 50 km
Franjegentiaan	Vaatplanten		25 - 50 km
Geelbuikvuurpad	Amfibieën	wnb-hrl	25 - 50 km
Geelgroene wespenorchis	Vaatplanten		25 - 50 km
Gentiaanblauwtje	Dagvlinders		25 - 50 km
Gevlekt zonneroosje	Vaatplanten		25 - 50 km
Gladde zegge	Vaatplanten		25 - 50 km
Groene nachtorchis	Vaatplanten		25 - 50 km
Grote parelmoervlinder	Dagvlinders		25 - 50 km
Hazelmuis	Zoogdieren	wnb-hrl	25 - 50 km
Juchtleerkever	Kevers	wnb-hrl	25 - 50 km

Naam	Groep	Beschermingsregime	Afstand
Kalkboterbloem	Vaatplanten		25 - 50 km
Kalketrip	Vaatplanten		25 - 50 km
Karwijselie	Vaatplanten		25 - 50 km
Kempense heidelibel	Libellen		25 - 50 km
Knolspirea	Vaatplanten		25 - 50 km
Kommavlinder	Dagvlinders		25 - 50 km
Korensla	Vaatplanten		25 - 50 km
Liggende ereprijs	Vaatplanten		25 - 50 km
Oostelijke witsnuitlibel	Libellen	wnb-hrl	25 - 50 km
Rood peperboompje	Vaatplanten		25 - 50 km
Schubvaren	Vaatplanten		25 - 50 km
Smalle raai	Vaatplanten		25 - 50 km
Speerwaterjuffer	Libellen		25 - 50 km
Spits havikskruid	Vaatplanten		25 - 50 km
Tengere distel	Vaatplanten		25 - 50 km
Tengere veldmuur	Vaatplanten		25 - 50 km
Tweekleurige bosspitsmuis	Zoogdieren		25 - 50 km
Wezel/Hermelijn	Zoogdieren		25 - 50 km
Wilde kat	Zoogdieren	wnb-hrl	25 - 50 km
Zilveren maan	Dagvlinders		25 - 50 km
Zinkviooltje	Vaatplanten		25 - 50 km
Aardbeivlinder	Dagvlinders		50 - 100 km
Brede wolfsmelk	Vaatplanten		50 - 100 km
Gestreepte waterroofkever	Kevers	wnb-hrl	50 - 100 km
Gewone/Kleine dwergvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	50 - 100 km
Gewone zeehond	Zoogdieren		50 - 100 km
Grote bosaardbei	Vaatplanten		50 - 100 km
Knollathyrus	Vaatplanten		50 - 100 km
Kranskarwij	Vaatplanten		50 - 100 km
Kruipend moerasscherm	Vaatplanten	wnb-hrl	50 - 100 km
Kruiptijm	Vaatplanten		50 - 100 km
Noordzeehouting	Vissen	wnb-hrl	50 - 100 km
Pimpernelblauwtje	Dagvlinders	wnb-hrl	50 - 100 km
Platte schijfhoren	Weekdieren	wnb-hrl	50 - 100 km

Naam	Groep	Beschermingsregime	Afstand
Roggelelie	Vaatplanten		50 - 100 km
Rosse / Bos- / Tweekleurige vleermuis / Laatvlieger	Zoogdieren	wnb-hrl	50 - 100 km
Tonghaarmuts	Mossen	wnb-hrl	50 - 100 km
Wilde averuit	Vaatplanten		50 - 100 km
Zandwolfsmelk	Vaatplanten		50 - 100 km
Bosdravik	Vaatplanten		100 - 250 km
Bosparelmoervlinder	Dagvlinders		100 - 250 km
Brede geelgerande waterroofkever	Geleedpotigen	wnb-hrl	100 - 250 km
Breed wollegras	Vaatplanten		100 - 250 km
Bruinvis	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Bultrug	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Butskop	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Dikkopschildpad	Reptielen	wnb-hrl	100 - 250 km
Donkere waterjuffer	Libellen		100 - 250 km
Duinparelmoervlinder	Dagvlinders		100 - 250 km
Dwergvinvis	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Europese rivierkreeft	Geleedpotigen		100 - 250 km
Geel schorpioenmos	Mossen	wnb-hrl	100 - 250 km
Geplooide vrouwenmantel	Vaatplanten		100 - 250 km
Gestreepte dolfijn	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Gewone dolfijn	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Gewone spitssnuitdolfijn	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Gewone vinvis	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Griend	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km

Naam	Groep	Beschermingsregime	Afstand
Grijze zeehond	Zoogdieren		100 - 250 km
Groene glazenmaker	Libellen	wnb-hrl	100 - 250 km
Groenknolorchis	Vaatplanten	wnb-hrl	100 - 250 km
Groensteel	Vaatplanten		100 - 250 km
Grote vuurvlinder	Dagvlinders	wnb-hrl	100 - 250 km
Honingorchis	Vaatplanten		100 - 250 km
Kemps zeeschildpad	Reptielen	wnb-hrl	100 - 250 km
Kleine ereprijs	Vaatplanten		100 - 250 km
Kleine heivlinder	Dagvlinders		100 - 250 km
Kleine schorseneer	Vaatplanten		100 - 250 km
Kleine vlotvaren	Vaatplanten	wnb-hrl	100 - 250 km
Laatvlieger / Tweekleurige vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Lange zonnedauw	Vaatplanten		100 - 250 km
Lederschildpad	Reptielen	wnb-hrl	100 - 250 km
Moerasgamander	Vaatplanten		100 - 250 km
Mopsvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Noordse winterjuffer	Libellen	wnb-hrl	100 - 250 km
Noordse woelmuis	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Potvis	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Rosse / Bosvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Rozenkransje	Vaatplanten		100 - 250 km
Scherpkruid	Vaatplanten		100 - 250 km

Naam	Groep	Beschermingsregime	Afstand
Steenbraam	Vaatplanten		100 - 250 km
Trosgamander	Vaatplanten		100 - 250 km
Tuimelaar	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Veenbesblauwtje	Dagvlinders		100 - 250 km
Veenbesparelmoervlinder	Dagvlinders		100 - 250 km
Veenbloembies	Vaatplanten		100 - 250 km
Veenhooibeestje	Dagvlinders		100 - 250 km
Veldspitsmuis	Zoogdieren		100 - 250 km
Vroege ereprijs	Vaatplanten		100 - 250 km
Walrus	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Water-/Meervleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Witflankdolfijn	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Witsnuitdolfijn	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Zweedse kornoelje	Vaatplanten		100 - 250 km

Bijlage 4

Vleermuizenprotocol **(versie 1 januari 2021)**

Inleiding

Ga eerst na welke soorten redelijkerwijs of mogelijk te verwachten zijn aan de hand van het landschap, de omgeving en gekend verspreidingsbeeld (binnen 20 km van het plangebied, denk daarbij indien nodig ook buiten de landsgrenzen). Daarna dient gekeken te worden welke functies voor vleermuizen mogelijk voorkomen. Hiervoor kan de onderstaande checklist of geheugensteun worden gebruikt. Het gaat om voor vleermuis van belang zijnde objecten die door de beoogde activiteit of plan, in relevante mate worden aangetast. De hieronder aangegeven soorten en/of soortgroepen zijn niet dekkend. Hou rekening met het voorkomen van zeldzaam voorkomende soorten.
Foerageergebied en vliegroutes zijn alleen beschermd als ze essentieel zijn voor het goede voortbestaan van de soort ter plaatse. Dat blijkt vaak pas uit het (nader) onderzoek.

Checklist

1. Dikke bomen

Is in of grenzend aan het plangebied één (of meerdere) dikke boom (doorsnede globaal $>$ 3 dm op borsthoogte) aanwezig? ~~JA~~ / NEE

a) Zijn er zichtbare holtes, spleten, scheuren, losse bast aanwezig? JA / NEE
Zo ja, nader onderzoek naar (winter-,) kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen van boombewonende soorten.

b) Maakt de boom (bomen) deel uit van een mogelijke route of verbinding? JA / NEE
Zo ja, nader onderzoek naar vliegroutes van alle (in de omgeving) voorkomende vleermuissoorten.

c) Maakt de boom (bomen) deel uit of vormt deze mogelijk foerageergebied of beschutting van een naastgelegen foerageergebied? JA / NEE
Zo ja, nader onderzoek naar foeragerende vleermuizen.

2. Opgaande gewassen

Is op of grenzend aan het plangebied één (of zijn meerdere) dunne bomen (doorsnede globaal. $<$ 3 dm op borsthoogte) en/of struiken/gewassen $>$ 1,5 meter aanwezig? JA / ~~NEE~~

a) Maken de struiken, gewassen, boom (bomen) deel uit van een mogelijke route of verbinding (lijnelement)? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, onderzoek naar vliegroutes van vleermuizen.

b) Zijn er zichtbare holtes spleten, scheuren, losse bast in de boom (bomen)? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, nader onderzoek naar zomer- en paarverblijfplaatsen van boombewonende soorten.

c) Vormt het opgaand groen mogelijk foerageergebied of beschutting van een naastgelegen foerageergebied (let vooral op kleinschalig gebied of parkachtige omgeving)? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, nader onderzoek naar foeragerende vleermuizen.

3. Open water

Is er open water aanwezig? ~~JA~~ / NEE

a) Is er water? JA / NEE
Zo ja, nader onderzoek naar gebiedsfuncties (foerageergebied en vlieg- en/of migratieroute), tweekleurige vleermuis, rosse vleermuis ruige dwergvleermuis, watervleermuis (> 1m breed) en meervleermuis (> 2m breed).

b) Is er water in tenminste iets besloten gebied? JA / NEE
Zo ja, nader onderzoek naar gebiedsfuncties (foerageergebied en vlieg- en/of migratieroute) gewone of ruige dwerg-, baard-, brandt's-, ingekorven, franjestaart, grijze en gewone grootoorvleermuis en laatvlieger.

c) Is er water in open gebied? JA / NEE
Zo ja, nader onderzoek naar gebiedsfuncties (foerageergebied en vlieg- en/of migratieroute) tweekleurige-, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger.

d) Heeft het water een mogelijk essentiële functie als drinkwater? JA / NEE
Zo ja, nader onderzoek naar functie voor alle soorten vleermuizen.

4. Open gebied

Is er open gebied (> 1 ha)? ~~JA~~ / NEE

a) Bestaat het plangebied uit moeras, grasland, akker of anderszins (denk bij < 500 meter van water breder dan 2 meter extra aan meervleermuis)? JA / NEE
Zo ja, nader onderzoek naar gebruik door rosse vleermuis, meervleermuis, laatvlieger, tweekleurige vleermuis en ruige dwergvleermuis.

5. Gebouwen

Zijn er gebouwen aanwezig? JA / ~~NEE~~

a) Biedt het gebouw of bieden de gebouwen mogelijk winter-, kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen voor vleermuizen (denk aan de spouwmuur, dakpannen, kelders, luiken aan de muur, gevelbekleding, zolders, daklagen, kruipruimtes etc.)? (bouwtekening ter inzage vragen). JA / ~~NEE~~
Zo ja, nader onderzoek naar winter-, kraam-, zomer- en paar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen.

b) Zijn er sporen van aanwezigheid, poepvlekken, keutels, vraatresten, bruinverkleuring langs de rand van invliegopeningen en dergelijke? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen.

c) Mogelijk foerageergebied? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, nader onderzoek naar foeragerende vleermuizen.

d) Zijn er lange, mogelijk in het duister liggende, muren aanwezig? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, nader onderzoek naar gebiedsfuncties vlieg- en/of migratieroutes.

e) Is er sprake van hoogbouw? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, aandacht voor paarverblijfplaatsen voor tweekleurige vleermuis.

6. Grotten, groeves, kelders en andere objecten

Zijn er grotten en/of groeves en/of kelders, bruggen, tunnels en/of andere objecten met ruimten? JA / ~~NEE~~

a) Zijn deze geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen, met de nadruk op winter-, en paarverblijfplaatsen?

7. Grootschalige landschapselementen

Zijn er grootschalige lijnvormige landschapselementen zoals kustzones, grootschalige dijken, duinenrijen, rivierdalen of waterpartijen aanwezig, die een verbindingsroute zouden kunnen vormen tussen zomer- en winterleefgebieden? ~~JA~~ / NEE

Zo ja, nader onderzoek naar mogelijke migratieroutes van o.a. meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en tweekleurige vleermuis in voor- en najaar.

Randvoorwaarden en vervolg

De conclusies uit de veldverkenning in combinatie met deze checklist, gekende verspreiding, de ligging in het landschap, de relatie met het landschap en de uitgebreide tabel van het protocol, geven de onderzoeksinspanning (tijdstip, omstandigheden frequentie per te onderzoeken soort) voor het nader onderzoek aan. Er is zowel in deze checklist als bij de uitgebreide tabel uit het protocol aangenomen dat de onderzoeker een ervaren ecoloog is die kennis heeft van het landschap en potentieel geschikte habitats voor vleermuizen kan identificeren.

Bijlage 5



Foto 1: de onderzoekslocatie met (van l naar R) het oude bankkantoor Chatelainplein 1, Chatelainplein 3 en op de begane grond 3a en Chateleinplein 5. De kijkrichting is naar het noorden toe.


Foto 2: de noordelijke gevel van de onderzoekslocatie. De kijkrichting is naar het westen. Onder aan het boeiboord is een opening met de gevel. Echter zit hier een plastic strip onder waardoor vleermuizen er niet in kunnen.



Foto 3: de begane grond van Chatelainplein 1 het bankkantoor. Er is door lekkage en illegale activiteiten veel schade.



Foto 4: Oude fecaliën van honden welke als “bewakingssysteem” werden gebruikt.



Foto 5: kadaver van een jonge marterachtigen. Aangetroffen in de kelder van Chatelainplein 1.



Foto 6:. Fecaliën van een marterachtigen in de kruipruimte te zien vanuit de kelder in Chatelainplein 1.



Foto 7: het omheinde tuintje van het bankkantoor. Kijkrichting is naar het zuiden toe. Op de grond links is een takkenstapel te zien.



Foto 8: het rotte boeiboord bood toegang naar binnen toe voor een merel en dient als ingang voor kleien marterachtigen.



Foto 9: naast het binnen tuintje staat in de tuin van Chatelainplein 3 en 5 een wilg die hier samen met klimop tegen de gevel aangroeit. Hierdoor kunnen kleine marterachtigen omhoogklimmen en het bankkantoor van Chatelainplein 1 bereiken.

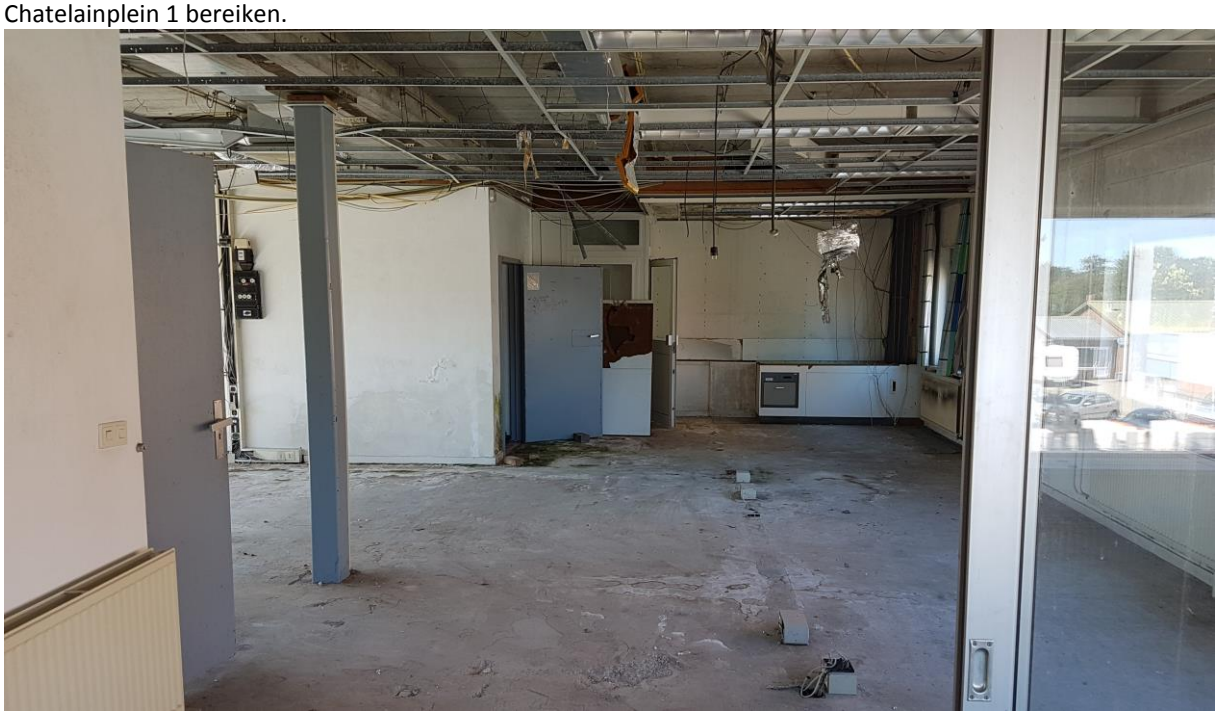


Foto 10: de eerste verdieping van Chatelainplein 1 is compleet leeg gehaald.



Foto 11: de bovenste verdieping van Chatelainplein 1 is eveneens leeg. Hier zijn twee skeletten van vogels aangetroffen. Een was volledig en compleet bij de andere miste stukken.



Foto 12: het tweede vogel skelet op de bovenste verdieping van Chatelainplein 1 ontbraken stukken.

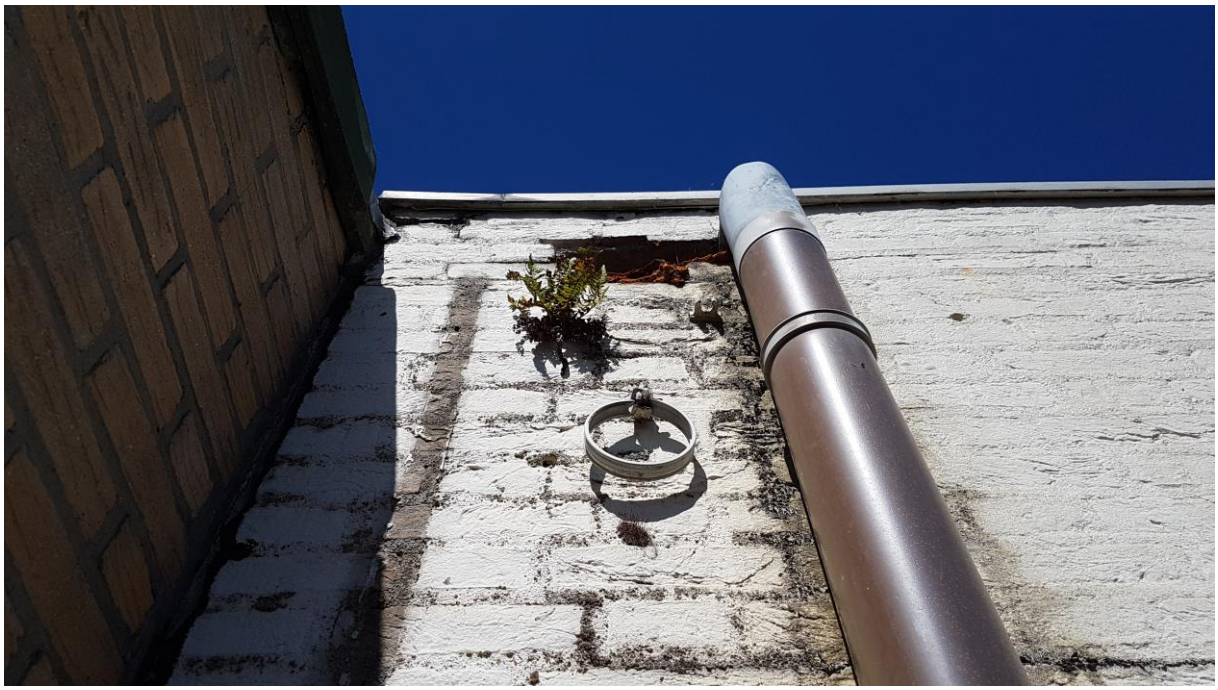


Foto 13: in de oostelijke gevel van Chatelainplein 1 zit een gat. Echter is deze volgespoten met PU-schuim. De varen is geen muurvaren.



Foto 14: de openstootvoegen op de gevels van Chatelainplein 3 en 5 zijn te smal voor vleermuizen.



Foto 15: tegenover de stootvoegen en op ongeveer de zelfde hoogte staat een lantaarnpaal.


Foto 17: veel vocht en schimmel in de bovenwoning van Chatelainplein 3.



Foto 18: daar waar illegaal hennep werd gekweekt liggen veen substraat korrels.



Foto 19: de schade veroorzaakt door de illegale hennep teelt.



Foto 20: de overloop op de eerste verdieping die Chatelainplein 2 en 5 verbinden met in de achtergrond links het dakterras.



Foto 21: fecaliën van een kleine marterachtige mogelijk wezel of hermelijn.



Foto 22: uitwerpselen van vermoedelijk de bunzing gezien de fruitresten.

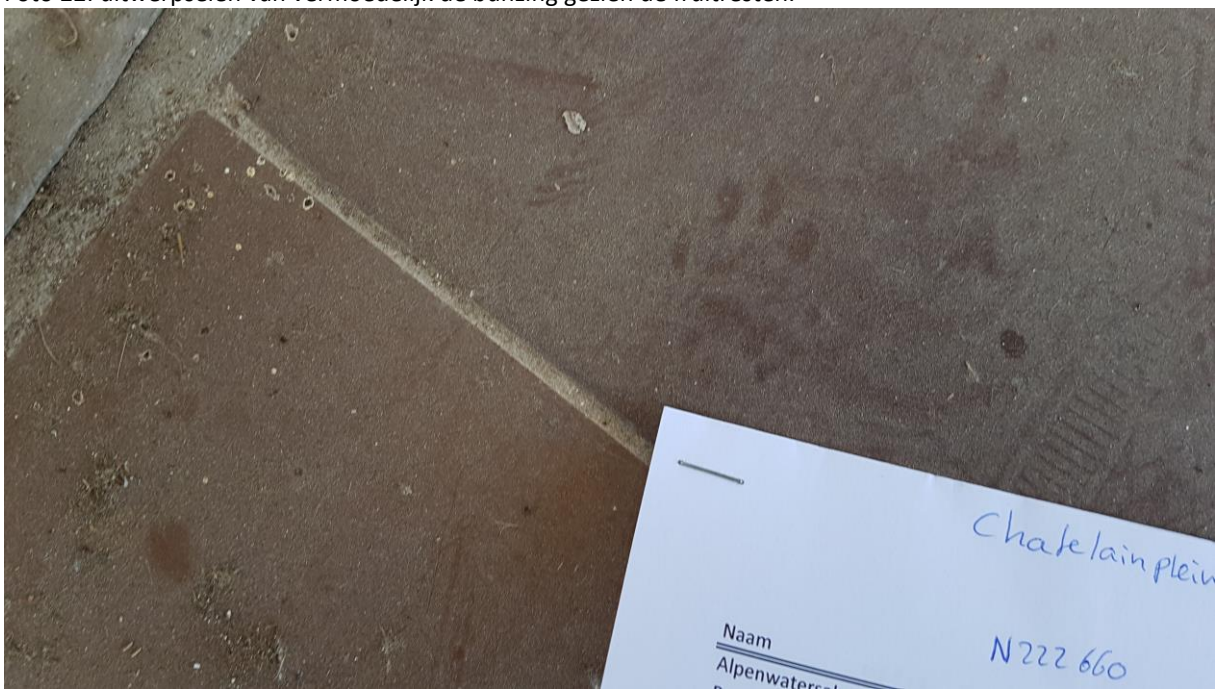


Foto 23: een pootafdruk van een kleine marterachtigen. De grote ligt tussen een hermelijn of bunzing.



Foto 24: zolder van Chatelainplein 5. Op de zolder zijn geen sporen aangetroffen.



Foto 25: de 1ste verdieping van Chatelainplein 5. Bij de ramen en kozijnen zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen.



Foto 26: de openhaard is gebruikt door de vorige bewoners.



Foto 27: de openstootvoegen in de openhaard van Chatelainplein 5 welke 2 jaar terug nog in gebruik is geweest. N.B. kan je ook de omhoog gekrulde loodslabben zien.



Foto 28: de begane grond van Chatelainplein 5 met de deur naar een voormalig kweekruimte en de garages.



Foto 29: voormalige kweekruimte.



Foto 30: de aanbouw van Chatelainplein 5 naar de garage toe, ook dit was onderdeel van de illegale hennepteelt.



Foto 31: ventilatie gaten gemaakt door de vorige bewoners.



Foto 32: De tuinen van Chatelainplein 3, 3a en 5. Met in de voorgrond de tuin van Chatelainplein 3a welke volledig bestraat en omheind is met een betonplaten schutting. De tuin van Chatelainplein 3 en 5 is vooral verwilderd met brandnetel en braam. Links is de wilg die tegen het kantoorpand aan groeit te zien. Achteraan de tuin is het bijgebouwtje waarvan de rechter deur niet open kon. Rechts is de uitbouw met erboven het dak terras te zien. De volledige tuin is volledig omringt met bakstenen muren en bebouwing.



Foto 33: de manshoge steenstapel in de tuin van Chatelainplein 3 en 5.



Foto 34: een wissel in het hoge gras en brandnetels.



Foto 35: een opgevreten ei net naast de wissel.



Foto 36: de ruimte boven de zonnewering van het kantoorpand biedt mogelijk verblijfplaatsen voor vleermuizen.



Foto 37: door dat het dak eerst in de goot loopt en de goot hoger is dan de dakrand is het niet geschikt voor de gierzwaluw. Op de gevel van Chatelainplein 3a zitten ook openstootvoegen. Deze zijn echter breder dan die aan de westelijke gevel maar door de hoogte en de nabij staande schutting biedt het voor vleermuizen geen vrije uitvlieg opening. Een vleermuis valt eerst een stuk bij het uitvliegen voordat het verder kan vliegen.



Foto 38: de goten zijn gecontroleerd voor sporen van nestmateriaal. De dakpannen sluiten nauw aan en de onderste panen hebben geen vrije aanvliegroute voor de gierzwaluw door de goot hoogte.

Bijlage 7 Handreiking woningbouw en Aerius

Rijksoverheid

Handreiking woningbouw en AERIUS

Deze handreiking is bedoeld voor initiatiefnemers, gemeenten en provincies en helpt u met indicaties en aandachtspunten voor AERIUS-berekeningen om de mogelijke stikstofdepositie van woningbouw in kaart te brengen. De handreiking heeft geen juridische status; bij twijfel kan (formeel) alleen een AERIUS-berekening uitsluitsel bieden.

Voor de woningbouw zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Gasloos (conform het bouwbesluit) en haardloos wonen.
- Ammoniakemissies als gevolg van menselijk gebruik, huisdieren e.d. worden niet aan woningbouw toegerekend en blijven conform het document “Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2019” buiten beschouwing.

Onder deze aannames is de mogelijke stikstofdepositie ten gevolge van de aanlegfase in vrijwel alle omstandigheden dominant. De onderstaande tabel geeft inzicht in het verloop van deze depositie, uitgaande van een gemiddelde situatie en de daarbij behorende afstand. Samengevat: bij maximaal 50 laagbouwwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, is de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar.

Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. In de andere gevallen op kortere afstand van een Natura 2000-gebied en/of voor de bouw van meer woningen waarbij de depositie mogelijk hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar, is een AERIUS-berekening nodig om de feitelijke situatie mee te nemen en kan een vergunningplicht aan de orde zijn. Daarbij dient u de aanlegfase én de gebruiksfase in te voeren[1].

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moeten alle aspecten die onlosmakelijk samenhangen met een project - zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase - als één samenhangend project worden beoordeeld en vergund. Daarbij moet het totale woningbouwproject in aanmerking worden genomen; een woningbouwproject op een en dezelfde locatie kan niet worden opgeknipt.

Voor de berekening in AERIUS vult u de volgende zaken in.

1. Aanlegfase met mobiele werktuigen (de belangrijkste factor om deze depositie te verlagen is het gebruik van moderne mobiele werktuigen (Stage IV). Indien noodzakelijk neemt u hier ook het bouwrijp maken van de grond mee.
2. Aanlegfase met transport, en de route van en naar de bouwlocatie (bij gebruik van lichte materialen -houtskeletbouw en modulair bouwen- kan de depositie lager zijn).
3. Aanlegfase met transport(route) van werknemers (de depositie zal lager zijn bij gezamenlijk transport en elektrisch vervoer).
4. Gebruiksfase, alleen de aantrekkende werking van het verkeer.

[1] Om juridisch zeker te zijn dat het project daadwerkelijk geen depositie in natuurgebieden veroorzaakt is het noodzakelijk ieder initiatief te toetsen in AERIUS.

Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg
1	0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08	0,89
2	0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02	0,28
3	0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01	0,15
4	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01	0,10
5	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01	0,08
6	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00	0,05
7	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
8	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
9	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03
10	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03

Uitgaande van gasloos bouwen hoeft u dus geen gebruik meer te maken van de in AERIUS Calculator aangeboden planfase, die de emissies van de gebruiksfase berekent bij gebruik van aardgas.

In een aantal gevallen (bijvoorbeeld bij optimalisatie van de hierboven genoemde zaken) kan de gebruiksfase relevant zijn. Deze wordt bepaald door de aantrekkende werking van het verkeer. Dit geldt alleen als de afstand tot een Natura 2000-gebied minder dan 5 km is.

Hierbij wordt uitgegaan van de volgende kentallen.
- Emissie woning tijdens gebruiksfase: geen.
- Emissie uit verkeer tijdens gebruiksfase: 0,27 kg NOx per woning.
- Emissie uit de aanlegfase (mobiele werktuigen en transportbewegingen) 3 kg NOx per woning.

Voor het in beeld brengen van de mogelijke stikstofdepositie tijdens de aanleg- of gebruiksfase van woningen kunnen meer kentallen, berekeningen, aannames of handreikingen behulpzaam zijn.

Hieronder worden in dat verband enkele rapporten genoemd.
- CROW-publicatie 318 Toekomstigbestendig parkeren (https://www.crow.nl/over-crow/nieuws/2018/december/toekomstbestendig-parkeren)
- Rapport van bureau Waardenburg; Woningbouw en Natura2000 https://www.stikstof.info/vuistregels_woningbouw
- Rapport van bureau Sweco; Stikstofdepositie en woningbouwontwikkeling https://www.neprom.nl/SiteAssets/Lists/Nieuws/BO/Sweco-rapport%20Stikstofdepositie%20en%20woning-bouwontwikkeling.pdf
- Rapport van RIVM; diverse Methoderapporten Emissieregistratie

Colofon

Dit is een publicatie van: Rijksoverheid
Januari 2020 | 20400607

Bijlage 8 Aeriusberekening realisatiefase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Pouderoyen Tonnaer
Inrichtingslocatie	Berlicumseweg 6D, 5248 NT Rosmalen

Activiteit

Omschrijving	Woningen Chatelainplein
Toelichting	Realisatiefase woningen Chatelainplein

Berekening

AERIUS kenmerk	RbudEsi9Q5ZK
Datum berekening	09 februari 2023, 13:07
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Situatie 1 - Beoogd	2023	38,1 g/j	56,2 kg/j

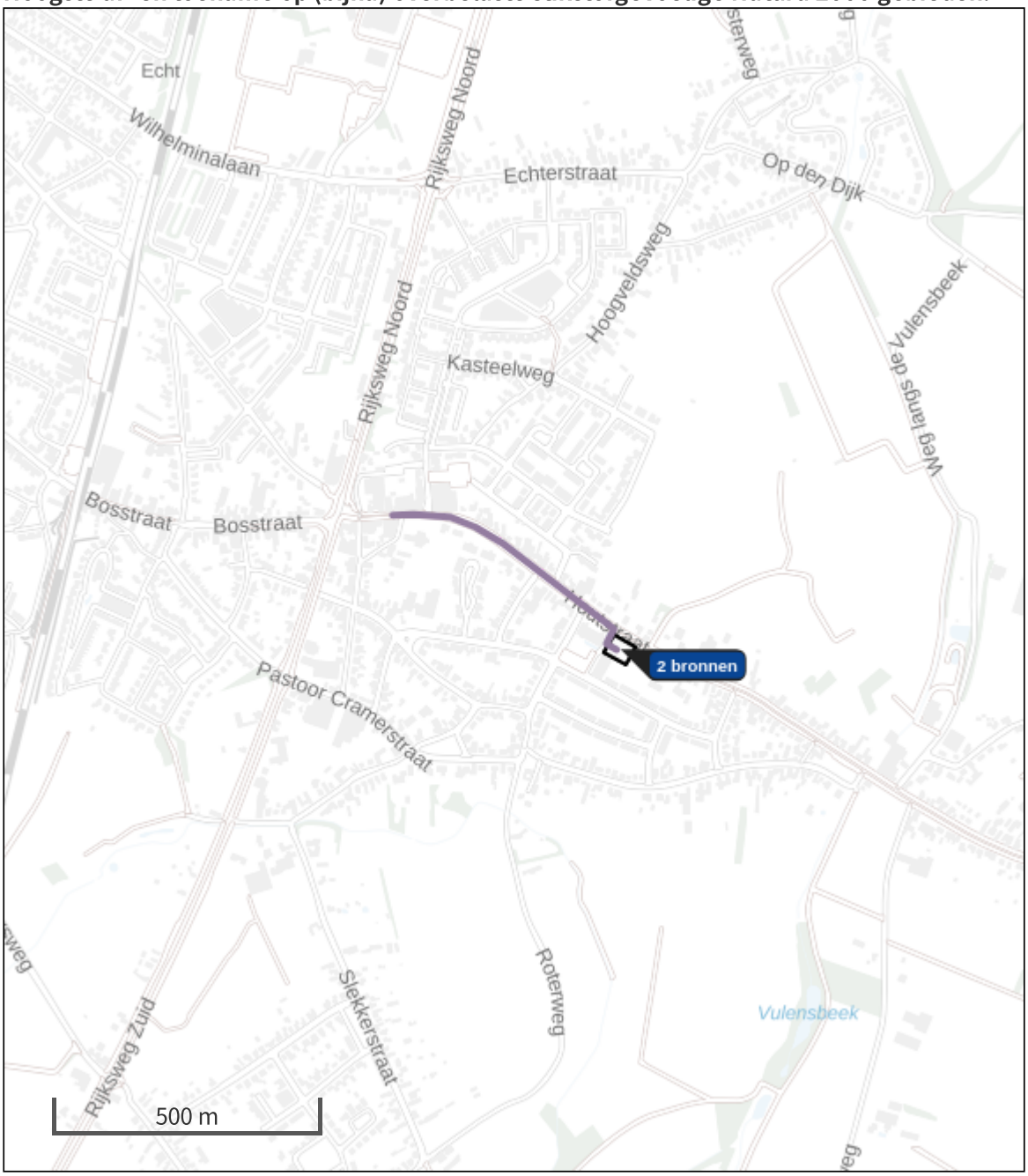
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Situatie 1 - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename van depositie	-		
Grootste afname van depositie	-		

Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Anders... | Anders... | Sloop	-	18,0 kg/j
2 Anders... | Anders... | Bouw woningen	-	36,4 kg/j
Verkeersnetwerk	38,1 g/j	1,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste afname van depositie
- Grootste toename van depositie
- Hoogste totale depositie

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Situatie 1, Rekenjaar 2023

1 Anders... | Anders...

Naam	Sloop	Uittreedhoogte	4,0 m	NO_x	18,0 kg/j
Locatie	X:190414,9 Y:345260,89	Warmteinhoud	0,000 MW		
		Spreiding	4 m		
Oppervlakte	0,18 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Zwaar Verkeer				

2 Anders... | Anders...

Naam	Bouw woningen	Uittreedhoogte	4,0 m	NO_x	36,4 kg/j
Locatie	X:190414,67 Y:345260,27	Warmteinhoud	0,000 MW		
		Spreiding	4 m		
Oppervlakte	0,19 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Zwaar Verkeer				

3 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer				NO_x	1,8 kg/j
Locatie	X:190230,55 Y:345431,98	Type scherm	-	-	NO_2	0,5 kg/j
Lengte	543,80 m	Hoogte	-	-	NH_3	38,1 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	450 p/jaar	10,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	300 p/jaar	10,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	600 p/jaar	15,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2022_20230126_290cbff6e8
Database versie	2022_290cbff6e8

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Bijlage 9 Aeriusberekening gebruiksfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Pouderoyen Tonnaer
Inrichtingslocatie	Berlicumseweg 6D, 5248 NT Rosmalen

Activiteit

Omschrijving	Chatelainplein
Toelichting	Gebruiksfase Chatelainplein

Berekening

AERIUS kenmerk	RczfL7W8fvUF
Datum berekening	08 maart 2023, 11:22
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Gebruiksfase - Beoogd	2023	0,3 kg/j	3,8 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Gebruiksfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename van depositie	-		
Grootste afname van depositie	-		

Gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Verkeersnetwerk	0,3 kg/j	3,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste afname van depositie
- Grootste toename van depositie
- Hoogste totale depositie

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Gebruiksfase, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer parkeren appartementencomplex oost				NO_x	0,1 kg/j
Locatie	X:190447,24 Y:345273,31	Type scherm	-	-	NO_2	32,4 g/j
Lengte	204,99 m	Hoogte	-	-	NH_3	9,8 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	8 p/etmaal	10,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer parkeren chatelainplein west				NO_x	1,7 kg/j
Locatie	X:190331,09 Y:345304,94	Type scherm	-	-	NO_2	0,4 kg/j
Lengte	352,68 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,1 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	52 p/etmaal	10,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %

3 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer parkeren chatelainplein oost				NO_x	1,9 kg/j
Locatie	X:190343,43 Y:345325,51	Type scherm	-	-	NO_2	0,4 kg/j
Lengte	400,31 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,1 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	52 p/etmaal	10,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %

4 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer appartementencomplex west				NO_x	0,1 kg/j
Locatie	X:190365,51 Y:345328,18	Type scherm	-	-	NO_2	31,4 g/j
Lengte	198,46 m	Hoogte	-	-	NH_3	9,5 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	8 p/etmaal	10,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2022_20230221_e1cb893112
Database versie	2022_e1cb893112

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Bijlage 10 Aanmeldnotitie

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan 'Chatelainplein 1 Echt'

1 november 2022 (concept)

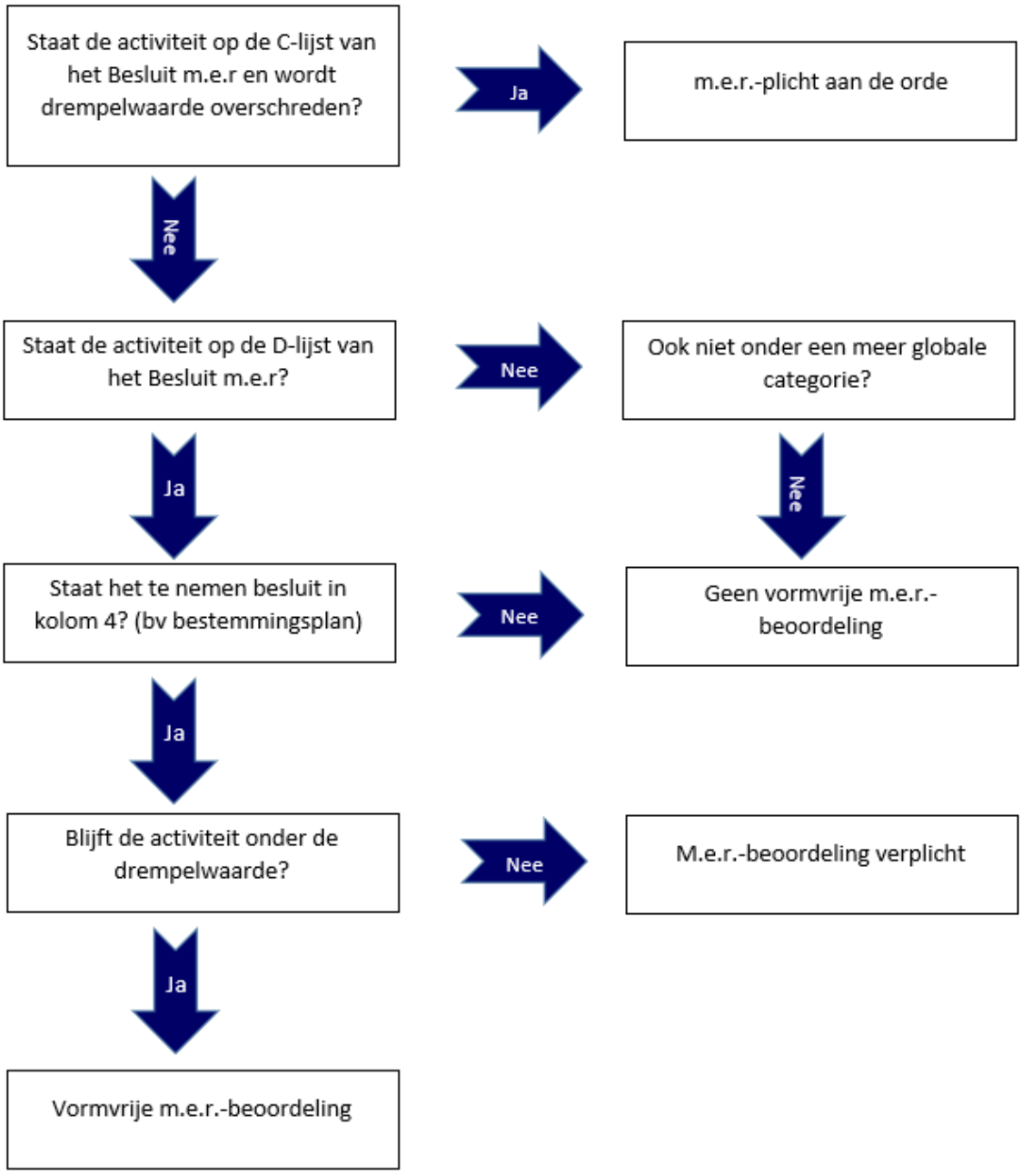
1. Inleiding

De wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in 2011 en 2017 hebben er toe geleid dat plannen beneden de drempelwaarde in bijlage C en D nader beoordeeld moeten worden. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan noodzakelijk. Het doel van de m.e.r.-procedure is het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming te betrekken. In welke gevallen milieueffectrapportage verplicht is en in welke gevallen moet worden beoordeeld of een dergelijke rapportageprocedure moet plaatsvinden, volgt uit het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Milieueffectrapportage kan ook verplicht zijn voor plannen op initiatief van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (C-lijst) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (D-lijst). In die lijst is per categorie een drempelwaarde opgenomen. Deze drempelwaarden hebben een indicatief karakter, hetgeen inhoudt dat ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden een beoordeling dient plaats te vinden of het planvoornemen kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen. Deze beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De hiervoor kort beschreven systematiek is nog eens schematisch weergegeven in het stroomschema op de volgende pagina.

In deze notitie wordt beoordeeld of voor het bestemmingsplan 'Chatelainplein 1 Echt' een merplicht of (vormvrije) mer-beoordelingsplicht van toepassing is, en wordt vervolgens beoordeeld of het uitgesloten is dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Daarbij wordt gebruik gemaakt van c.q. aansluiting gezocht bij het ontwerp van het bestemmingsplan 'Chatelainplein 1 Echt' d.d. 1 november 2022 en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeksrapporten.


Staat de activiteit op de C-lijst van het Besluit m.e.r en wordt drempelwaarde overschreden?
Ja
m.e.r.-plicht aan de orde
Nee
Staat de activiteit op de D-lijst van het Besluit m.e.r?
Nee
Ook niet onder een meer globale categorie?
Ja
Nee
Staat het te nemen besluit in kolom 4? (bv bestemmingsplan)
Nee
Geen vormvrije m.e.r.-beoordeling
Ja
Blijft de activiteit onder de drempelwaarde?
Nee
M.e.r.-beoordeling verplicht
Ja
Vormvrije m.e.r.-beoordeling

2. Plangebied

Het plangebied c.q. Chatelainplein is gelegen in stedelijk gebied op de hoek van het Chatelainplein met de Houtstraat in de kern Pey. De locatie is ingesloten tussen een plein aan de voorzijde met parkeerplaats en aan de achterzijde door bestaande bebouwing. Het plangebied is in de huidige situatie reeds bestemd voor diverse functies en bebouwing. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, perceelnummers 2874, 3129, 3175, 3386, en 3387.



Ligging plangebied in wijdere omgeving



Kadastrale ondergrond met begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de heet Chatelainplan (westzijde), Houtstraat (noordzijde) en aangrenzende bebouwing (oost- en zuidzijde).

3. Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het kerkdorp Pey dat tegen de kern Echt is aangegroeid, gemeente Echt-Susteren. Het chatelainplein vormt hier het 'centrum' met (gewenste) voorzieningen, in de vorm van kantoor, maatschappelijk en detailhandel, in de plint van de bebouwing, met daarboven appartementen, aan de noord- en oostzijde van het plein. De bebouwing bestaat aan deze zijden uit enerzijds 3 bouwlagen met setback (noordzijde) en 2 bouwlagen met kap, waarin een woonlaag is gerealiseerd (oostzijde). De zuid- en westzijde van het plein wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen in 2 bouwlagen met kap.



Bebouwing noordzijde Chatelainplein met rechts het voormalige pand van de Rabobank



Bebouwing oostzijde Chatelainplein met aan het einde het voormalige pand van de Rabobank



Woningen zuidzijde van het Chatelainplein



Woningen westzijde van het Chatelainplein

Aan de noordzijde van het plangebied is de Houtstraat gelegen. Deze vormt de verbindingsweg voor het doorgaande verkeer enerzijds richting het centrum van Echt en anderzijds richting het aangrenzende buitengebied. Dit is tevens een OV-verbinding met ter hoogte van het Chatelainplein een bushalte. De overige wegen rondom het Chatelainplein en de directe omgeving zijn ontsluitingswegen voor bestemmingsverkeer. Het Chatelainplein zelf heeft deels een verblijfsfunctie en is deels ingericht als parkeervoorziening.



Aanzicht Houtstraat in de richting van de kern Echt

De directe omgeving van het plangebied, met name aan de Houtstraat, bestaat uit een functiemix van bedrijvigheid, kantoorfuncties en wonen. In de richting van de wijk van Schilberg neemt de differentatie van functies toe, als gevolg van vroeger gevoerd beleid. In de richting van het buitengebied zijn overwegend woonfuncties gelegen.

De bebouwing binnen het plangebied zelf betreft het voormalige pand van de Rabobank. Momenteel wordt het pand tijdelijk bewoond (antikraak). Hiervan wordt door de omgeving veel overlast ervaren. Aan de zijde van het Chatelainplain bestaat deze bebouwing uit 2 bouwlagen met kap. Aan de zijde van de Houtstraat (achterzijde) betreft het een 1-laagse bebouwing met een plat dak. Op het 'binnenterrein staan nog enkele bijgebouwen en is verder in gebruik als 'tuin' door de huidige bewoners.









Aanzichten verouderd bankgebouw binnen plangebied



Obliek huidige situatie binnen plangebied

4. Planvoornemen

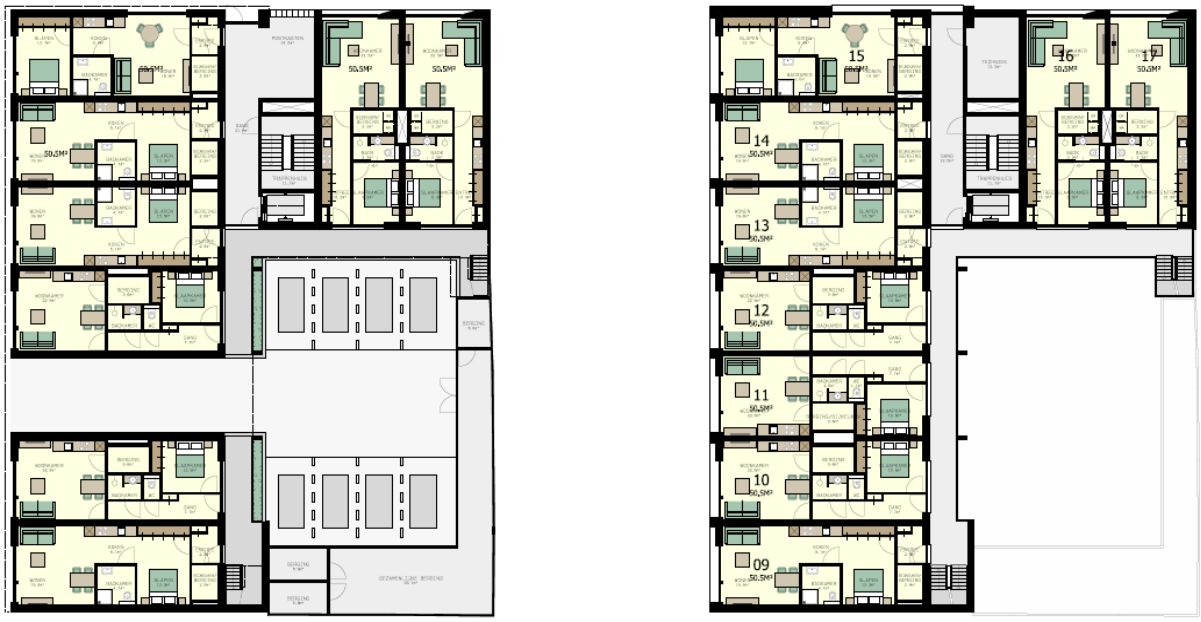
Het planvoornemen bestaat om het Chatelainplein (nummers 1-3-3A en 5) in Pey te slopen en herontwikkelen naar een woonlocatie voor 30 energiezuinige, duurzame, nultreden, 2 kamerappartementen. Het betreft in onderhavig plan een drielaagse appartementencomplex met setback (4e laag). Qua bouwmassa en bouwhoogte sluit de toekomstige bebouwing aan bij de aangrenzende bebouwing en krijgt de hoek een representatieve oriëntatie naar zowel het Chatelainplein als de Houtstraat. Hiermee is sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing van het planvoornemen in relatie tot de directe omgeving.

De appartementen betreffen huurwoningen voor 1 tot 2-persoonshuishoudens. Vanuit functioneel oogpunt is dit een passende functie voor de locatie gezien de centrale ligging. Daarnaast zal de duurzame nieuwbouw een kwaliteitsimpuls geven aan deze centrale plek in het dorp en verder verpaupering als gevolg van de leegstand tegen gaan. Er worden warmtepompen op het dak gerealiseerd. De 30 appartementen zullen geschikt zijn voor diverse doelgroepen. Hiermee wordt voorzien in de grote vraag naar appartementen in Pey. De nieuwe appartementen worden ontsloten via een centrale entree aan de Houtstraat. Op de verdiepingen worden appartementen ontsloten via een galerij aan de achterzijde.

Op het 'binnenterrein', aan de achterzijde van het gebouw, worden een achttal parkeerplaatsen aangelegd in combinatie met een bijgebouw waarin de bergingen voor de appartementen worden gerealiseerd. Deze zijn bereikbaar via een onderdoorgang vanaf het Chatelainplein. Tevens worden nog enkele nader te bepalen groene zones worden gecreëerd. Daarnaast zal er waar mogelijk gebruik gemaakt worden van duurzaam bouwmateriaal. Eveneens zullen er voorbereidingen worden getroffen voor de toekomst inzake het realiseren van voorzieningen met betrekking tot het opwekken van duurzame energie op het dak van de bebouwing. In onderhavig geval zal dit plaatsvinden via warmtepompen, zodat de appartementen gasloos zijn comform de eisen. Ter preventie van eventuele wateroverlast worden maatregelen getroffen, zoals het toepassen van waterdoorlatende verharding. Verder kan het terrein rondom het plangebied zo worden ingericht dat er voldoende groen aanwezig is op - en rondom de nieuwe bebouwing.



Begane grond met onderdoorgang om 'binnenterrein' te bereiken



Verbeelding begane grond (links) en eerste verdieping (rechts)



Verbeelding tweede verdieping (links) en derde verdieping (rechts)



Aanzichten



Impressie planvoornemen

4. Mer(beoordelings)plicht?

Gezien de woningbouwontwikkeling die het bestemmingsplan 'Chatelainplein 1 Echt' mogelijk maakt en de activiteiten die worden genoemd in de C-lijst in de bijlage bij het Besluit m.e.r., is geen sprake van een merplicht. Wel is in de D-lijst de volgende categorie (D11.2) opgenomen:

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Activiteiten	*Gevallen*	*Plannen*	*Besluiten*
De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

In dit geval is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r., aangezien het bestemmingsplan ruimte biedt voor het realiseren van 30 energiezuinige, duurzame, nultreden, 2 kamerappartementen. Hoewel de drempelwaarden als genoemd in kolom 2 niet worden overschreden, wordt het bestemmingsplan wel genoemd in kolom 4, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Het bevoegd gezag (college in dit geval) dient in dit geval op grond van artikel 7.19 Wet milieubeheer ambtshalve te besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Deze notitie vormt daarvoor de basis.

Deze m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd aan de hand van de volgende criteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn (2011/92/EU) milieueffectbeoordeling.

1) *kenmerken van het project:*
   a. omvang van het project;
   b. cumulatie met andere projecten;
   c. gebruik van natuurlijke grondstoffen;
   d. productie van afvalstoffen;
   e. verontreiniging en hinder;
   f. risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën.
2) *plaats van het project:*
   a. het bestaande grondgebruik;
   b. relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
   c. het opnamevermogen van het natuurlijk milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit al worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang;
3) *kenmerken van het potentiële effect:*
   a. bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
   b. grensoverschrijdend karakter van het effect;
   c. de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
   d. de waarschijnlijkheid van het effect;
   e. duur, frequentie en de onomkeerbaarheid van het effect.

5. De beoordeling

1) Kenmerken van het project

Zoals blijkt uit paragrafen 2, 3 en 4 van deze notitie en het ontwerpbestemmingsplan 'Chatelainplein 1 Echt' is sprake van bestaand stedelijk gebied dat in het verleden in gebruik is geweest als bank c.q. kantoor. De planologische mogelijkheden om die functies weer opnieuw te realiseren zijn nog steeds opgenomen in het huidige bestemmingsplan, dat de nodige bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt. De bouwmassa blijft als gevolg van het nieuwe planvoornemen gelijk met hetgeen het huidige bestemmingsplan mogelijk maakt en hetgeen in momenteel aanwezig is. Bovendien wordt voorzien in een duurzaam ruimtegebruik door het opnieuw invullen en transformeren van een kantoorfunctie binnen bestaand stedelijk gebied naar een woonlocatie. Er wordt een kwalitatief beter (woon) gebouw gerealiseerd passend binnen de aanwezige ruimtelijke structuur.

Wat betreft het gebruik van natuurlijke grondstoffen en de productie van afvalstoffen zijn er voor dit plan geen bijzonderheden. Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt waarbij sprake is van een aanzienlijk gebruik van natuurlijke grondstoffen. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet ook niet in zodanige wijzigingen dat daardoor een aanzienlijke toename in het gebruik van natuurlijke grondstoffen mogelijk wordt ten opzichte van de huidige (referentie)situatie. Hetzelfde geldt voor de productie van afvalstoffen en het risico op ongevallen. Voor wat betreft risico's op ongevallen is het aspect externe veiligheid beschouwd in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Op dat punt worden geen belemmeringen gezien.

In de milieuparagraaf van de toelichting op het bestemmingsplan zijn ook andere aspecten zoals verontreiniging en hinder beoordeeld en getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Gezien de conclusies in de milieuparagraaf en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken wordt voldaan aan de toepasselijke wettelijke normen. Voor wat betreft geluid ten aanzien van wegverkeerslawaai wordt voldaan aan de maximaal toegestane ontheffingswaarde van 63 dB. Door het aanbrengen van de noodzakelijke geluidwering op de gevels en de wanden c.q plafond van de onderdoorgang uit te voeren als 'dove gevel' wordt het woon- en leefklimaat van de appartementen gewaarborgd

Ook de te realiseren warmtepompen ten behoeve van het gasloos maken van de nieuwe apartementen leiden niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gezien de bevindingen en de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken ten aanzien van de diverse milieuaspecten is geen sprake is van overschrijdingen van normen of streefwaarden dan wel kunnen maatregelen getroffen worden. Hiermee is ook geen sprake van een samenloop van verschillende hinderaspecten. Ook volgt daaruit dat geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij is ook van belang dat de stikstofdepositie vanuit het gebied op beschermde Natura2000-gebieden niet (significant) toeneemt.

2) Plaats van het project

Het plangebied betreft een locatie waar voorheen voorzien werd in een kantoorfunctie in de vorm van een bank. Deze kantoorfunctie is inmiddels sinds enkele jaren beëindigd. De bebouwing van het voormalige bankgebouw is momenteel in gebruik voor tijdelijk wonen (anti kraak) maar voldoet niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd. De bebouwing staat dan ook op de nominatie om gesloopt te worden. Het planvoornemen bestaat uit de nieuwbouw van een appartementencomplex met 30 energiezuinige, duurzame, nultreden, 2 kamer appartementen. Het complex bestaat uit 3 bouwlagen met een setback (4^{e} laag) Dit aantal en de bouwmassa past bij de 'maat en schaal' van de directe omgeving. Er worden redelijkerwijs geen dusdanige effecten verwacht voor het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen of het (opnamevermogen van) omliggende gevoelige (natuur)gebieden dat daardoor belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn voor het milieu. Het plan leidt ook niet tot (significant) negatieve effecten op omliggende Natura2000-gebieden, zo blijkt uit het op dat punt verrichte onderzoek dat als bijlage aan de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd. In de toelichting op het bestemmingsplan zijn ook de onderwerpen archeologie en cultuurhistorie beschouwd en ook op dat punt zijn er geen belemmeringen.

3) Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, het voorgaande en de onderbouwing van de ruimtelijk aanvaardbaarheid van het plan in de bestemmingsplantoelichting, is een verdere beschouwing van potentiële effecten niet aan de orde. Er zijn immers geen (significante) effecten te verwachten. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste conclusies ten aanzien van de diverse milieuaspecten aangegeven.

Aspect	**Conclusie**
Bodem	De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Op basis van de historische informatie ten aanzien van bodem bestaat er geen aanleiding om de locatie als verdachte te beschouwen met betrekking tot de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.
Geluid wegverkeerslawaai	De geluidbelasting op de nieuw te bouwen appartementen overschrijdt weliswaar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet de maximaal toegestane ontheffingswaarde van 63 dB. In dat kader wordt dan ook de procedure voor hogere grenswaarde doorlopen. Tevens zal middels aanvullende akoestisch onderzoek de geluidwering van de gevel worden bepaald, als onderdeel van de aanvraag van de noodzakelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, om het binnenniveau in voldoende mate te waarborgen. Ook wordt voorzien in zogenaamde 'dove gevels' ter plaatse van de wanden en plafond van de onderdoorgang voor het waarborgen van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het planvoornemen.
Geluid warmtepompen	Uit onderzoek is gebleken dat de toekomstige situatie met warmtepompen, waarbij rekening wordt gehouden met de aangegeven randvoorwaarden, akoestisch inpasbaar is en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat
Luchtkwaliteit	Gezien het aantal van 30 appartementen wordt ruimschoots onder de aantallen (< 1.500 woningen) zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate' gebleven. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.
Geur	In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven in de vorm van (intensieve) veehouderijen gevestigd. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is namelijk op ongeveer 1 km gelegen. Het aspect geur vorm dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen
Bedrijven en milieuzonering	De woonfunctie van de te realiseren appartementen vormt geen milieubelastende functie. Wel zijn er in de directe omgeving een aantal andere bedrijven gelegen. Deze bedrijven zijn op voldoende afstand gelegen dat voldaan wordt aan de richtafstand uitgaande van gemengd gebied. Omgekeerd vormen de appartementen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven omdat reeds bestaande woningen

	op kortere afstand zijn gelegen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.
Water	De nieuwe bebouwing wordt volledig afgekoppeld en binnen het plangebied wordt zien in de noodzakelijke infiltratievoorzieningen om het hemelwater op te vangen uitgaande van een bergingseis van 100 mm. Van mogelijke wateroverlast zal dan ook geen sprake zijn.
Externe veiligheid	Het planvoornemen is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risico. Ook is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle objecten, transportassen met vervoer van gevaarlijke stoffen dan wel buisleidingen. Verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde. Ook hoeft er geen advies te worden ingewonnen bij de veiligheidsregio..
Gezondheid	echt kent geen knelpunten voor wat betreft de heersende achtergrondconcentraties (NO2, PM10, en PM2,5). Een gezond woon- en leefklimaat ter plaats van het plangebied is dan ook gewaarborgd.
Kabels en leidingen	Het plangebied is niet gelegen binnen een zone of werkstrook van hoofdleidingen of kabels die planologisch bescherming behoeven. Vanuit dit aspect gelden er dan ook geen beperkingen voor de (functionele) invulling, bebouwing en het gebruik van het plangebied.
Flora en fauna	Het plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied en maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, natuurnetwerk dan wel houtopstand. In het kader van soortenbescherming is d.d. …….. 2022 ontheffing aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming voor het opzettelijke verstoren van de gewone dwergvleermuis en voor het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwervleermuis in verband met de beoogde sloop van de bebouwing.
Stikstofdepositie	Uit de berekening van de gebruiksfase volgen geen rekenresultaten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit houdt in dat de realisatiefase is vrijgesteld en een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is.
Archeologie en cultuurhistorie	Gezien de lage verwachtingswaarde op basis van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is er naar verwachting geen archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied aanwezig. De te slopen bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde

6. Conclusie

Gezien voorgaande beoordeling zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten als gevolg van het planvoornemen. Er is zelfs sprake van een ‘verbetering’ omdat een (voormalige) kantoorbestemming wordt omgezet in een woonbestemming.

Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dan ook dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van onderhavig planvoornemen., die zouden kunne leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Van het opmaken c.q. doorlopen van een milieueffectrapportage is dan ook geen sprake.

Bijlage 11 Omgevingsdialoog

Referentie : NGH/20220719/inloopavond
Project : Chatelainplein te Echt
Locatie : Zaal Pejjerhoaf te Echt
Datum : 19-7-2022; 18.30 -20.00 uur

VERSLAG INLOOPAVOND

Aanwezig:

	Jeroen Roubroeks (JRO)	AB&P Vaassen
	Nico Ghijsen (NGH)	MIBA Bouwmanagement
	Arthur Wuts (AWU)	Jansen Wuts Architecten
	Wil Jansen (WJA)	Gemeente Echt-Susteren
Aanwezig:	Omwonenden (ca. 25 bezoekers)	Zie presentielijst

	Wijze van opzet	**Actie**	**Datum gereed**
1.1	Er is gekozen voor een laagdrempelige opzet middels een inloopavond. De ervaring leert dat omwonenden sneller geneigd zijn om tijdens een inloopsessie inhoudelijk commentaar te geven dan wanneer er een formele presentatie wordt gehouden. De tekeningen van het nieuwbouwplan zijn van te voren opgehangen zodat men al lopende langs de tekeningen een goed beeld kan krijgen van de aard en opzet van het bouwplan. De tekeningen zijn afgedrukt op een grote schaalverhouding. De initiatiefnemers lopen door het publiek, zijn herkenbaar aan een naamplaatje en geven antwoord op de door de buurtbewoners gestelde vragen. Op vragen waar geen antwoord op gegeven kan worden, wordt deze genoteerd en wordt later alsnog per mail beantwoord. De meeste aanwezigen noteren hun naam, adres en mailadres op een presentielijst.		

2.	**Terugkoppeling div. gesprekken /opmerkingen**	**Actie**	**Datum gereed**
2.1	De algemene tendens was dat men erg blij is dat er eindelijk wat gaat gebeuren en dat de bestaande panden worden gesloopt. In het verleden heeft men veel overlast gehad van de vorige huurders/bewoners. Vooral de direct aanwonenden aan het Chatelainplein hebben hier erg veel last van gehad. Ook de huurder van de ruimte op de begane grond (zorg) is erg tevreden met de nieuwe ontwikkeling. De bewoners aan de Houtstraat 68 en 70 zijn eveneens erg tevreden met de voorgenomen ontwikkeling en zij achten het bespreekbaar dat beide kavels in het plan worden betrokken. Initiatiefnemers pakken dit signaal op en komen hier op terug. Bewoner Houtstraat 72 vraagt om rekening te houden met het beperken van uitzicht op zijn tuin. Als antwoord is opgemerkt dat de dakterrassen van de bovenste appartementen gelegen zijn op het noord-westen (pleinzijde) en dus geen uitzicht hebben op zijn tuin. Alleen het keukenraam heeft zicht op de tuin. Er zijn enkele vragen gesteld over het parkeren. Het antwoord hierop is dat er een aantal parkeerplaatsen binnenplans zijn opgenomen en dat een onafhankelijk parkeeronderzoek heeft aangegeven dat er genoeg parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de openbare ruimte op het Chatelainplein. De gemeente is akkoord gegaan met deze opzet		

	De directe buurman heeft een garage aangrenzend aan het bouwplan en vraagt of zijn gevel dan gesloopt wordt. Niet helemaal duidelijk maar van te voren wordt een bouwkundige opname gedaan en sloopwerk gaat altijd in overleg met omwonenden Vraag is gesteld of het huur- of koopappartementen worden: alles wordt in de huur gezet (niet sociaal). Makelaar zorgt voor toewijzing en het beheer van het pand. Vragensteller vond dit positief omdat ze de overlast uit het verleden beu zijn. Verzoek is gedaan om een stuk van de openbare bestrating aan de Houtstraat in te richten als groenstrook overeenkomstig de andere woningen aan de Houtstraat. Deze grond is echter van de gemeente en de vraag wordt doorgeleid.  De verwachting is uitgesproken dat de WOZ waarde van de omliggende woningen zal stijgen na realisatie van het plan Er zijn vragen gesteld over invulling van de voormalige supermarkt. Daar is Miba echter niets van bekend, de gemeente evenmin. Men vindt het jammer dat de vijver aan het Chatelainplein weg is. Dit valt echter buiten de scope van dit plan. Algehele tendens was dat men de ontwikkelaar vraagt haast te maken met de voorgenomen ontwikkeling. We hebben echter te maken met de wettelijke procedures. De stemming was buitengewoon positief en de aanwezige reageerden allemaal erg enthousiast. Rond 20.30 uur was de bijeenkomst afgelopen.		

3.	**Acties**	**Actie**	**Datum gereed**
3.1	Gemeente kijkt mogelijkheid groenstrook na	WJA	

4.	**Planning**	**Actie**	**Datum gereed**
4.1	Ontwerp bestemmingsplan z.s.m. naar het college brengen, onderzoeken opstarten	NGH	
4.2	Procesplanning met gemeente afstemmen	NGH/ WJA	


HOUTSTRAAT
HOUTSTRAAT
HOUTSTRAAT
CHATELAINPLEIN
91
101
103
58d
60d
58b
58a
62a
60a
58
31
1
3
3a
5
7
9
11
13f
17
19
13g
13a
23
27
61a
68
70
72
74
76
61
63
65
67
69
71
73
75
77
79
52
54
56
58
60
62
64
66

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Chatelainplein 1 Echt' met identificatienummer NL.IMRO.1711.BP20220913-VG01 van de gemeente Echt-Susteren.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis verbonden bedrijf:

bedrijfsmatige activiteit voorkomend in milieucategorie 1 of 2 van Bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zoals opgenomen bij de regels van een bestemmingsplan, dan wel een naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de woning dan wel een persoon met een verwantschap in de eerste graad met de eigenaar(s)/gebruiker(s), met uitzondering van een seksinrichting.

1.4 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de woning dan wel een persoon met een verwantschap in de eerste graad met de eigenaar(s)/gebruiker(s), waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals arts, notaris, adviseur, therapeut, accountant of advocaat, evenwel met uitzondering van prostitutie.

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en niet naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.8 achtergevelrooilijn:

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd, dan wel indien er geen sprake is van een bouwvlak, de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw, zonder bijbehorende bouwwerken.

1.9 afhankelijkewoonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.10 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 bebouwingspercentage:

een percentage, dat de grootte van het bouwvlak en/of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de planregels anders is bepaald.

1.14 bed & breakfast:

een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid van kortdurend toeristisch verblijf inclusief het serveren van een ontbijt, niet zijnde een hotel, pension of ander bedrijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot overnachtingsmogelijkheid voor maximaal vier personen. Een bed & breakfast-voorziening is ondergeschikt aan de woonfunctie (binnen een woonbestemming of een agrarische bedrijfsbestemming), is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaar(s) en tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan het overnachten noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.15 beperkt kwetsbaar object:

een beperkt kwetsbaar object als bedoeld in art. 1 lid 1 Bevi.

1.16 bestaand:

a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan, voor zover op een legale wijze tot stand gekomen, met dien verstande dat als bestaand bouwwerk ook worden aangemerkt bouwwerken die na dat tijdstip zijn of mogen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning waarvan de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;
b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan, voor zover op een legale wijze tot stand gekomen.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren).

1.20 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.21 bijzondere woonruimte:

woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige, woningen en gemeenschappelijke voorzieningen zijn opgenomen, zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.22 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping.

1.25 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

1.26 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.28 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.29 dove gevel:

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A) etmaalwaarde, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.30 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.31 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.32 escortbedrijf:

het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.33 evenement:

periodieke en/of incidentele manifestaties, zoals concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen en shows, waarbij sprake is van onversterkte muziek dan wel van mechanisch versterkte muziek met een versterkt geluidniveau van maximaal 70 dB(A) op de gevel van de dichtstbijzijnde woning van derden of van een ander geluidgevoelig gebouw.

1.34 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan.

1.35 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.36 gestapelde woningen:

boven dan wel beneden (en eventueel ook naast) elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegang, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

1.37 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.38 huishouden:

een persoon of een groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur en verhuur ten behoeve van arbeidsmigranten wordt daaronder niet begrepen.

1.39 internetwinkel:

Een internetwinkel is een specifieke vorm van detailhandel, waarbij verkoop van goederen plaatsvindt na bestelling op internet. Er zijn vier verschillende categorieën internetwinkels (webwinkels) te onderscheiden, waarvan twee zonder fysieke bezoekmogelijkheid en twee met fysieke bezoekmogelijkheid:

a. Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid
    1. categorie A: Een internetwinkel waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en waar alle klantcontacten en transacties digitaal verlopen en er geen fysieke opslag en verzending van goederen plaatsvindt;
    2. categorie B: Een internetwinkel met opslag– en verzendfunctie; een internetwinkel als bedoeld onder A, waar tevens fysieke opslag en verzending van goederen plaatsvindt. Deze verzending geschiedt uitsluitend per post.
b. Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid:
    1. categorie C: een afhaalpunt: een locatie waar een klant uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van uitsluitend bestelde goederen plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
    2. categorie D:een internetwinkel met afhaalmogelijkheid en de mogelijkheid om goederen uit te stallen, te passen en/of te bekijken met de daarbij behorende opslag en logistiek. Functioneel is deze internetwinkel vergelijkbaar met reguliere detailhandel.

1.40 inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken.

1.41 kamerbewoning:

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken door meer dan twee onzelfstandige huishoudens.

1.42 kamerverhuur:

het verhuren van (een) kamer(s) in een woning, waarbij de eigenaar het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de kamerverhuur plaatsvindt. Kenmerkend voor kamerverhuur is dat de bewoner/huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar/hoofdgebruiker van de woning.

1.43 kwetsbaar object:

een kwetsbaar object als bedoeld in art. 1 lid 1 Bevi.

1.44 luidruchtig evenement:

evenement met een luidruchtig karakter door het gebruik maken van versterkte muziek.

1.45 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond. Huisvesting ten behoeve van mantelzorg vindt in of bij een woning plaats en is toegestaan voor één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.46 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.47 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.48 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b., van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.49 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.50 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.51 parkeervoorzieningen:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.52 perceelgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.53 (planologisch geregelde) woonfunctie:

een woning binnen een woonbestemming dan wel een woning die in de regels en/of op de verbeelding als zodanig is aangeduid.

1.54 primaire woonruimte:

woonruimte die nodig is voor de huisvesting van één huishouden, zoals woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken en bijkeuken.

1.55 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.56 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.57 seksuele dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

1.58 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting:

het huisvesten van legale werknemers van bedrijven, die tijdelijk in Nederland verblijven.

1.59 verwantschap in de eerste graad:

verwantschap in de eerste graad, zijnde ouders en kinderen, waaronder tevens adoptie- of pleegouders en/of -kinderen worden verstaan.

1.60 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.61 Voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.62 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.63 voorgevelrooilijn:

de voorste grens van het bouwvlak die is gericht naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.64 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.65 wabo:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.66 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.67 wet/wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., worden de regelingen bedoeld zoals deze luidden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.68 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

1.69 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

1.70 kapverdieping:

ruimte onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen.

1.71 zoneringsplichtigeinrichtingen:

inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2.1, sub 3, van het Besluit omgevingsrecht.

1.72 zorgplaats:

niet-zelfstandige wooneenheid, voor verzorgd wonen, waarbij extramurale verzorging, verpleging, en/of begeleiding vanuit een professionele zorgverlenende organisatie wordt geboden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de loodrechte afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat perceel voorkomend bouwwerk.

2.2 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 het bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

a. vanaf het peil loodrecht tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. wordt de bouwhoogte van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf.

2.5 de breedte, diepte c.q. lengte van bouwwerken:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

loodrecht vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

loodrecht vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk:

a. voor bouwwerken met wanden: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
b. voor bouwwerken zonder wanden (open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde): de overdekte grondoppervlakte (gemeten loodrecht onder het dakoppervlak).

2.11 peil:

a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

2.12 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,50 meter bedraagt. Tevens worden hieronder gevelisolerende of andere duurzaamheidsmaatregelen verstaan, mits de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', 8 parkeerplaatsen met bijbehorende ontsluiting

met de daarbij behorende:

c. tuinen, erven en verhardingen;
d. bijbehorende voorzieningen;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
f. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Nieuwe woningen mogen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning', met dien verstande dat maximaal het vermelde aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' wordt gebouwd.
b. De bestaande woningen mogen met inachtneming van de onderstaande planregels worden gehandhaafd, hersteld, vervangen, veranderd en uitgebreid.
c. Het aantal woningen mag niet toenemen en splitsing van bestaande woningen in twee of meer afzonderlijke woningen is niet toegestaan.
d. De woningen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd en één gevel wordt geplaatst in, of tot maximaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn.
e. Ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' en 'maximum bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten.
f. Ten aanzien van nieuw te bouwen woningen worden ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen gebouwd.
g. Ter plaats van de aanduiding 'onderdoorgang' is op de begane grond een onderdoorgang toegestaan voor de onsluiting van het achtererfgebied met parkeervoorzieningen en bijbehorende ontsluiting, met dien verstande dat de gevels van deze onderdoorgang (zijwanden en plafond) als 'dove gevel' moeten worden uitgevoerd om het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen te waarborgen.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bij woningen en andere panden die geheel in gebruik zijn als woning gelden de volgende regels:

a. Deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
b. Deze dienen in het achtererfgebied te worden gebouwd.
c. De gezamenlijke oppervlakte van de, al dan niet met vergunning gebouwde, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 90 m², met dien verstande dat:

1. het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% mag worden bebouwd, waarbij de oppervlakte van speeltoestellen, vlaggenmasten en zwembaden buiten beschouwing wordt gelaten;
2. de goothoogte maximaal 3,30 meter bedraagt;
3. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt;
4. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning maximaal 40,00 meter bedraagt;
5. bijgebouwen mogen niet worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten.
b. De gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en in het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter.
d. De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6,00 meter, met dien verstande dat per bouwperceel maximaal 1 vlaggenmast mag worden geplaatst.
e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,30 meter.
f. De bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

3.2.4 Aardgasloosbouwen

Bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van (een) gebouw(en) ten dienste van de in lid 3.1 onder a. genoemde functie, dient te worden aangetoond dat de betreffende gebouwen aardgasloos gebouwd worden.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 6.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken door een huishouden anders dan dat van de hoofdeigenaar/gebruiker;
b. kamerbewoning;
c. kamerverhuur;

d. inwoning.

3.4.2 Mantelzorg

In afwijking van het bepaalde in 3.4.1 is mantelzorg toegestaan in bebouwing binnen de woonbestemming.

3.4.3 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan.

3.4.4 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

3.4.5 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de woonbestemming, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in de 'Aan huis verbonden beroepen en bedrijven', zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels;
b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

3.4.6 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. De bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels.
b. De stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven.

c. De activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving.
d. Maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening.
e. De bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan.
f. Permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken.
g. Het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4.
h. De activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
i. De bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder.
j. De activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving.
k. Er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

3.4.7 Internetwinkels

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan met dien verstande dat:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
d. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
g. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
h. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan binnen woonbestemmingen en woonfuncties.

3.4.8 Voorwaardelijke verplichting aardgasloosbouwen

Het in gebruik nemen en gebruiken van gebouwen ten dienste van de in lid 3.1 onder a. genoemde functie wordt aangemerkt als strijdig gebruik, voor zover niet is voldaan aan het bepaalde in lid 3.2.4 en de gebouwen daarna niet aardgasloos in gebruik blijven.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.4.5 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de 'Aan huis verbonden beroepen en bedrijven', zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

a. De woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50

m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf.

b. Uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten.
c. De activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving.
d. Er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden.
e. Er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

3.5.2 Internetwinkels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.4.7 sub h ten behoeve van het toestaan van internetwinkels van categorie B, onder de volgende voorwaarden:

a. De internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken.
b. De internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen.
c. De internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning.
d. Er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis.
e. Inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan.
f. Reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
g. Er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur.
h. Parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden.
i. Het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren
j. Het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten
k. Buitenopslag is niet toegestaan.

3.5.3 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 3.4.1 onder c ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

a. De kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen.
b. De eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn.
c. Er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt.
d. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
e. Het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Schrappen ongebruikte bouwtitel

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen', wijzigen ten aanzien van het schrappen van ongebruikte bouwtitels indien niet binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan is gestart met de bouw van de woning(en).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Algemene regels

5.1.1 Algemeen

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met daarbij behorende perceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan het plan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

5.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

5.2.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen opgenomen in de bij deze regels behorende Bijlage 3 Parkeerkencijfers worden nageleefd.

5.2.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 5.2.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 meter bij 5,00 meter en maximaal 3,25 meter bij 6,00 meter bedragen.

5.2.3 Laad- en losruimte

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

5.2.4 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 en 5.2.3 indien:

a. aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250,00 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.
b. nieuw mobiliteitsbeleid en/of een verkeers-en parkeerstudie tot andere inzichten leidt over het aantal benodigde parkeerplaatsen.

5.2.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

5.3 Milieu

5.3.1 Wegverkeerslawaai

Geluidsgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder (geluidsgevoelige gebouwen en terreinen) mogen, onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming, slechts worden opgericht indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet Geluidhinder.

5.4 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

5.4.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze planregels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

5.4.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze planregels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
b. Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m².
c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,00 meter onder peil.
d. Bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze planregels geldende bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

5.4.3 Afwijken ten behoeve van ondergrondse bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.4.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10,00 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
c. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast.

5.5 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

5.5.1 Bestaande maten en hoeveelheden bedragen meer

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

5.5.2 Bestaande maten en hoeveelheden bedragen minder

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

5.5.3 (Her)oprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 5.5.1 en artikel 5.5.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit plan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

6.2 Voorbeelden van strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan, het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van:

a. het al dan niet ten verkoop opslaan van gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, die bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
b. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
c. een seksinrichting, escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 'milieuzone - roerdalslenk'

7.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk' is het niet toegestaan om:

a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld;
b. de grond te roeren dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
c. een bodemenergiesysteem op te richten, die dieper reikt dan 30,00 meter beneden het maaiveld;
d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0,00 tot 3,00 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

7.1.2 Uitzonderingen

De in artikel 7.1.1 gestelde verboden gelden niet voor:

a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

7.1.3 Afwijken van de verbodsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.1.1 als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf gehoord is.

7.2 Wetgevingszone - Wet natuurbescherming

7.2.1 Omgevingsvergunningvoor het slopen van een bouwwerk

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - Wet natuurbescherming' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een gebouw te slopen.

7.2.2 Verlenen vergunning

Het bevoegd gezag kan de vergunning uitsluitend verlenen indien:

a. aanvullend ecologisch onderzoek of een vergunning of ontheffing van Gedeputeerde Staten wordt overlegd waaruit blijkt dat een eventuele verstoring van beschermde soorten en/of het beschadigen of vernielen van hun voortplantings-, rust of verblijfplaatsen, al dan niet in combinatie met het treffen van (tijdelijke) mitigerende maatregelen op basis van een goedgekeurd activiteitenplan/mitigatieplan, is toegestaan.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken van de planregels

Het bevoegd gezag kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 10.1, afwijken van de planregels:

a. voor het overschrijden van in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels al anderszins kan worden afgeweken;
b. voor het in geringe mate overschrijden van het bouwvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. voor de bouw van een luifel of erker aan de voorgevel van een hoofdgebouw, mits:
    1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
    2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
    3. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
    4. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
    5. de luifel of erker stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
d. voor de bouw van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, mits:
    1. het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m²;
    2. dat bestaat uit één bouwlaag;
    3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5,00 meter.
e. het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 5,00 meter, mits:
    1. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
    2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd wordt.
f. ten behoeve van het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 20,00 meter;
g. ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40,00 meter;
h. betrekking hebbende op (bedrijfs)woningen voor het uitbreiden van de woning met een afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg met dien verstande dat:
    1. de bebouwingsmogelijkheden met niet meer dan 30 m² in één bouwlaag worden overschreden;
    2. de afhankelijke woning met de hoofdwoning is verbonden en er geen zelfstandige woning gerealiseerd wordt;
    3. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur niet mag worden aangetast;
    4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
    5. de bereikbaarheid voor algemene en nutsvoorzieningen moet zijn gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
    6. er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de overschrijdingen als bedoeld onder a en b mogen echter niet meer dan 3,00 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Procedure afwijking

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit in de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

10.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

a. Het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het stellen van nadere eisen, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretaris ter inzage.
b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of niewsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
c. De bekendmaking houdt in mededeling van de mogelijkheid voor belanghebbenden tot het indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het voornemen gedurende de onder a genoemde termijn.
d. Indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede en maken het besluit op de voorgeschreven wijze bekend.

10.3 Procedure wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Verleende omgevingsvergunningen,vrijstellingen of ontheffingen

Een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een activiteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning is vereist wordt gelijkgesteld met een zodanige omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 'Chatelainplein 1 Echt' van de gemeente Echt-Susteren.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

datum

De voorzitter, De griffier,

....

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
14	-											
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	1		
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1		
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		
1531	0	Aardappelprodukten fabrieken:										
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:										
1532, 1533	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1		
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1		
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C		10	30	2	1 G	1		
1581	2	- v.c. >= 2500 kg meel/week	100	30	100 C		30	100	3.2	2 G	2		
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C		30	100	3.2	2 G	2		
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:											
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50		30	100	3.2	2 G	2		
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30		10	30	2	1 G	1		
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50		30 R	100	3.2	2 G	2		
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30		10	30	2	1 G	1		
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10	50	3.1	2 G	2		
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:											
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30		10	100	3.2	2 G	1		
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:											
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50		10	100	3.2	2 G	2		
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C		0	30	2	1 G	1		
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100		50 R	100	3.2	3 G	2		
16	-												
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100		30	100	3.2	2 G	1		
172	0	Weven van textiel:											
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100		0	100	3.2	2 G	1		
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10	50	3.1	1 G	1		
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	50	3.1	1 G	2		
18	-												
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	50	3.1	1 G	1		
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10	30	2	2 G	2		

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	-												
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)											
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	50 D	3.1	2 G	2		
193		Schoenenfabrieken	50	10	50		10	50	3.1	2 G	1		
20	-												
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.											
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100		50 R	100	3.2	2 G	2		
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100		10	100	3.2	3 G	2	B	
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100		0	100	3.2	2 G	2		
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50		0	50	3.1	1 G	1		
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30		0	30	2	1 G	1		
21	-												
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN											
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:											
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C		30 R	50	3.1	1 G	2		
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C		30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:											
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C		30 R	100	3.2	2 G	2		
22	-												
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	30	2	1 P	1	B	
2223	B	Binderijen	30	0	30		0	30	2	2 G	1		
2224		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10		10	30	2	2 G	1	B	
2225		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30		10	30 D	2	2 G	1	B	
24	-												
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN											
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:											

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
25	-											
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2		
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	-											
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
261	0	Glasfabrieken:										
261	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1		L
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2		L
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	100 R	100	3.2	3 G	2		
2665, 2666	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:										
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2		
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100		50	100 D	3.2	2 G	2		
28	-												
28	-	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)											
281	0	Constructiewerkplaatsen:											
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100		30	100	3.2	2 G	2	B	
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50		10	50	3.1	1 G	1		
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 100 m2	30	30	50		10	50 D	3.1	1 G	2	B	
29	-												
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN											
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:											
29	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100		30	100 D	3.2	2 G	1	B	
30	-												
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30		10	30	2	1 G	1		
31	-												
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.											
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10	30	2	1 G	1		
32	-												
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.											
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50		30	50 D	3.1	2 G	1	B	
33	-												
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30		0	30	2	1 G	1		
34	-												
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS											
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100		30 R	100	3.2	2 G	2		
35	-												

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)											
354		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30	R 100		3.2	2 G	2	B	
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100	D	3.2	2 G	2	B	
36	-												
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100	D	3.2	2 G	2	B	
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30		2	1 G	1	B	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30		2	2 G	2		
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50		3.1	2 G	2		
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50		3.1	2 G	2		
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30		2	1 P	1		
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50	D	3.1	2 G	2		
45	-												
45	-	BOUWNIJVERHEID											
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100		3.2	2 G	2	B	
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50		3.1	2 G	1	B	
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50		3.1	2 G	1	B	
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30		2	1 G	1	B	
50	-												
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30		2	2 P	1	B	
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100		3.2	2 G	1		
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100		3.2	1 G	1		
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30		2	3 P	1		
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30		2	1 P	1		
51	-												
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
5121	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30	R 50		3.1	2 G	2		

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5123		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5152.2 /.3		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	4	zand en grind:										
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5162	0	Grth in machines en apparaten:										
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5162	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
60	-											
60	-	VERVOER OVER LAND										
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1		
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
63	-											
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	1		
64	-											
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
71	-											
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	-											
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	-											
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
74	-											
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES			
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30		30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C		10	30	2	2 G	1	B	
75	-												
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN											
7525		Brandweerkazernes	0	0	50 C		0	50	3.1	1 G	1		
93	-												
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C		30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50		30	50	3.1	2 G	1		L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30	2	1 G	1		

Bijlage 2 Lijst van aan huis verbonden beroepen en bedrijven

LIJST VAN AAN HUIS VERBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJVEN

1. Schoonheidsspecialist
2. Nagelstudio
3. Kapper
4. Pedicure en/of manicure
5. Hondentrimmer
6. Fotograaf
7. Cateringbedrijf.

Bijlage 3 Parkeerkencijfers

Bijlage Parkeerkencijfers

Bij de parkeerkencijfers wordt onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en naar de ligging in de stedelijke zone. Voor het plangebied moet uitgegaan worden van de stedelijkheidsgraad '**weinig stedelijk'** en ligging in de stedelijke zone **'buitengebied**'.
Het 'aandeel bezoekers' staat voor het percentage of aantal bezoekers waarmee in het kencijfer rekening is gehouden. Het weergegeven kencijfer is dus inclusief bezoekersparkeren.
In sommige gevallen komen functies/voorzieningen op een bepaalde plek niet of nauwelijks voor. Denk aan een manege in een centrumgebied, of een supermarkt in het buitengebied. Dit is aangegeven met 'n.v.t.'.
De kencijfers zijn onderverdeeld naar de volgende hoofdgroepen:
- winkelen en boodschappen
- sport, cultuur en ontspanning
- horeca en (verblijfs)recreatie
- gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen
- onderwijs
- wonen
- werken

Bij verschillende functies is sprake van globalere parkeerkencijfers. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte gaat de gemeente in eerste instantie uit van de **'maximale'** parkeerbehoefte. Casusafhankelijk kan hiervan afgeweken worden indien die afwijking gedragen kan worden door een motivering.

De parkeerkencijfers zijn ingedeeld in de volgende hoofdgroepen:

1. Winkelen en boodschappen

Parkeerkencijfers bouwmarkt

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	87%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,2	1,7	1,7	2,2	2,2	2,7	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,5	2,0	2,0	2,5	2,2	2,7	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,6	2,1	2,1	2,6	2,2	2,7	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,6	2,1	2,2	2,7	2,2	2,7	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,6	2,1	2,1	2,6	2,2	2,7	

Parkeerkencijfers tuincentrum

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	89%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,8	2,3	2,0	2,5	2,6	3,1	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,0	2,5	2,3	2,8	2,6	3,1	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,0	2,5	2,3	2,8	2,6	3,1	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,1	2,6	2,4	2,9	2,6	3,1	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,1	2,6	2,4	2,9	2,6	3,1	
Opmerking Inclusief buitenruimte									

Parkeerkencijfers groencentrum

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	89%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,8	2,3	2,1	2,6	2,6	3,1	

sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,0	2,5	2,3	2,8	2,6	3,1
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,0	2,5	2,3	2,8	2,6	3,1
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,1	2,6	2,4	2,9	2,6	3,1
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,1	2,6	2,4	2,9	2,6	3,1
Opmerking Inclusief buitenruimte								

Parkeerkencijfers bruin- en witgoedzaken

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	92%
zeer sterk stedelijk	2,3	3,8	3,8	5,3	5,4	6,9	8,5	10,0	
sterk stedelijk	2,9	4,4	4,8	6,3	6,6	8,1	8,5	10,0	
matig stedelijk	3,2	4,7	5,1	6,6	7,1	8,6	8,5	10,0	
weinig stedelijk	3,3	4,8	5,4	6,9	7,4	8,9	8,5	10,0	
niet stedelijk	3,3	4,8	5,4	6,9	7,4	8,9	8,5	10,0	

Parkeerkencijfers woonwarenhuis (zeer groot)

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	95%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	3,4	4,9	4,4	5,9	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	4,0	5,5	4,4	5,9	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	4,3	5,8	4,4	5,9	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	4,4	5,9	4,4	5,9	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	4,4	5,9	4,4	5,9	
Opmerking Kengetallen gebaseerd op vestiging van circa 25.000 m^2 bvo									

Parkeerkencijfers kringloopwinkel

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	89%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	0,6	1,1	1,1	1,6	2,0	2,5	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	0,9	1,4	1,4	1,9	2,0	2,5	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,0	1,5	1,6	2,1	2,0	2,5	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,0	1,5	1,7	2,2	2,0	2,5	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,0	1,5	1,7	2,2	2,0	2,5	

Parkeerkencijfers woonwarenhuis/woonwinkel

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	91%
zeer sterk stedelijk	0,6	1,1	1,0	1,5	1,1	1,6	1,7	2,2	
sterk stedelijk	0,9	1,4	1,3	1,8	1,4	1,9	1,7	2,2	
matig stedelijk	1,0	1,5	1,4	1,9	1,6	2,1	1,7	2,2	
weinig stedelijk	1,0	1,5	1,5	2,0	1,7	2,2	1,7	2,2	
niet stedelijk	1,0	1,5	1,5	2,0	1,7	2,2	1,7	2,2	

Parkeerkencijfers meubelboulevard/woonboulevard

parkeren per 100 m² bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	93%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,2	1,7	1,5	2,0	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,6	2,1	2,0	2,5	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,8	2,3	2,1	2,6	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,9	2,4	2,3	2,8	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,9	2,4	2,2	2,7	n.v.t.	n.v.t.	

Parkeerkencijfers winkelboulevard

parkeren per 100 m² bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	94%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,5	3,0	2,9	3,4	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	3,2	3,7	3,7	4,2	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	3,5	4,0	3,9	4,4	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	3,7	4,2	4,2	4,7	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	3,6	4,1	4,2	4,7	n.v.t.	n.v.t.	

Parkeerkencijfers outletcentrum

parkeren per 100 m² bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	94%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	6,6	8,6	7,3	9,3	9,4	11,4	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	7,8	9,8	8,6	10,6	9,4	11,4	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	8,2	10,2	9,1	11,1	9,4	11,4	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	8,5	10,5	9,4	11,4	9,4	11,4	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	8,5	10,5	9,4	11,4	9,4	11,4	

Parkeerkencijfers buurtsupermarkt

parkeren per 100 m² bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	89%
zeer sterk stedelijk	0,4	2,4	1,0	3,0	1,6	3,6	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	0,9	2,9	1,7	3,7	2,4	4,4	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	0,9	2,9	1,7	3,7	2,5	4,5	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	1,3	3,3	2,2	4,2	3,1	5,1	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	1,4	3,4	2,3	4,3	3,3	5,3	n.v.t.	n.v.t.	

Parkeerkencijfers discountsupermarkt

parkeren per 100 m² bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	96%
zeer sterk stedelijk	1,6	3,6	2,9	4,9	4,2	6,2	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	2,3	4,3	3,9	5,9	5,5	7,5	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	2,3	4,3	3,9	5,9	5,5	7,5	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	2,7	4,7	4,6	6,6	6,5	8,5	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	2,9	4,9	4,8	6,8	6,8	8,8	n.v.t.	n.v.t.	

Parkeerkencijfers fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau)

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	93%
zeer sterk stedelijk	1,5	3,5	2,7	4,7	3,4	5,4	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	2,1	4,1	3,6	5,6	4,4	6,4	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	2,1	4,1	3,7	5,7	4,4	6,4	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	2,6	4,6	4,3	6,3	5,2	7,2	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	2,7	4,7	4,6	6,6	5,5	7,5	n.v.t.	n.v.t.	

Parkeerkencijfers fullservice supermarkten (middelhoog en hoog prijsniveau)

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	93%
zeer sterk stedelijk	1,8	3,8	2,2	4,2	2,9	4,9	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	2,5	4,5	3,0	5,0	3,9	5,9	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	2,6	4,6	3,0	5,0	3,9	5,9	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	3,1	5,1	3,6	5,6	4,6	6,6	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	3,2	5,2	3,8	5,8	4,8	6,8	n.v.t.	n.v.t.	

Parkeerkencijfers grote supermarkt

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	84%
zeer sterk stedelijk	4,1	6,1	4,8	6,8	5,6	7,6	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	4,9	6,9	5,8	7,8	6,7	8,7	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	5,0	7,0	5,9	7,9	6,7	8,7	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	5,6	7,6	6,6	8,6	7,6	9,6	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	5,8	7,8	6,9	8,9	7,8	9,8	n.v.t.	n.v.t.	

Parkeerkencijfers groothandel in levensmiddelen

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	80%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	4,4	6,4	4,5	6,5	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	5,4	7,4	5,4	7,4	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	5,4	7,4	5,1	7,4	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	6,1	8,1	6,1	8,1	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	6,3	8,3	6,4	8,4	n.v.t.	n.v.t.	

Parkeerkencijfers binnenstad of hoofdwinkel (stads)centrum 20.000-30.000 inwoners

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	82%
zeer sterk stedelijk	2,5	3,5	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	2,8	3,8	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	2,8	3,8	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	3,1	4,1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	3,2	4,2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	

Parkeerkencijfers binnenstad of hoofdwinkel (stads)centrum 30.000-50.000 inwoners

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	88%
zeer sterk stedelijk	2,6	3,6	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	2,9	3,9	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	3,0	4,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	3,2	4,2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	3,3	4,3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	

Parkeerkencijfers binnenstad of hoofdwinkel (stads)centrum 50.000-100.000 inwoners

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	92%
zeer sterk stedelijk	2,9	3,9	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	3,3	4,3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	3,3	4,3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	3,5	4,5	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	3,6	4,6	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	

Parkeerkencijfers binnenstad of hoofdwinkel (stads)centrum 100.000-175.000 inwoners

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	96%
zeer sterk stedelijk	3,0	4,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	3,4	4,4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	3,4	4,4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	3,7	4,7	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	3,7	4,7	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	

Parkeerkencijfers binnenstad of hoofdwinkel (stads)centrum > 175.000 inwoners

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	99%
zeer sterk stedelijk	2,7	3,7	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	3,1	4,1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	3,1	4,1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	3,4	4,4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	3,4	4,4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	

Parkeerkencijfers buurt- en dorpscentrum

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	72%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,8	3,8	2,4	4,4	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,1	4,1	2,7	4,7	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,1	4,1	2,7	4,7	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,3	4,3	3,0	5,0	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,4	4,4	3,1	5,1	n.v.t.	n.v.t.	

Parkeerkencijfers wijkcentrum (klein)

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	76%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,3	4,3	3,1	5,1	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,7	4,7	3,5	5,5	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,7	4,7	3,5	5,5	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	3,0	5,0	3,9	5,9	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	3,1	5,1	4,0	6,0	n.v.t.	n.v.t.	

Parkeerkencijfers wijkcentrum (gemiddeld)

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	79%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,9	4,9	3,6	5,6	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	3,3	5,3	4,1	6,1	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	3,4	5,4	4,1	6,1	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	3,7	5,7	4,5	6,5	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	3,8	5,8	4,6	6,6	n.v.t.	n.v.t.	

Parkeerkencijfers wijkcentrum (groot)

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	81%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	3,3	5,3	4,1	6,1	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	3,8	5,8	4,7	6,7	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	3,8	5,8	4,7	6,7	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	4,1	6,1	5,1	7,1	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	4,2	6,2	5,2	7,2	n.v.t.	n.v.t.	

Parkeerkencijfers stadsdeelcentrum

parkeren per 100 m² bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	85%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	3,7	5,7	4,7	6,7	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	4,2	6,2	5,3	7,3	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	4,2	6,2	5,3	7,3	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	4,6	6,6	5,8	7,8	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	4,7	6,7	5,9	7,9	n.v.t.	n.v.t.	

Parkeerkencijfers weekmarkt (wijkcentra gemiddeld en klein en buurt en dorpscentra)

parkeren per m¹ kraam	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	85%
zeer sterk stedelijk	0,15	0,24	0,15	0,24	0,15	0,24	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	0,15	0,24	0,15	0,24	0,15	0,24	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	0,15	0,24	0,15	0,24	0,15	0,24	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	0,18	0,27	0,18	0,27	0,18	0,27	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	0,18	0,27	0,18	0,27	0,18	0,27	n.v.t.	n.v.t.	

Opmerkingen
Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.
1 m¹ kraam = 6 m² bvo (indien geen parkeren achter kraam dan + 1,0 pp per standhouder)

2. Sport, cultuur en ontspanning

Parkeerkencijfers bowlingcentrum

parkeren per 100 m² bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	89%
zeer sterk stedelijk	0,7	1,7	1,2	2,2	1,7	2,7	2,3	3,3	
sterk stedelijk	1,1	2,1	1,7	2,7	2,3	3,3	2,3	3,3	
matig stedelijk	1,1	2,1	1,8	2,8	2,3	3,3	2,3	3,3	
weinig stedelijk	1,1	2,1	1,8	2,8	2,3	3,3	2,3	3,3	
niet stedelijk	1,1	2,1	1,8	2,8	2,3	3,3	2,3	3,3	

Parkeerkencijfers biljartcentrum

parkeren per 100 m² bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	87%
zeer sterk stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	1,5	2,0	
sterk stedelijk	0,6	1,1	0,8	1,3	1,1	1,6	1,5	2,0	
matig stedelijk	0,6	1,1	0,9	1,4	1,1	1,6	1,5	2,0	
weinig stedelijk	0,6	1,1	0,9	1,4	1,1	1,6	1,5	2,0	
niet stedelijk	0,6	1,1	0,9	1,4	1,1	1,6	1,5	2,0	

Parkeerkencijfers fitnessstudio/sportschool

parkeren per 100 m² bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	87%
zeer sterk stedelijk	0,6	1,6	2,1	3,1	3,2	4,2	6,0	7,0	

sterk stedelijk	0,9	1,9	2,9	3,9	4,2	5,3	6,0	7,0
matig stedelijk	0,9	1,9	2,9	3,9	4,3	5,3	6,0	7,0
weinig stedelijk	0,9	1,9	2,9	3,9	4,3	5,3	6,0	7,0
niet stedelijk	0,9	1,9	2,9	3,9	4,3	5,3	6,0	7,0

Parkeerkencijfers fitnesscentrum

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	90%
zeer sterk stedelijk	0,8	1,8	2,9	3,9	4,3	5,3	6,9	7,9	
sterk stedelijk	1,2	2,2	3,9	4,9	5,7	6,7	6,9	7,9	
matig stedelijk	1,2	2,2	4,0	5,0	5,8	6,8	6,9	7,9	
weinig stedelijk	1,2	2,2	4,0	5,0	5,8	6,8	6,9	7,9	
niet stedelijk	1,2	2,2	4,0	5,0	5,8	6,8	6,9	7,9	

Parkeerkencijfers dansstudio

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	93%
zeer sterk stedelijk	0,7	1,7	2,5	3,5	3,7	4,7	6,9	7,9	
sterk stedelijk	1,0	2,0	3,3	4,3	4,9	5,9	6,9	7,9	
matig stedelijk	1,1	2,1	3,4	4,4	5,0	6,0	6,9	7,9	
weinig stedelijk	1,1	2,1	3,4	4,4	5,0	6,0	6,9	7,9	
niet stedelijk	1,1	2,1	3,4	4,4	5,0	6,0	6,9	7,9	

Parkeerkencijfers golfbaan (18 holes)

parkeren per 18 holes, 60 ha	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	98%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	80,1	100,1	108,3	128,3	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	85,6	105,6	108,3	128,3	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	86,0	106,0	108,3	128,3	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	86,0	106,0	108,3	128,3	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	86,0	106,0	108,3	128,3	

Opmerking
Een 18-holes golfbaan is gemiddeld 60 - 70 ha groot

Parkeerkencijfers golfoefencentrum

parkeren per centrum	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	93%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	44,1	48,1	54,2	58,2	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	48,7	52,7	54,2	58,2	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	49,1	53,1	54,2	58,2	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	49,1	53,1	54,2	58,2	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	49,1	53,1	54,2	58,2	

Opmerking
Uitgaande van een omvang van circa 6 ha

Parkeerkencijfers sporthal

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	96%
zeer sterk stedelijk	1,2	1,7	1,8	2,3	2,4	2,9	3,2	3,7	
sterk stedelijk	1,2	1,7	1,8	2,3	2,4	2,9	3,2	3,7	
matig stedelijk	1,3	1,8	1,9	2,4	2,6	3,1	3,2	3,7	
weinig stedelijk	1,3	1,8	1,9	2,4	2,6	3,1	3,2	3,7	
niet stedelijk	1,3	1,8	1,9	2,4	2,6	3,1	3,2	3,7	
Opmerking Let op bij grotere aantallen bezoekers									

Parkeerkencijfers sportzaal

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	94%
zeer sterk stedelijk	0,8	1,3	1,6	2,1	2,4	2,9	3,3	3,8	
sterk stedelijk	0,8	1,3	1,6	2,1	2,4	2,9	3,3	3,8	
matig stedelijk	0,9	1,4	1,7	2,2	2,5	3,0	3,3	3,8	
weinig stedelijk	0,9	1,4	1,7	2,2	2,6	3,1	3,3	3,8	
niet stedelijk	0,9	1,4	1,7	2,2	2,6	3,1	3,3	3,8	
Opmerking Let op bij grotere aantallen bezoekers									

Parkeerkencijfers kunstijsbaan (kleiner dan 400 meter)

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	98%
zeer sterk stedelijk	0,9	1,4	1,1	1,6	1,4	1,9	1,8	2,3	
sterk stedelijk	0,9	1,4	1,1	1,6	1,4	1,9	1,8	2,3	
matig stedelijk	1,0	1,5	1,3	1,8	1,6	2,1	1,8	2,3	
weinig stedelijk	1,0	1,5	1,3	1,8	1,6	2,1	1,8	2,3	
niet stedelijk	1,0	1,5	1,3	1,8	1,6	2,1	1,8	2,3	

Parkeerkencijfers kunstijsbaan (400 meter)

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	98%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,8	2,3	2,1	2,6	2,5	3,0	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,8	2,3	2,1	2,6	2,5	3,0	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,0	2,5	2,3	2,8	2,5	3,0	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,0	2,5	2,3	2,8	2,5	3,0	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,0	2,5	2,3	2,8	2,5	3,0	

Parkeerkencijfers indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	97%
zeer sterk stedelijk	0,4	5,4	1,2	6,2	1,9	6,9	2,6	7,6	
sterk stedelijk	0,4	5,4	1,2	6,2	1,9	6,9	2,6	7,6	
matig stedelijk	0,6	5,6	1,4	6,4	2,2	7,2	2,6	7,6	
weinig stedelijk	0,6	5,6	1,4	6,4	2,2	7,2	2,6	7,6	

niet stedelijk	0,6	5,6	1,4	6,4	2,2	7,2	2,6	7,6

Parkeerkencijfers indoorspeeltuin (kinderspeelhal), groot

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	98%
zeer sterk stedelijk	1,0	6,0	1,8	6,8	2,8	7,8	3,6	8,6	
sterk stedelijk	1,0	6,0	1,8	6,8	2,8	7,8	3,6	8,6	
matig stedelijk	1,2	6,2	2,1	7,1	3,1	8,1	3,6	8,6	
weinig stedelijk	1,2	6,2	2,1	7,1	3,1	8,1	3,6	8,6	
niet stedelijk	1,2	6,2	2,1	7,1	3,1	8,1	3,6	8,6	

Parkeerkencijfers indoorspeeltuin (kinderspeelhal), zeer groot

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	98%
zeer sterk stedelijk	2,2	5,2	3,1	6,1	4,0	7,0	4,9	7,9	
sterk stedelijk	2,2	5,2	3,1	6,1	4,0	7,0	4,9	7,9	
matig stedelijk	2,4	5,4	3,4	6,4	4,3	7,3	4,9	7,9	
weinig stedelijk	2,5	5,5	3,4	6,4	4,4	7,4	4,9	7,9	
niet stedelijk	2,5	5,5	3,4	6,4	4,4	7,4	4,9	7,9	

Parkeerkencijfers tennishal

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	87%
zeer sterk stedelijk	0,2	0,4	0,3	0,5	0,3	0,5	0,4	0,6	
sterk stedelijk	0,2	0,4	0,3	0,5	0,4	0,6	0,4	0,6	
matig stedelijk	0,2	0,4	0,3	0,5	0,4	0,6	0,4	0,6	
weinig stedelijk	0,2	0,4	0,3	0,5	0,4	0,6	0,4	0,6	
niet stedelijk	0,2	0,4	0,3	0,5	0,4	0,6	0,4	0,6	

Parkeerkencijfers squashhal

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	84%
zeer sterk stedelijk	1,4	1,6	2,2	2,4	2,5	2,7	3,1	3,3	
sterk stedelijk	1,5	1,7	2,3	2,5	2,6	2,8	3,1	3,3	
matig stedelijk	1,5	1,7	2,3	2,5	2,6	2,8	3,1	3,3	
weinig stedelijk	1,5	1,7	2,3	2,5	2,6	2,8	3,1	3,3	
niet stedelijk	1,5	1,7	2,3	2,5	2,6	2,8	3,1	3,3	

Parkeerkencijfers zwembad overdekt

parkeren per 100 m^2 bassin	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	97%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	8,8	10,8	9,6	11,6	12,3	14,3	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	9,7	11,7	10,5	12,5	12,3	14,3	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	9,7	11,7	10,5	12,5	12,3	14,3	

weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	9,7	11,7	10,5	12,5	12,3	14,3
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	9,7	11,7	10,5	12,5	12,3	14,3

Opmerking
Verkeersgeneratie combinatie zwembad overdekt en openlucht: bereken via verhouding bassin overdekt en openlucht aan de hand van kengetallen overdekt per 100 m^2 bassin en kengetallen openlucht per 100 m^2 bassin

Parkeerkencijfers zwembad openlucht

parkeren per 100 m^2 bassin	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	99%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	8,0	10,0	10,5	12,5	14,8	16,8	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	9,1	11,1	11,9	13,9	14,8	16,8	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	9,1	11,1	11,9	13,9	14,8	16,8	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	9,1	11,1	11,9	13,9	14,8	16,8	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	9,1	11,1	11,9	13,9	14,8	16,8	

Opmerking
Verkeersgeneratie combinatie zwembad overdekt en openlucht: bereken via verhouding bassin overdekt en openlucht aan de hand van kengetallen overdekt per 100 m^2 bassin en kengetallen openlucht per 100 m^2 bassin

Parkeerkencijfers wellnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum)

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	99%
zeer sterk stedelijk	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	8,3	9,3	9,8	10,8	
sterk stedelijk	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	8,8	9,8	9,8	10,8	
matig stedelijk	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	8,8	9,8	9,8	10,8	
weinig stedelijk	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	8,8	9,8	9,8	10,8	
niet stedelijk	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	8,8	9,8	9,8	10,8	

Parkeerkencijfers sauna, hammam

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	99%
zeer sterk stedelijk	1,6	2,6	3,3	4,3	5,0	6,0	6,8	7,8	
sterk stedelijk	2,0	3,0	4,1	5,1	6,1	7,1	6,8	7,8	
matig stedelijk	2,0	3,0	4,1	5,1	6,2	7,2	6,8	7,8	
weinig stedelijk	2,0	3,0	4,1	5,1	6,2	7,2	6,8	7,8	
niet stedelijk	2,0	3,0	4,1	5,1	6,2	7,2	6,8	7,8	

Parkeerkencijfers bibliotheek

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	97%
zeer sterk stedelijk	0,1	0,6	0,4	0,9	0,6	1,1	1,1	1,6	
sterk stedelijk	0,2	0,7	0,5	1,0	0,8	1,3	1,1	1,6	
matig stedelijk	0,2	0,7	0,5	1,0	0,9	1,4	1,1	1,6	
weinig stedelijk	0,2	0,7	0,5	1,0	0,9	1,4	1,1	1,6	
niet stedelijk	0,2	0,7	0,5	1,0	0,9	1,4	1,1	1,6	

Parkeerkencijfers bioscoop

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	94%
zeer sterk stedelijk	1,6	3,6	5,5	7,5	8,1	10,1	12,7	14,7	
sterk stedelijk	2,2	4,2	6,9	8,9	10,0	12,0	12,7	14,7	
matig stedelijk	2,2	4,2	7,0	9,0	10,2	12,2	12,7	14,7	
weinig stedelijk	2,2	4,2	7,0	9,0	10,2	12,2	12,7	14,7	
niet stedelijk	2,2	4,2	7,0	9,0	10,2	12,2	12,7	14,7	

Opmerkingen
1 zitplaats is circa 3 m^2 bvo
Bij bioscopen moet voor parkeren rekening worden gehouden met een eventuele overlap tussen twee voorstellingen (+ 40%). Gegeven kengetallen betreffen de drukste voorstelling op de drukste dag van de drukste maand

Parkeerkencijfers filmtheater/filmhuis

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	97%
zeer sterk stedelijk	1,0	3,0	3,0	5,0	5,0	7,0	8,9	10,9	
sterk stedelijk	1,6	3,6	4,2	6,2	6,7	8,7	8,9	10,9	
matig stedelijk	1,6	3,6	4,3	6,3	6,9	8,9	8,9	10,9	
weinig stedelijk	1,6	3,6	4,3	6,3	6,9	8,9	8,9	10,9	
niet stedelijk	1,6	3,6	4,3	6,3	6,9	8,9	8,9	10,9	

Opmerkingen
1 zitplaats is circa 3 m^2 bvo
Bij filmhuizen moet voor parkeren rekening worden gehouden met een eventuele overlap tussen twee voorstellingen (+ 20%). Gegeven kengetallen betreffen de drukste voorstelling op de drukste dag van de drukste maand

Parkeerkencijfers theater/schouwburg

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	87%
zeer sterk stedelijk	5,2	8,2	5,7	8,7	7,4	10,4	10,5	13,5	
sterk stedelijk	5,8	8,8	6,4	9,4	8,3	11,3	10,5	13,5	
matig stedelijk	5,9	8,9	6,5	9,5	8,3	11,3	10,5	13,5	
weinig stedelijk	5,9	8,9	6,5	9,5	8,3	11,3	10,5	13,5	
niet stedelijk	5,9	8,9	6,5	9,5	8,3	11,3	10,5	13,5	

Opmerkingen
100 zitplaatsen is 300 m^2 bvo

Parkeerkencijfers musicaltheater

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	86%
zeer sterk stedelijk	2,1	3,1	2,5	3,5	3,0	4,0	4,6	5,6	
sterk stedelijk	2,4	3,4	2,9	3,9	3,4	4,4	4,6	5,6	
matig stedelijk	2,4	3,4	2,9	3,9	3,5	4,5	4,6	5,6	
weinig stedelijk	2,4	3,4	2,9	3,9	3,5	4,5	4,6	5,6	
niet stedelijk	2,4	3,4	2,9	3,9	3,5	4,5	4,6	5,6	

Opmerkingen
100 zitplaatsen is 840 m^2 bvo

Parkeerkencijfers casino

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	86%
zeer sterk stedelijk	4,8	5,8	5,2	6,2	5,6	6,6	7,5	8,5	
sterk stedelijk	5,2	6,2	5,6	6,6	6,0	7,0	7,5	8,5	
matig stedelijk	5,2	6,2	5,6	6,6	6,0	7,0	7,5	8,5	
weinig stedelijk	5,2	6,2	5,6	6,6	6,0	7,0	7,5	8,5	
niet stedelijk	5,2	6,2	5,6	6,6	6,0	7,0	7,5	8,5	

Parkeerkencijfers volkstuin

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	100%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	0,9	1,2	1,0	1,3	1,3	1,6	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,4	1,2	1,5	1,3	1,6	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,4	1,2	1,5	1,3	1,6	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,4	1,2	1,5	13	1,6	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,4	1,2	1,5	1,3	1,6	

Parkeerkencijfersattractie- en pretpark

parkeerkencijfers per ha netto terrein	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	99%
zeer sterk stedelijk	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	n.v.t.		
sterk stedelijk	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	n.v.t.		
matig stedelijk	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	n.v.t.		
weinig stedelijk	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	n.v.t.		
niet stedelijk	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	n.v.t.		

Opmerking
Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.

Parkeerkencijfers dierenpark

parkeren per ha netto terrein	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	99%
zeer sterk stedelijk	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	n.v.t.	n.v.t.	

Opmerking
Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.

Parkeerkencijfers jachthaven

parkeren per ligplaats	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	

weinig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.
niet stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.

Opmerking
Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.

Parkeerkencijfers manege (paardenhouderij)

parkeren per box	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	90%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,3	0,5	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,3	0,5	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,3	0,5	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,3	0,5	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,3	0,5	

Opmerking
Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.

Parkeerkencijfers museum

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	95%
zeer sterk stedelijk	0,3	0,5	0,5	0,7	0,9	1,0	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	0,3	0,5	0,5	0,7	0,9	1,0	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	0,5	0,7	0,7	0,9	1,0	1,2	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	0,5	0,7	0,7	0,9	1,0	1,2	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	0,5	0,7	0,7	0,9	1,0	1,2	n.v.t.	n.v.t.	

Opmerking
Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.

Parkeerkencijfers stadion

parkeren per zitplaats	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	99%
zeer sterk stedelijk	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	0,2	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	0,2	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	0,2	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	0,2	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	0,2	n.v.t.	n.v.t.	

Opmerking
Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.

Parkeerkencijfers sportveld

parkeren per hectare netto terrein	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	95%
zeer sterk stedelijk	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	27,0	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	27,0	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	27,0	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	27,0	n.v.t.	n.v.t.	

niet stedelijk	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	27,0	n.v.t.	n.v.t.

Opmerkingen
Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.
Parkeerkencijfers zijn exclusief kantine, kleedruimte, oefenveldje en toiletten.

3. Horeca en (verblijfs)recreatie

Parkeerkencijfers bungalowpark (huisjescomplex)

parkeren per bungalow	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	91%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,5	17	2,0	2,2	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,5	1,7	2,0	2,2	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,6	1,8	2,0	2,2	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,6	1,8	2,0	2,2	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,6	1,8	2,0	2,2	

Parkeerkencijfers camping (kampeerterrein)

parkeren per standplaats	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	90%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	

Opmerkingen
Exclusief 10% voor gasten van bezoekers

Parkeerkencijfers 1* hotel

parkeren per 10 kamers	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	77%
zeer sterk stedelijk	0,3	0,5	0,7	0,9	2,2	2,4	4,4	4,6	
sterk stedelijk	0,3	0,5	0,7	0,9	2,2	2,4	4,4	4,6	
matig stedelijk	0,3	0,5	0,7	0,9	2,3	2,5	4,4	4,6	
weinig stedelijk	0,3	0,5	0,7	0,9	2,4	2,6	4,4	4,6	
niet stedelijk	0,3	0,5	0,7	0,9	2,4	2,6	4,4	4,6	

Parkeerkencijfers 2* hotel

parkeren per 10 kamers	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	80%
zeer sterk stedelijk	1,1	1,6	1,9	2,4	3,6	4,1	6,0	6,5	
sterk stedelijk	1,1	1,6	1,9	2,4	3,6	4,3	6,0	6,5	
matig stedelijk	1,2	1,7	2,0	2,5	3,8	4,3	6,0	6,5	
weinig stedelijk	1,2	1,7	2,1	2,6	4,0	4,5,	6,0	6,5	
niet stedelijk	1,2	1,7	2,1	2,6	4,0	4,5	6,0	6,5	

Parkeerkencijfers 3* hotel

parkeren per 10 kamers	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	77%
zeer sterk stedelijk	1,5	2,5	2,6	3,6	4,2	5,2	6,3	7,3	
sterk stedelijk	1,5	2,5	2,6	3,6	4,2	5,2	6,3	7,3	
matig stedelijk	1,6	2,6	2,8	3,8	4,5	5,5	6,3	7,3	
weinig stedelijk	1,7	2,7	2,9	3,9	4,7	5,7	6,3	7,3	
niet stedelijk	1,7	2,7	2,9	3,9	4,7	5,7	6,3	7,3	

Parkeerkencijfers 4* hotel

parkeren per 10 kamers	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	73%
zeer sterk stedelijk	2,7	3,7	4,4	5,4	6,3	7,3	8,5	9,5	
sterk stedelijk	2,7	3,7	4,4	5,4	6,3	7,3	8,5	9,5	
matig stedelijk	2,9	3,9	4,6	5,6	6,7	7,7	8,5	9,5	
weinig stedelijk	3,0	4,0	4,8	5,8	7,0	8,0	8,5	9,5	
niet stedelijk	3,0	4,0	4,8	5,8	7,0	8,0	8,5	9,5	

Parkeerkencijfers 5* hotel

parkeren per 10 kamers	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	65%
zeer sterk stedelijk	4,2	5,8	6,8	8,4	9,3	10,9	11,8	13,8	
sterk stedelijk	4,2	5,8	7,1	8,4	9,3	10,9	11,8	13,8	
matig stedelijk	4,5	6,1	7,1	8,7	9,8	11,4	11,8	13,8	
weinig stedelijk	4,7	6,3	7,5	9,1	10,2	11,8	11,8	13,8	
niet stedelijk	4,7	6,3	7,5	9,1	10,2	11,8	11,8	13,8	

Parkeerkencijfers discotheek

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	99%
zeer sterk stedelijk	1,6	5,6	5,2	9,2	8,7	12,7	18,8	22,8	
sterk stedelijk	4,1	8,1	10,3	14,3	16,4	20,4	18,8	22,8	
matig stedelijk	4,9	8,9	11,9	159	18,8	22,8	18,8	22,8	
weinig stedelijk	5,0	9,0	11,9	15,9	18,9	22,9	18,8	22,8	
niet stedelijk	4,9	8,9	11,9	15,9	18,8	22,8	18,8	22,8	

Parkeerkencijfers café/bar/cafetaria

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	90%
zeer sterk stedelijk	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	7,0	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	7,0	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	7,0	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	5,0	7,0	5,0	7,0	6,0	8,0	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	5,0	7,0	5,0	7,0	6,0	8,0	n.v.t.	n.v.t.	

Opmerking
Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.

Parkeerkencijfers restaurant

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	80%
zeer sterk stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	10,0	12,0	10,0	12,0	14,0	16,0	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	10,0	12,0	10,0	12,0	14,0	16,0	n.v.t.	n.v.t.	

Opmerking
Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.

Parkeerkencijfers evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	99%
zeer sterk stedelijk	3,0	5,0	4,0	7,0	5,0	10,0	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	3,0	5,0	4,0	7,0	5,0	10,0	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	4,0	7,0	5,0	8,0	6,0	11,0	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	4,0	7,0	5,0	8,0	6,0	11,0	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	4,0	7,0	5,0	8,0	6,0	11,0	n.v.t.	n.v.t.	

Opmerking
Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.

4. Gezondheid en (sociale) voorzieningen

Parkeerkencijfers huisartsenpraktijk (-centrum)

parkeren per behandelkamer	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	57%
zeer sterk stedelijk	1,4	1,9	1,7	2,2	2,1	2,6	3,0	3,5	
sterk stedelijk	1,8	2,3	2,2	2,7	2,7	3,2	3,0	3,5	
matig stedelijk	1,8	2,3	2,2	2,7	2,7	3,2	3,0	3,5	
weinig stedelijk	2,0	2,5	2,5	3,0	3,0	3,5	3,0	3,5	
niet stedelijk	2,0	2,5	2,5	3,0	3,0	3,5	3,0	3,5	

Parkeerkencijfers fysiotherapiepraktijk (-centrum)

parkeren behandelkamer	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	57%
zeer sterk stedelijk	0,7	1,2	0,9	1,4	1,1	1,6	1,7	2,2	
sterk stedelijk	1,0	1,5	1,2	1,7	1,5	2,0	1,7	2,2	
matig stedelijk	1,0	1,5	1,2	1,7	1,5	2,0	1,7	2,2	
weinig stedelijk	1,1	1,6	1,4	1,9	1,7	2,2	1,7	2,2	
niet stedelijk	1,1	1,6	1,4	1,9	1,7	2,2	1,7	2,2	

Parkeerkencijfers consultatiebureau

parkeren per behandelkamer	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	50%
zeer sterk stedelijk	0,8	1,3	1,0	1,5	1,2	1,7	1,9	2,4	
sterk stedelijk	1,0	1,5	1,3	1,8	1,6	2,1	1,9	2,4	
matig stedelijk	1,1	1,6	1,3	1,8	1,6	2,1	1,9	2,4	
weinig stedelijk	1,2	1,7	1,5	2,0	1,8	2,3	1,9	2,4	
niet stedelijk	1,2	1,7	1,5	2,0	1,9	2,4	1,9	2,4	

Parkeerkencijfers gezondheidscentrum

parkeren per behandelkamer	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	55%
zeer sterk stedelijk	1,0	1,5	12	1,7	1,5	2,0	2,2	2,7	
sterk stedelijk	1,3	1,8	1,6	2,1	1,9	2,4	2,2	2,7	
matig stedelijk	1,3	1,8	1,6	2,1	1,9	2,4	2,2	2,7	
weinig stedelijk	1,4	1,9	1,8	2,3	2,2	2,7	2,2	2,7	
niet stedelijk	1,5	2,0	1,8	2,3	2,2	2,7	2,2	2,7	

Parkeerkencijfers consultatiebureau voor ouderen

parkeren per behandelkamer	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	38%
zeer sterk stedelijk	1,1	1,3	1,4	1,6	1,8	2,0	2,1	2,3	
sterk stedelijk	1,2	1,4	1,5	1,7	1,8	2,0	2,1	2,3	
matig stedelijk	1,2	1,4	1,5	1,7	1,8	2,0	2,1	2,3	
weinig stedelijk	1,2	1,4	1,5	1,7	1,9	2,1	2,1	2,3	
niet stedelijk	1,2	1,4	1,5	1,7	1,9	2,1	2,1	2,3	

Parkeerkencijfers tandartsenpraktijk (-centrum)

parkeren per behandelkamer	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	47%
zeer sterk stedelijk	1,1	1,6	1,4	1,9	1,7	2,2	2,4	2,9	
sterk stedelijk	1,3	1,8	1,7	2,2	2,1	2,6	2,4	2,9	
matig stedelijk	1,3	1,8	1,7	2,2	2,1	2,6	2,4	2,9	
weinig stedelijk	1,5	1,9	1,9	2,4	2,3	2,8	2,4	2,9	
niet stedelijk	1,5	2,0	19	2,4	2,3	2,8	2,4	2,9	

Parkeerkencijfers apotheek

parkeren per apotheek	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	45%
zeer sterk stedelijk	1,8	2,3	2,3	2,8	2,7	3,2	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	2,0	2,5	2,5	3,0	2,9	3,4	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	2,0	2,5	2,5	3,0	2,9	3,4	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	2,1	2,6	2,6	3,1	3,1	3,6	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	2,2	2,7	2,6	3,1	3,1	3,6	n.v.t.	n.v.t.	

Parkeerkencijfers ziekenhuis

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	29%
zeer sterk stedelijk	1,1	1,3	1,2	1,4	1,4	1,6	1,9	2,1	
sterk stedelijk	1,3	1,5	1,5	1,7	1,6	1,8	1,9	2,1	
matig stedelijk	1,3	1,5	1,5	1,7	1,6	1,8	1,9	2,1	
weinig stedelijk	1,4	1,6	1,6	1,8	1,8	2,0	1,9	2,1	
niet stedelijk	1,4	1,6	1,6	1,8	1,8	2,0	1,9	2,1	

Opmerkingen
Let op: de weergegeven kengetallen gelden voor een gemiddeld ziekenhuis. Een gedetailleerde parkeerberekening is mogelijk door gebruik te maken van de volgende parkeerkengetallen:
* bezoekers van klinische patiënten: 0,5 p.p. per bed bij beperkt aantal bezoekuren per dag, 0,25 p.p. per bed bij gespreide bezoektijden
* dagverplegings- respectievelijk deeltijdbehandelingspatiënten: 0,5 p.p. per bed respectievelijk plaats
* medewerkers: 0,25 p.p. per formatieplaats (voor elke ambulante behandelaar 1 parkeerplaats)

Parkeerkencijfers crematorium

parkeren per (deels) gelijktijdige plechtigheid	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	99%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	25,1	35,1	25,1	35,1	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	25,1	35,1	25,1	35,1	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	25,1	35,1	25,1	35,1	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	25,1	35,1	25,1	35,1	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	25,1	35,1	25,1	35,1	

Parkeerkencijfers begraafplaats

parkeren per (deels) gelijktijdige plechtigheid	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	97%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	26,6	36,6	26,6	36,6	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	26,6	36,6	26,6	36,6	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	26,6	36,6	26,6	36,6	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	26,6	36,6	26,6	36,6	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	26,6	36,6	26,6	36,6	

Parkeerkencijfers penitentiaire inrichting

parkeren per 10 cellen	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	37%
zeer sterk stedelijk	1,4	1,9	1,9	2,4	3,0	3,5	3,4	3,9	
sterk stedelijk	1,4	1,9	1,9	2,4	3,0	3,5	3,4	3,9	
matig stedelijk	1,4	1,9	1,9	2,4	3,0	3,5	3,4	3,9	
weinig stedelijk	1,4	1,9	1,9	2,4	3,0	3,5	3,4	3,9	
niet stedelijk	1,4	1,9	1,9	2,4	3,0	3,5	3,4	3,9	

Parkeerkencijfers religiegebouw

parkeren per zitplaats	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	

zeer sterk stedelijk	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2	n.v.t.	n.v.t.	X%
sterk stedelijk	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2	n.v.t.	n.v.t.	

Opmerking
Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.

Parkeerkencijfers verpleeg- en verzorgingstehuis

parkeren per wooneenheid	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	60%
zeer sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	

Opmerkingen
Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.
Parkeerkencijfers zijn inclusief parkeren voor personeel.

5. Onderwijs

Parkeerkencijfers kinderdagverblijf (crèche)

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0%
zeer sterk stedelijk	0,7	0,9	0,9	1,1	1,0	1,2	1,4	1,6	
sterk stedelijk	0,8	1,0	1,0	1,2	1,1	1,3	1,4	1,6	
matig stedelijk	0,9	1,1	1,1	1,3	1,3	1,5	1,4	1,6	
weinig stedelijk	0,9	1,1	1,1	1,3	1,3	1,5	1,4	1,6	
niet stedelijk	0,9	1,1	1,1	1,3	1,3	1,5	1,4	1,6	

Opmerking
Exclusief kiss and ride

Parkeerkencijfers basisschool

parkeren per leslokaal	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	
sterk stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	
matig stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	
weinig stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	
niet stedelijk	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	

Opmerking
Exclusief kiss and ride

Parkeerkencijfers middelbare school

parkeren per 100 leerlingen	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	11%
zeer sterk stedelijk	2,0	4,0	2,6	4,6	2,9	4,9	3,9	5,9	

sterk stedelijk	2,3	4,3	3,0	5,0	3,3	5,3	3,9	5,9
matig stedelijk	2,7	4,7	3,5	5,5	3,9	5,9	3,9	5,9
weinig stedelijk	2,7	4,7	3,6	5,6	3,9	5,9	3,9	5,9
niet stedelijk	2,7	4,7	3,6	5,6	3,9	5,9	3,9	5,9
Opmerking Bezoekers zijn leerlingen								

Parkeerkencijfers ROC

parkeren per 100 leerlingen	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	7%
zeer sterk stedelijk	2,8	4,8	3,3	5,3	3,7	5,7	4,9	6,9	
sterk stedelijk	3,2	5,2	3,8	5,8	4,2	6,2	4,9	6,9	
matig stedelijk	3,7	5,7	4,4	6,4	4,8	6,8	4,9	6,9	
weinig stedelijk	3,8	5,8	4,4	6,4	4,9	6,9	4,9	6,9	
niet stedelijk	3,8	5,8	4,4	6,4	4,9	6,9	4,9	6,9	
Opmerking Bezoekers zijn leerlingen									

Parkeerkencijfers hogeschool

parkeren per 100 studenten	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	72%
zeer sterk stedelijk	5,5	9,5	6,1	10,1	6,6	10,6	8,9	12,9	
sterk stedelijk	6,3	10,3	6,9	10,9	7,5	11,5	8,9	12,9	
matig stedelijk	7,3	11,3	8,0	12,0	8,7	12,7	8,9	12,9	
weinig stedelijk	7,4	11,4	8,1	12,1	8,9	12,9	8,9	12,9	
niet stedelijk	7,4	11,4	8,2	12,2	8,9	12,9	8,9	12,9	
Opmerking Bezoekers zijn studenten									

Parkeerkencijfers universiteit

parkeren per 100 studenten	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	48%
zeer sterk stedelijk	8,6	12,6	10,2	14,2	11,3	15,3	14,8	18,8	
sterk stedelijk	9,7	13,7	11,5	15,5	12,7	16,7	14,8	18,8	
matig stedelijk	11,2	15,2	13,2	17,2	14,5	18,5	14,8	18,8	
weinig stedelijk	11,4	15,4	13,4	17,4	14,7	18,7	14,8	18,8	
niet stedelijk	11,4	15,4	13,4	17,4	14,8	18,8	14,8	18,8	
Opmerking Bezoekers zijn studenten									

Parkeerkencijfers avondonderwijs

parkeren per 10 studenten	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	95%
zeer sterk stedelijk	2,6	4,6	3,5	5,5	4,4	6,4	9,5	11,5	
sterk stedelijk	3,0	5,0	4,0	6,0	5,0	7,0	9,5	11,5	
matig stedelijk	3,5	5,5	4,6	6,6	5,8	7,8	9,5	11,5	
weinig stedelijk	3,6	5,6	4,7	6,7	5,8	7,8	9,5	11,5	
niet stedelijk	3,6	5,6	4,7	6,7	5,9	7,9	9,5	11,5	

Opmerking
Bezoekers zijn studenten

6. Wonen

Parkeerkencijfers koop, vrijstaand

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
matig stedelijk	1,4	2,2	1,5	2,3	1,8	2,6	2,0	2,8	
weinig stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
niet stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	

Parkeerkencijfers koop, twee-onder-een-kap

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	
sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	
matig stedelijk	1,3	2,1	1,4	2,2	1,7	2,5	1,8	2,6	
weinig stedelijk	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	
niet stedelijk	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	

Parkeerkencijfers koop, tussen/hoek

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
matig stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	1,6	2,4	
weinig stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	
niet stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	

Parkeerkencijfers koop, etage, goedkoop

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	
sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9	1,2	2,0	
matig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
weinig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
niet stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	

Parkeerkencijfers koop, etage, midden

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	

sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	0,3 pp per woning
matig stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,5	2,3	
weinig stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3	
niet stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3	

Parkeerkencijfers koop, etage, duur

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	
sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	
matig stedelijk	1,2	2,0	1,3	2,1	1,6	2,4	1,7	2,5	
weinig stedelijk	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	1,7	2,5	
niet stedelijk	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	1,7	2,5	

Parkeerkencijfers huur, etage, midden/goedkoop

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	
sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	

Parkeerkencijfers huur, etage, duur

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	
sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	
matig stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,5	2,3	
weinig stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3	
niet stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3	

Parkeerkencijfers huurhuis, sociale huur

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	
sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9	1,2	2,0	
matig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
weinig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
niet stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	

Parkeerkencijfers huurhuis, vrije sector

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	

zeer sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
matig stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	1,6	2,4	
weinig stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	
niet stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	

Parkeerkencijfers kamerverhuur

parkeren per kamer	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,2 pp per woning
zeer sterk stedelijk	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,7	0,0	0,0	
sterk stedelijk	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,7	0,0	0,0	
matig stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,6	0,8	0,0	0,0	
weinig stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,6	0,8	0,0	0,0	
niet stedelijk	0,5	0,6	0,6	0,7	0,6	0,8	0,0	0,0	

Parkeerkencijfers parkeren kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig

parkeren per kamer	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,2 pp per woning
zeer sterk stedelijk	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,0	0,0	
sterk stedelijk	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,0	0,0	
matig stedelijk	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,0	0,0	
weinig stedelijk	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,0	0,0	
niet stedelijk	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,0	0,0	

Parkeerkencijfers aanleunwoning en serviceflat

parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	0,2	0,6	0,2	0,6	0,8	1,3	1,0	1,4	
sterk stedelijk	0,2	0,6	0,8	1,3	0,9	1,3	1,0	1,4	
matig stedelijk	0,8	1,3	0,9	1,3	0,9	1,3	1,0	1,4	
weinig stedelijk	0,8	1,3	0,9	1,3	1,0	1,4	1,0	1,4	
niet stedelijk	0,8	1,3	0,9	1,3	1,0	1,4	1,0	1,4	

7. Werken

Parkeerkencijfers kantoor (zonder baliefunctie)

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	5%
zeer sterk stedelijk	0,6	1,1	0,9	1,4	0,9	1,4	2,3	2,8	
sterk stedelijk	0,9	1,4	1,3	1,8	1,4	1,9	2,3	2,8	
matig stedelijk	1,3	1,8	1,7	2,2	1,8	2,3	2,3	2,8	
weinig stedelijk	1,6	2,1	2,1	2,6	2,3	2,8	2,3	2,8	
niet stedelijk	1,6	2,1	2,1	2,6	2,3	2,8	2,3	2,8	

Parkeerkencijfers commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	20%
zeer sterk stedelijk	0,9	1,4	1,1	1,6	1,4	1,9	3,3	3,8	
sterk stedelijk	1,3	1,8	1,6	2,1	2,0	2,5	3,3	3,8	
matig stedelijk	1,8	2,3	2,1	2,6	2,6	3,1	3,3	3,8	
weinig stedelijk	2,2	2,7	2,7	3,2	3,3	3,8	3,3	3,8	
niet stedelijk	2,2	2,7	2,7	3,2	3,3	3,8	3,3	3,8	

Parkeerkencijfers bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	5%
zeer sterk stedelijk	1,0	1,5	1,3	1,8	1,6	2,1	2,1	2,6	
sterk stedelijk	1,1	1,6	1,5	2,0	1,9	2,4	2,1	2,6	
matig stedelijk	1,3	1,8	1,7	2,2	2,1	2,6	2,1	2,6	
weinig stedelijk	1,3	1,8	1,7	2,2	2,1	2,6	2,1	2,6	
niet stedelijk	1,3	1,8	1,7	2,2	2,1	2,6	2,1	2,6	
Opmerking Exclusief vrachtwagenparkeren									

Parkeerkencijfers bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	5%
zeer sterk stedelijk	0,3	0,8	0,5	1,0	0,6	1,1	0,8	1,3	
sterk stedelijk	0,4	0,9	0,5	1,0	0,7	1,2	0,8	1,3	
matig stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	
weinig stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	
niet stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	
Opmerking Exclusief vrachtwagenparkeren									

Parkeerkencijfers bedrijfsverzamelgebouw

parkeren per 100 m^2 bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,6	1,1	0,9	1,4	1,1	1,6	1,7	2,2	
sterk stedelijk	0,8	1,3	1,1	1,6	1,3	1,8	1,7	2,2	
matig stedelijk	1,0	1,5	1,3	1,8	1,6	2,1	1,7	2,2	
weinig stedelijk	1,1	1,6	1,5	2,0	1,7	2,2	1,7	2,2	
niet stedelijk	1,1	1,6	1,5	2,0	1,7	2,2	1,7	2,2	
Opmerking Gelijkwaardige mix van kantoren (zonder baliefunctie), arbeidsextensieve en arbeidsintensieve bedrijven									

ASVV - ASVV 2004 - 6.3.2.2, 27-07-2012
Stichting CROW kan geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de op deze site verstrekte gegevens aanvaarden. Alle rechten waaronder alle intellectuele eigendomsrechten op alle inhoudelijke informatie en het beeldmateriaal op de website blijven te allen tijde voorbehouden aan CROW.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl