

Bestemmingsplan Centrum Susteren 2016

Gemeente Echt-Susteren

Bestemmingsplan

Centrum Susteren 2016

Gemeente Echt-Susteren

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

mei 2016

Vastgesteld:

26 mei 2016

Projectgegevens:

TOE03-0252779-01A

REG03-0252779-01A

TEK03-0252779-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1711. BP20160570-VG01

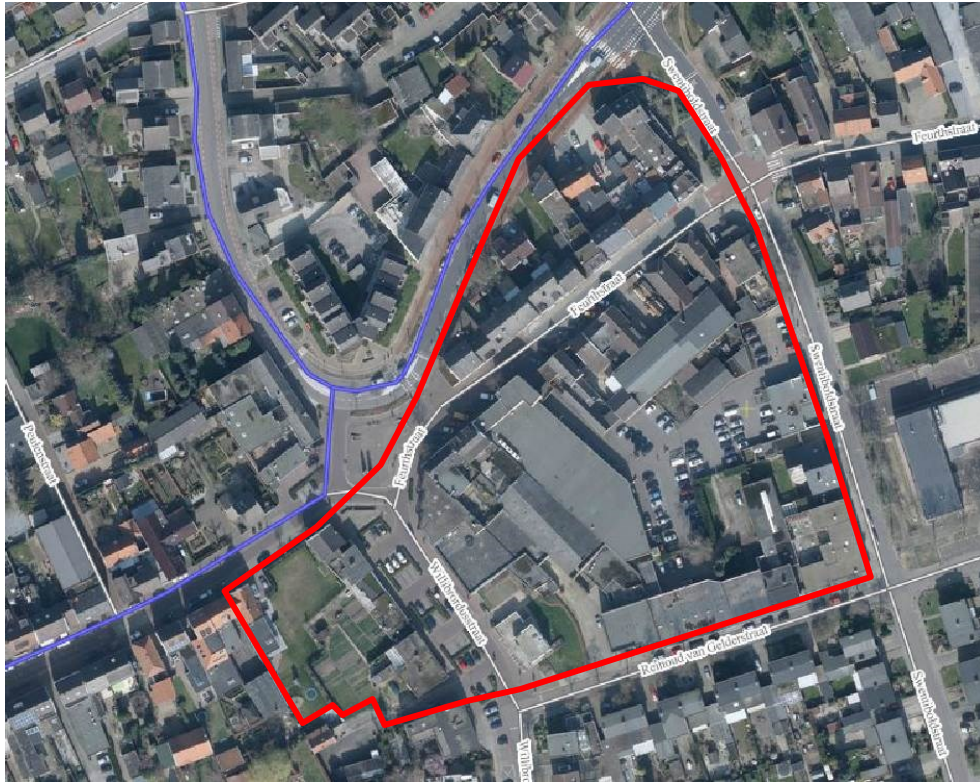
Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding planherziening	1
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Gebiedsbeschrijving	3
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	3
2.2	Ruimtelijke structuur	4
2.3	Functionele structuur	6
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Regionaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	11
4	Randvoorwaarden	17
4.1	Milieu	17
4.2	Explosieven	21
4.3	Waterhuishouding	21
4.4	Archeologie	24
4.5	Cultuurhistorie	25
4.6	Flora en fauna	26
4.7	Landschapswaarden	28
4.8	Verkeer en infrastructuur	29
4.9	Stedenbouw en duurzaam bouwen	32
4.10	Planschade	32
5	Planbeschrijving	33
5.1	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	33
5.2	Ruimtelijke hoofdopzet	34
5.3	Planaspecten	35
5.4	Programma	37
5.5	Verkeersstructuur	39
5.6	Parkeren	41
5.7	Laden en lossen	41
5.8	Vertaling naar bestemmingsplan	42
6	Planopzet	43
6.1	Feitelijke planopzet	43
6.2	Juridische planopzet	43

7	Uitvoerbaarheid	47
7.1	Economische uitvoerbaarheid	47
7.2	Handhaving	47
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

Bijlagen:

Bijlage 1	Diverse bodemonderzoeken, Plangebied Centrumplan te Susteren, Verhoeven Milieutechniek BV, 4 juli 2013
Bijlage 2	Nader bodemonderzoek, Centrumplan Susteren, Verhoeven Milieutechniek BV, 13 september 2013
Bijlage 3	Rapport akoestisch onderzoek Centrumplan Susteren, CroonenBuro5, 10 januari 2013
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek laad en losactiviteiten Plus supermarkt centrumplan Susteren, K+ Adviesgroep, 26 november 2014
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek laad en los activiteiten en dak techniek supermarkt centrumplan Susteren, K+Adviesgroep, 17 december 2015
Bijlage 6	Vooronderzoek Conventionele explosieven, BODAC, 26 juli 2010
Bijlage 7	Wateradvies CP Susteren, Plangroep Heggen BV, 4 juni 2013
Bijlage 8	Archeologisch bureau-onderzoek Centrumplan Susteren, Verhoeven Milieutechniek BV, 21 januari 2013
Bijlage 9	Quickscan flora en fauna Centrumplan Susteren, Antea Group, 21 januari 2013
Bijlage 10	Nader onderzoek vleermuizen Centrumplan Susteren, CroonenBuro5, 27 oktober 2014
Bijlage 11	Verkeerskundige onderbouwing Centrumplan Susteren, Royal Haskoning DHV, 30 mei 2013
Bijlage 12	Parkeren Centrumplan Susteren Januari 2016, Royal Haskoning DHV, 20 januari 2016
Bijlage 13	Verkeersberekeningen centrumplan Susteren, Royal Haskoning DHV, 13 juni 2013
Bijlage 14	Ontwikkelingsmogelijkheden winkelvoorzieningen Susteren, BRO, 19 juli 2012
Bijlage 15	Raadsbesluit inclusief zienswijzenrapportage en rapport ambtshalve wijzigingen, Gemeente Echt-Susteren, mei 2016



Globale begrenzing plangebied (Globespotter 2014)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het centrum van Susteren. De gemeente Echt-Susteren heeft op 12 december 2013 het bestemmingsplan 'Centrum Susteren' vastgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van het centrum. Dit bestemmingsplan is naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtpraak van de Raad van State op 24 september 2015 opnieuw vastgesteld. De plannen voor de herontwikkeling van het centrum zijn de afgelopen periode verder uitgewerkt. Op een aantal aspecten passen de nieuwe plannen niet binnen de kaders van het reeds vastgestelde plan. Zo is met de eigenaar van de te ontwikkelen locatie een overeenkomst afgesloten. In het onderhandelingstraject is het plan op onderdelen gewijzigd. Door de vaststelling van een overeenkomst kan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

De plannen voor de uitbreiding van de Plus en achtergelegen parkeerterrein inmiddels concreet. Dit onderdeel is dan ook rechtstreeks bestemd in het voorliggende bestemmingsplan. Wijzigingsbevoegdheid 1 uit het bestemmingsplan komt daarmee te vervallen en het gebied van wijzigingsbevoegdheid 2 wordt daarmee verkleind.

De situatie ter plaatse van het voormalig ABN-AMRO-kantoor (Willibrordusstraat 3) is tevens gewijzigd. Het pand wordt gesloopt en de grond wordt als openbare parkeerplaats ingericht.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling ten behoeve van de meest recente plannen voor het centrum van Susteren. Het bestemmingsplan sluit aan bij de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Centrum Susteren' uit 2013 cq. 2015. In de planbeschrijving in hoofdstuk 5 is aangegeven wat de wijzigingen zijn ten opzicht van het plan uit 2013 cq. 2015.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Susteren ligt in het zuiden van de gemeente Echt-Susteren. Het plangebied bestaat uit het centrumgebied van Susteren. De begrenzing wordt in het noorden gevormd door de Oude Rijksweg Noord en in het oosten door de Swentiboldstraat. De Reinoud van Gelderstraat vormt de zuidelijke plangrens en de bebouwing aan de Willibrordusstraat begrenst het plangebied in het westen.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Centrum Susteren' dat op 12 december 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad en dat naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtpraak van de Raad van State op 24 september 2015 opnieuw vastgesteld.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. Hoofdstuk 5 bevat de planbeschrijving. In dit hoofdstuk komen de uitgangspunten en doelstellingen van het bestemmingsplan aan bod en wordt ingegaan op diverse aspecten van het bestemmingsplan. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Gebiedsbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis en van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

2.1.1 Algemeen

Echt maakt deel uit van de gemeente Echt-Susteren. Deze gemeente, die bestaat uit twee grotere kernen (Echt en Susteren) en een aantal kleinere kernen verspreid over het grondgebied, ligt in Midden-Limburg en is op 1 januari 2003 ontstaan door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Echt en Susteren. De gemeente wordt aan de westzijde begrensd door de Maas en de landsgrens met België en grenst in het oosten aan Duitsland.

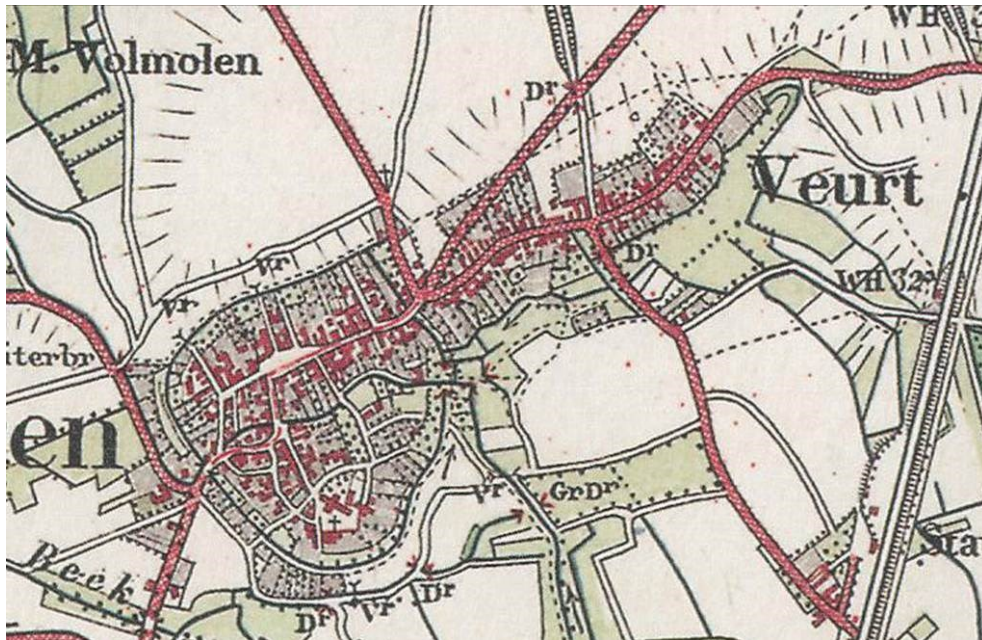
Susteren ligt in het zuiden van de gemeente. Ter plekke van Susteren is Nederland op zijn smalst. Bijkomstig gevolg is dat bovenlokale infrastructuur een noordzuid-richting heeft. Het gemeentelijk grondgebied wordt doorsneden door een aantal min of meer parallel lopende noord-zuidgerichte lijnen. Van west naar oost zijn dit het Julianakanaal, de A2, de spoorlijn Sittard-Roermond en de Rijksweg (N276).

2.1.2 Ontstaansgeschiedenis

Susteren is gegroeid rondom het plein aan de Marktstraat en het plein voor de Salvatorkerk. De kern bestond uit enkele straatjes met rondom een kunstmatige cirkelvormige waterloop. Dwars door de kern liep de Molenbeek, deze is nog steeds (deels overkluist) aanwezig. Op twee punten was de kern per weg bereikbaar, aan de noordoostzijde (ter plaatse van de planlocatie) en aan de zuidwestzijde.

Bij de noordoostelijke entree kwamen drie belangrijke routes voor het dorp samen: de Dieterderweg, de Rijksweg en de Feurthstraat. Alle drie de routes hadden en hebben nog steeds een eigen betekenis voor het dorp. De Feurthstraat is een belangrijk bebouwingslint: de lineaire, organisch gegroeide ontwikkeling vormt samen met de dorpskern, met de twee pleinen, een geheel (kop en een straat). De Feurthstraat heeft een typische Limburgse uitstraling: licht bochtig routeverloop, verdichte lintbebouwing, kleinschalig karakter, bebouwing tot aan de weg, stenige openbare ruimte, diepe en groene achterpercelen en daarachter een open landschap. De Rijksweg was onderdeel van de noord-zuidroute die Zuid Limburg verbond met de rest van Nederland. De route liep dwars door de smalle straatjes van de oude kern. De route kenmerkt zich door zijn lineaire karakter en de laanbomen aan weerszijden. Rond 1900 stond er nog geen bebouwing aan de route, die is later ontstaan. De Dieterderweg vormt de historische route naar Dieteren. De bebouwing langs dit lint is ook pas na 1900 ontstaan. De noordoostelijke entree van de historische kern, waar de drie routes samenkomen, wordt de Feurtherpoort genoemd. De Feurtherpoort maakt onderdeel uit van het plangebied.

De oude kern met zijn straatjes en pleinen en de linten aan de oostzijde van de kern, vormen structurerende elementen met historische waarde. De historische waarde is nog steeds afleesbaar in de structuur van de kern zowel ruimtelijk als functioneel.



Susteren rondom 1900

Met de aanleg van de A2 ten westen van Susteren is de bovenlokale functie van de Rijksweg komen te vervallen en is het een lokale verbindingsweg geworden: de Oude Rijksweg. Met de toenemende mobiliteit en autobezit en de groei van Susteren was het niet meer wenselijk dat al dit verkeer dwars door de historische centrum van Susteren ging. De aanleg van de westelijke rondweg (Meijnpasweg) heeft de kern ontlast waardoor het historische centrum als verblijfsgebied kon worden ingericht.

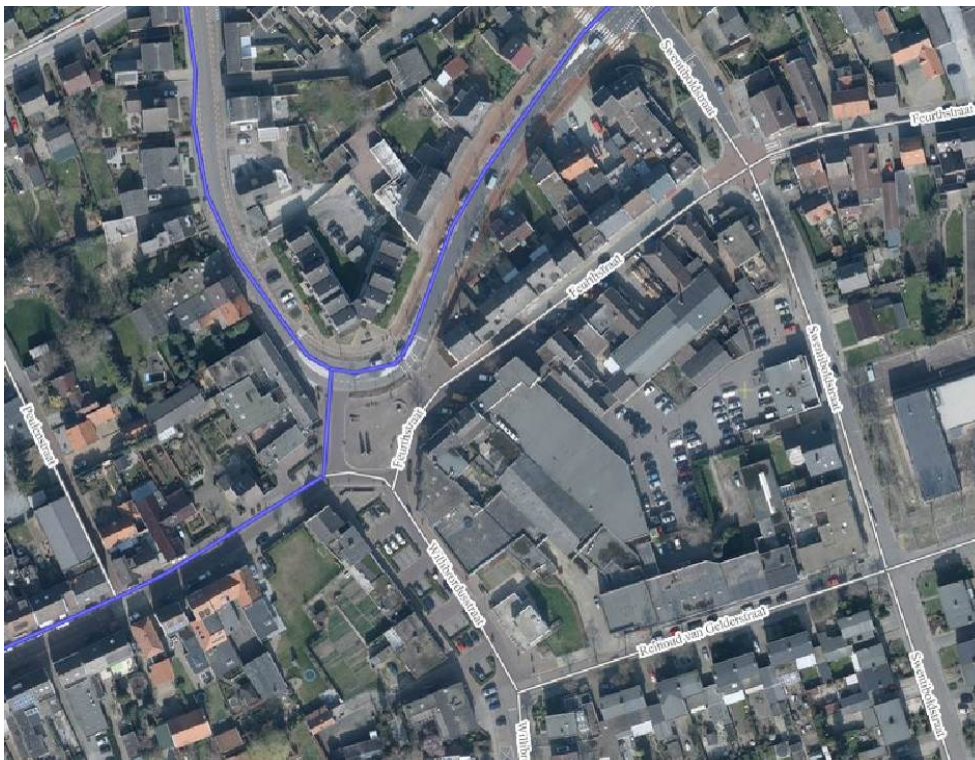
Met verschillende inrichtingsmaatregelen zoals de wijze waarop de Oude Rijksweg Noord, Dieterderweg en Feurthstraat functioneel op elkaar aansluiten en de inrichting van een plein met kunstwerk, is getracht om de doorgaande historische route te onderbreken. Uit deze periode stamt ook de inrichting van de Willibrordusstraat en een deel van de panden in het tussenstraatje.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het historische centrum van Susteren is een ruimtelijk geheel door de opeenvolging van stedenbouwkundige ruimtes: goed geproportioneerde ruimtes zoals de Marktstraat, herkenningspunten zoals kerken en oude watermolen en een goede wandvorming.

Het plangebied is gesitueerd op de overgang van het centrum naar de lintstructuren aan de oostzijde. Het plangebied kenmerkt zich door zijn positie in de kern, namelijk een kruispunt van een aantal hoofdroutes.

De hoofdroutes zijn afzonderlijk goed herkenbaar door de ruimtelijke structuur, de typologie van de bebouwing en de verschijningsvorm van de openbare ruimte.



Luchtfoto plangebied (Globespotter 2014) – Feurtherpoort in de oude situatie (2015 aangepast)

De pleinruimte tussen de Oude Rijksweg Noord, Dieterderweg en Feurthstraat is ruimtelijk zwak door het ontbreken van wanden, het niet aansluiten van de huidige inrichting op de historische context en het ontbreken van ondersteunend programma bij de pleinfunctie.

Het gebied ten zuiden van de Feurthstraat, tussen de Swentiboldstraat, de Reinoud van Gelderstraat en de Willibrordusstraat is een gemengd gebied met woningen en diverse voorzieningen zoals winkels. In het binnengebied tussen deze straten is een supermarkt met parkeerplaats gesitueerd. De omliggende panden zijn georiënteerd op de Feurthstraat, de Swentiboldstraat, de Reinoud van Gelderstraat en de Willibrordusstraat. Een heldere winkelstructuur ontbreekt.

De Reinoud van Gelderstraat vormt een belangrijke ruimtelijke drager met een inmiddels heringerichte structuur, die aansluit op het plan uit 2013 cq. 2015. Aan de zijde van het plangebied zijn voorzieningen gelegen en aan de andere zijde woningen, die onderdeel uitmaken van het woongebied ten zuiden de Reinoud van Gelderstraat.

Verkeersstructuur

In het plangebied is eenrichtingsverkeer aanwezig op de Swentiboldstraat en de Reinoud van Gelderstraat. Vanuit Rijksweg Noord/Dieterderweg is het plan alleen uit noordelijke richting bereikbaar. Vanuit het zuiden en oosten is het plangebied bereikbaar via de Molenlaan en Stationsstraat en vanuit het westen via de Marktstraat.

2.3 Functionele structuur

De Marktstraat, de Feurthstraat, de Willibrordusstraat en het deel van de Reinoud van Gelderstraat dat in het plangebied ligt, hebben een gemengd karakter. Er is geen sprake van een aangesloten winkelstructuur. Naast winkels, waaronder een supermarkt, bevindt zich er dienstverlening, bedrijvigheid, horeca en woningen. In het plangebied bevinden zich zowel grondgebonden woningen als woningen op de verdieping.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin regels zijn opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geeft het Barro geen specifieke regels.

Op basis van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangegeven dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en wat de mogelijkheden zijn om deze behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen (bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie). Indien is gebleken dat de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, kan deze op een geschikte locatie buiten het stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een aantal wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De oppervlakte aan detailhandel ten behoeve van de twee supermarkten neemt ten opzichte van het plan uit 2013 toe, terwijl het totale oppervlak aan detailhandel afneemt. Ook het totaal te bebouwen oppervlak neemt af ten opzichte van het plan uit 2013. Derhalve is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014)

Op 12 december 2015 is het POL 2014 vastgesteld. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Kwaliteit staat centraal in het POL2014. Het uitgangspunt is om de grote diversiteit in de aard en kenmerken van de omgeving te koesteren, onder het motto 'meer stad, meer land': een nadrukkelijke keuze voor hoogwaardige steden in een waardevol landschap. Het beleid is gericht op het bieden van ruimte voor de verweving van functies, op het bieden van inspiratie door kwaliteitsbewustzijn en op het gebruikmaken van de grensoverschrijdende context van de provincie. Kwaliteit betekent dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de voorraden: de ruimte (steden en dorpen, natuur, landschap), de voorzieningen (gebouwde omgeving, infrastructuur, vervoerssystemen), de natuurlijke hulpbronnen, de milieuruimte en de ondergrond.

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit en meer schaarste te creëren. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. Per regio zijn visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen worden uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Als basis hiervoor bevat het POL uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. De regionale visies richten zich onder andere op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit.

Om recht te doen aan de grote variatie in omgevingskwaliteiten, zijn in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden: drie gebiedstypen in het bebouwd gebied en vier gebiedstypen in het landelijk gebied. Het plangebied is op de kaart Zonering Limburg aangewezen als 'overig bebouwd gebied'. Dit zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. In deze gebieden ligt onder meer een kwalitatieve opgave om de woningmarkt aan te laten sluiten bij de demografische ontwikkeling, waarvoor dynamisch voorraadbeheer een voorwaarde is. Deze opgave dient op regionaal niveau verder te worden uitgewerkt. In de kleine kernen moet een balans worden gezocht met behoud van cultureel erfgoed. Woningbouw wordt in principe zoveel mogelijk geconcentreerd binnen bestaand bebouwd gebied. De plancapaciteit wordt afgebouwd, waarbij gemeenten nog beperkte tijd mogelijkheden kunnen bieden voor gebruik van bestaande bouwtitels.

Transformatie woningvoorraad

Midden-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er is er sprake van een gedifferentieerd woongebied waarin de komende 10-15 jaar een demografische transitie zal plaatsvinden. De woningmarkt heeft als opgave mee te bewegen in deze transitie (zie verder par. 3.3.2). Dat omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad door kwaliteitsverbetering, herstructurering (transformatieopgave zorgvastgoed en huursector) en waar nodig sloop en nieuwkomers (waaronder arbeidsmigranten). Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Het hoofdstuk Ruimte bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het plangebied ligt volgens de kaart 'Duurzame verstedelijking en wonen' in het 'bebouwd gebied'. Het POL2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied. Hierbij is de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing. Het POL 2014 gaat bij de toepassing van de ladder ervan uit, dat ook wordt onderzocht in hoeverre nieuwe stedelijke ontwikkelingen kunnen worden ondergebracht in leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen. In paragraaf 3.1.1 is reeds ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het centrum van Susteren, deze ontwikkeling kan niet worden opgevangen in leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen.

Op de kaart Milieubeschermingsgebieden behorende bij de Omgevingsverordening, is het plangebied aangewezen als 'Roerdalslenk, Zone II' (boringsvrije zone). Het is in het gebied Roerdalslenk verboden een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei of werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Daarnaast valt het plangebied binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Ter bescherming van het gebied is de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Midden-Limburg

In 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de Regiovisie 2008-2028 'Het oog van Midden-Limburg'. In de Regiovisie is een visie gegeven op de gebiedsontwikkeling van de zeven gemeenten in Midden-Limburg: Echt-Susteren, Maasgouw, Roerdalen, Roermond, Leudal, Weert en Nederweert. De gebiedsvisie richt zich, in lijn met het provinciaal beleid, op het creëren van sterke steden en een vitaal platteland. Roermond en Weert zijn de twee centrumsteden in de regio Midden-Limburg en zijn de motor van het gebied. Stedelijke ontwikkeling van deze gebieden helpt de hele regio. Tegelijkertijd ontwikkelt ook het platteland zich. 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 is om ervoor te zorgen dat de verschillende functies elkaar versterken, zodat de economische vitaliteit, de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het platteland behouden blijven.

Krimp en vergrijzing zullen Midden-Limburg steeds sterker raken. Ook de concurrentie vanuit omliggende regio's wordt steeds sterker. Tegelijkertijd melden euregionale partners zich voor samenwerking. Om deze samenwerking aan te kunnen gaan en de concurrentie het hoofd te bieden, is regionale samenwerking tussen de zeven gemeenten en de provincie noodzakelijk. De regionale visie is te vertalen in drie strategische keuzes:

- Benutten en versterken van de regionale economie: ontwikkeling van een uniek toeristisch-recreatief profiel, inrichting van regionale bedrijventerreinen, investeren in hoogwaardige landbouw en een duurzame wooneconomie.
- Versterking van de sociale structuur: versterking van de kracht van 'oude wijken', leefbaar houden van het platteland en ontwikkelen van een duurzaam, hoogwaardig en fijnmazig zorgnetwerk.
- Verbeteren van het vestigingsklimaat: ontwikkeling van natuur en landschap, investeren in duurzame landbouw, ontwikkeling van een fijnmazig toeristisch-recreatief netwerk, herstructurering van bedrijventerreinen, ruimte voor hoogwaardige zorgvoorzieningen en uitzonderlijke woonmilieus.

De ontwikkeling van Midden-Limburg draait in essentie om het 'maken van kwaliteit'. Om dit te bewerkstelligen, is een integrale aanpak nodig, waarvoor de regiovisie een gemeenschappelijk kader biedt. Voor Echt-Susteren worden mogelijkheden gezien dankzij de ligging van de gemeente op een 'scharnierpunt' tussen noord en zuid en tussen oost en west.

3.3.2 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden Limburg is op 17 december 2014 vastgesteld. Regionaal is er sprake van een veranderende kwalitatieve woningbehoefte als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling.

Die demografische transitie vraagt om transformatie van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving en nog slechts om beperkte uitbreiding van de woningvoorraad. De planperiode van de structuurvisie is 2014 tot en met 2017, gelijk aan de collegeperiode. De visie is tevens een basis voor afspraken op de middellange termijn (2018 tot en met 2023). De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten woningbouw de komende jaren wenselijk vindt en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd. Niet uit te sluiten is dat binnen de planperiode van de structuurvisie ook directe bouw-mogelijkheden moeten komen te vervallen.

In de structuurvisie is voor Echt-Susteren aangegeven dat Echt-Susteren afgelopen jaren heeft geprofiteerd van instroom van inwoners vanuit de regio. De totale plancapaciteit in Echt-Susteren bedroeg op 1 januari 2014 920 woningen. Er wordt verwacht dat de groei van het aantal huishoudens tot en met 2023 590 woningen bedraagt. Deze overcapaciteit moet worden gereduceerd. Het aantal woningen dat in Centrum Susteren mogelijk wordt gemaakt, is gereduceerd ten opzichte van eerdere plannen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2012-2025

De gemeenteraad heeft op 18 december 2012 de Structuurvisie Echt-Susteren 2025 vastgesteld. De visie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting aan voor onze 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.

Voor het stedelijk gebied zijn in de structuurvisie de volgende ambities geformuleerd:

- realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
- gericht ruimtegebruik voor en door alle typen bedrijven;
- concentratie van verstedelijking gericht op behoud van een onderscheidend detail-handelsaanbod;
- concentratie en combinatie van maatschappelijke voorzieningen;
- behoud van (be)leefbare kernen;
- optimale bereikbaarheid van stedelijke functies;
- het zijn van een veilige en duurzame gemeente.

Naast de ruimtelijke hoofdprincipes is er concreet beleid voor elk beleidsveld in de structuurvisie opgenomen. Als hoofdlijn geldt dat nieuwe woningen in (hoofd)kernen nadrukkelijk de voorkeur hebben boven nieuwe woningen in buitengebied. Dit enerzijds om krachtige leefbare kernen te houden zonder lege, rotte plekken en anderzijds om verdere verstening van het buitengebied tegen te gaan, het buitengebied haar landelijk karakter te laten behouden, omgevingskwaliteiten niet aan te tasten en conflicten met het agrarisch belang te voorkomen. Verder is het van belang dat in elke kern kwantitatief en kwalitatief wordt gebouwd voor de behoefte.

Het centrum van Susteren is als speerpunt van het stedelijk gebied genoemd. In de visie is aangegeven dat het centrum dringend aan herstructurering toe is.

Het voorzieningenniveau gaat omlaag, er is veel leegstand en dichtgetimmerde panden, er is niet voldoende parkeergelegenheid en verkeerstechnisch is het geen geheel. In de gebiedsvisie Susteren is aangegeven dat de gemeente investeert in voorwaardenscheppende en faciliterende elementen die voor ondernemers uitnodigend zijn om te investeren in eigen ontwikkelingen die passen binnen de door de gemeente gestelde kaders. Het is wenselijk daarbij de openbare ruimte te versterken, waarbij bijvoorbeeld aangehaakt kan worden bij het gegeven dat Susteren een Middeleeuws stadje was met grachten.

In de visie is aangegeven dat de gemeente de regierol heeft voor de herontwikkeling van het centrumgebied. Met voorliggend bestemmingsplan worden de kaders gegeven voor de herontwikkeling. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ook de mogelijkheid voor de gemeente om over te gaan tot actieve ontwikkeling.

3.4.2 Gebiedsvisie Susteren Plus

De Gebiedsvisie Susteren Plus is op 1 maart 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. De visie is een bouwsteen voor de in ontwikkeling zijnde structuurvisie Echt-Susteren en kan niet los worden gezien van de gebiedsvisie Susteren, die in 2009 door de raad is vastgesteld. De gebiedsvisie Susteren Plus gaat in op de kernen Nieuwstadt, Dieteren en Roosteren en verwijst in hoofdlijnen naar de kern Susteren. De gebiedsvisie Susteren Plus geeft inzicht in de ruimtelijke thema's binnen de dorpskernen en vormt het startpunt voor een aantal projecten in Susteren, Dieteren, Roosteren en Nieuwstadt. Daarnaast worden particuliere initiatieven getoetst aan de visie.

In de gebiedsvisie zijn de volgende conclusies op hoofdlijnen getrokken:

- Demografische ontwikkelingen: het gebied heeft te maken met krimp, vergrijzing en ontgroening. De kernen Roosteren en Dieteren zullen de gevolgen hiervan sterker en op kortere termijn ervaren dan de overige kernen.
- Wonen: het bouwen van woningen is niet de oplossing om de gevolgen van krimp en ontgroening tegen te gaan. Het benutten van inbreidingslocaties door particuliere woningbouwers heeft de voorkeur boven de ontwikkeling van nieuwe uitleggebieden. De plancapaciteit is hoger dan de ontwikkeling van de woningbehoefte, waardoor mogelijk plannen moeten worden geschrapt.
- Leefbaarheid: de zorg voor behoud van gemeenschapshuizen in Roosteren, Dieteren en Nieuwstadt moet uitgangspunt worden in het gemeentelijk welzijnsbeleid. Sanering van autonome verenigingsgebouwen en overtollige sportvoorzieningen moet waar mogelijk worden aangepakt. De toekomst van de scholen in Roosteren en Dieteren is onzeker, waardoor aandacht nodig is voor de onderwijssituatie.
- Openbare ruimte: de kracht van de openbare ruimte ligt in het buitengebied. Het bestaande afwisselende landschap dient dan ook in stand te blijven en zo min mogelijk te worden aangetast of vervuild. Het benutten van het buitengebied voor recreatieve doeleinden en het aantrekkelijk maken van de kernen en buurtschappen voor gebruiker/bezoeker van het buitengebied moet het hoofddoel zijn van het gemeentelijk beleid.

- Bedrijvigheid: Binnen de geldende wettelijke bepalingen en gemeentelijke beleidskaders moet creatief worden gezocht naar mogelijkheden om de bestaande bedrijvigheid in Roosteren, Dieteren en Nieuwstadt te behouden.

Specifiek voor het plangebied is aangegeven dat het gebied een negatieve uitstraling kent als gevolg van leegstand en achterstallig onderhoud, het openbaar gebied een rommelige inrichting heeft wat parkeer- en verkeersoverlast veroorzaakt. Het gebied moet ontwikkeld worden tot mooi en levendig gebied als aanvulling op de Marktstraat. De gemeente moet inzetten op het aantrekkelijk maken van de openbare ruimte. De openbare ruimte moet zodanig worden ingericht dat de zittende ondernemers/eigenaren worden uitgenodigd hierop in te spelen.

Op de plankaart behorende bij de gebiedsvisie is aangegeven dat de bouwmassa en vormgeving van de bebouwing aan de Willibrordusstraat aangepast worden aan het dorps karakter. Gaten in de gevelwand moeten worden gedicht waardoor een aaneengesloten gevelwand ontstaat. Voor het de parkeerplaats bij de supermarkt is aangegeven dat de achterkanten opgevaardeerd moeten worden. Door nieuwe bebouwing ontstaat een pleinvormige binnenplaats met daaraan voorkanten van winkels. Het herstructureren van de twee supermarkten is zeer belangrijk voor de ruimtelijke uitstraling en het functioneren van het winkelhart.

3.4.3 Strategische Visie 2020

In de Ontwerp Strategische Visie 2020 wordt de gemeentelijke visie op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, buitengebied en toerisme uiteengezet. De visie geeft een toekomstbeeld, waarnaar de gemeente, samen met haar inwoners en de (maatschappelijke) partners, naartoe wil werken. Om een integrale en realistische visie te formuleren, worden maatschappelijke partners, ondernemers en inwoners betrokken bij de visievorming. De ligging van de gemeente, enerzijds centraal tussen Roermond en Sittard-Geleen, anderzijds centraal tussen België en Duitsland, biedt kansen voor de ontwikkeling van de gemeente als knooppunt. In de visie is de gemeente opgedeeld in verschillende zones, die elk in potentie bijzonder rijk zijn:

- De 'verdienzone' ligt voornamelijk aan de A2 en A73 en biedt mogelijkheden voor de regionale economie en werkgelegenheid; Het beleid is er onder andere op gericht om de bedrijventerreinen aan het vervoersknooppunt A2/A73 (de A2 Boulevard) op een hoogwaardig niveau te brengen.
- De 'groene zone' bestaat uit het buitengebied met zijn landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Er wordt naar gestreefd om de groene zone te versterken. Naast versterking van landschap en natuur moet hierbij ook gedacht worden aan het toevoegen van andere functies. De schaal en kenmerken van het landschap zijn daarbij bepalend voor de mogelijkheden voor het toevoegen van andere functies. De oorspronkelijke identiteit van de kernen en het landschap moeten gewaarborgd blijven.
- De 'recreatieve verbindingszone' valt deels samen met de 'groene zone' maar onderscheidt zich vanwege de economische aspecten van recreatie en toerisme. Naast verbindingen met en langs de Maas worden ook recreatieve routes voorgesteld in oost-westelijke richting.

- De 'comfortzone' bestaat uit de verschillende leefgemeenschappen binnen de gemeente. Wonen, leefbaarheid en een hoog voorzieningenniveau van de kernen staan centraal in deze zone. Een goed evenwicht in kwantiteit en kwaliteit op het gebied van huisvesting bepaalt in belangrijke mate de leefbaarheid in een kern. Woningbouw vormt een belangrijk onderdeel van integrale gebiedsontwikkeling. Door de potenties van elke zone optimaal te benutten, maakt de gemeente zich gereed voor de toekomst. Hierbij staat kwaliteit hoger in het vaandel dan kwantiteit.

3.4.4 Verkeersplan Echt-Susteren

Het gemeentelijk verkeersplan is een integraal plan, waarin zowel aandacht wordt besteed aan de verkeersstructuur als aan de verkeersveiligheid.

Het doel is te komen tot een eenduidige aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer om een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de verkeersveiligheid, de bereikbaarheid en de (verkeers)leefbaarheid in de gemeente. Het verkeersplan geeft een totaalvisie voor de wegenstructuur van Echt-Susteren en geeft aan in hoeverre wordt voldaan aan de taakstellingen met betrekking tot slachtofferreductie en welke (aanvullende) maatregelen moeten worden getroffen, onder meer in relatie tot Duurzaam Veilig. Ook parkeren, fietsverkeer en openbaar vervoer komen in het verkeersplan aan bod.

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

- verkeersveiligheid en handhaving;
- verkeersveiligheid en schoolomgeving;
- inrichting infrastructuur conform 'duurzaam veilig';
- mobiliteit;
- fietsverkeer, parkeren en openbaar vervoer.

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

3.4.5 Welstandsnota

De gemeente Echt-Susteren heeft op 16 december 2015 de Welstandsnota 2015 vastgesteld om de bestaande kwaliteit van de bebouwde omgeving en het landschap binnen de gemeente te kunnen waarborgen. Alle vergunningplichtige activiteiten voor het onderdeel bouwen moeten aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij een vergunningplichtige aanvraag beoordeelt de welstandscommissie allereerst of het plan voldoet aan de algemene criteria, daaraan moeten immers alle plannen voldoen. Daarna wordt bekeken in welk gebied het plan ligt. Getoetst wordt of het plan aan die gebiedsgerichte criteria of het betreffende beeldkwaliteitplan voldoet.

4 Randvoorwaarden

In het kader van het bestemmingsplan 'Centrum Susteren' zijn alle relevante milieuhygiënische en planologische aspecten kort geleden reeds onderzocht. Voorliggend bestemmingsplan maakt een aantal wijzigingen ten opzichte van dit plan mogelijk. Het gaat met name om uitbreiding van de supermarkten ter plaatse van locaties waar detailhandel was voorzien, minder bebouwing, meer parkeervoorzieningen en gewijzigde locaties met betrekking tot laden en lossen. Daarnaast neemt het aantal woningen af. In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven. Daar waar nodig zijn naar aanleiding van de wijzigingen aanvullende onderzoeken uitgevoerd.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Ontwikkelingen kunnen plaatsvinden als de bodem waarop de ontwikkelingen plaats zullen vinden, geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Bij nieuwe ontwikkelingen is doorgaans een bodemonderzoek noodzakelijk om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater te bepalen. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met het gegeven dat Susteren in een grondwaterbeschermingsgebied ligt (zie paragraaf 4.7.1).

Verhoeven Milieutechniek BV heeft een verkennend onderzoek uitgevoerd in het plangebied met als doel een indicatie te verkrijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie inclusief de (voormalige) bodembedreigende activiteiten en asbest.¹ Op basis van resultaten van de uitgevoerde onderzoeken zijn op de locatie in de grond en het grondwater matige tot sterke verontreinigingen met diverse parameters aangetoond. Naar aanleiding van deze resultaten is door Verhoeven Milieutechniek een aanvullend onderzoek uitgevoerd om vast te stellen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.² Lokaal zijn er verhoogde concentraties zware metalen (kobalt en nikkel) in het grondwater aangetroffen.

Royal Haskoning DHV heeft de resultaten beoordeeld en geconcludeerd dat de aangetroffen verontreinigingen niet zijn toe te schrijven aan een lokale bron maar aan de verzuringproblematiek in deze regio. Daarom is de Wet bodembescherming niet van toepassing op de grondwaterverontreiniging en is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Wel dient ervoor te worden gezorgd dat geen contact met de verontreiniging mogelijk is. Indien ter plaatse kantoren, bedrijven, appartementen, etc worden ontwikkeld, dan zijn er geen contactmogelijkheden. Het bevoegd gezag, i.c. de provincie Limburg, heeft het rapport beoordeeld en is dezelfde mening toegedaan.

1 Verhoeven Milieutechniek BV, Diverse onderzoeken, Plangebied Centrumplan te Susteren, B13.5351, 4 juli 2013

2 Verhoeven Milieutechniek, Nader bodemonderzoek, Centrumplan Susteren, B13.5405/BRFRPP-01/MV, 13 september 2013

De bodem- en grondwaterkwaliteit levert geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.2 Geluid

Verkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien nieuwe geluidsgevoelige bebouwing wordt opgericht binnen de onderzoekszone van een weg of spoorweg. In voorliggend bestemmingsplan is op een aantal locaties de realisering van woningen binnen de onderzoekszone van een weg mogelijk gemaakt.

Door CroonenBuro5 is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de ligging van de geluidscontouren van de wegen die volgens de Wet geluidhinder zijn gezoneerd.³ Het betreft uitsluitend de Oude Rijksweg Noord. De Oude Rijksweg Noord heeft een toegestane snelheid van 50 km/uur. Alleen in de bocht nabij het plangebied wordt de snelheid 30 km/uur. De zone van de Oude Rijksweg noord is 200 meter aan weerszijde van de weg. De nieuw te realiseren woningen zijn binnen de zone van de weg gesitueerd waardoor, conform de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek is verricht. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat alle woningen vanwege de Oude Rijksweg Noord voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve zijn er, in het kader van de Wet geluidhinder, geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

Hinder bedrijven

De laad- en losplaatsen van de twee supermarkten zijn ten opzichte van het plan uit 2016 gewijzigd. Laden en lossen bij de PLUS supermarkt gaat plaatsvinden aan de Feurthstraat. Bij de nieuwe supermarkt gaat laden en lossen plaatsen vinden op het toekomstige Willibrordusplein.

Door K+Adviesgroep is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidemissie van de laad- en losactiviteiten van de PLUS.⁴ Het doel van het onderzoek is te bepalen of het verplaatsen van de laad- en losvoorziening van de achterzijde naar zijde van de Feurthstraat akoestisch kan worden ingepast en onder welke voorwaarden. Uit het onderzoek blijkt dat bij de bestaande woningen kan worden voldaan aan de geluidvoorschriften als opgenomen in het Activiteitenbesluit. Voorwaarde is dat in de nachtperiode een stille vrachtauto met Piekkeurmerk (L_{Amax} aandrijfgeluid niet hoger dan 65 dB(A) op 7,5m afstand) wordt ingezet. Tevens moet in de nachtperiode gebruik worden gemaakt van stille rolcontainers/dolly's met Piekkeurmerk (L_{Amax} niet hoger dan 60 dB(A) op 7,5m afstand). Aan het aantal verkeersbewegingen worden wel beperkingen gesteld.

Bij de nieuw te realiseren bovenwoning kan door het realiseren van een dove voorgevel en het aanbrengen van een dakraam in het platte dak een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

³ CroonenBuro5 (voorheen Croonen Adviseurs), Rapport akoestisch onderzoek Centrumplan Susteren, RAO01-0252115-01A, 10 januari 2013

⁴ K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek laad en losactiviteiten Plus supermarkt centrumplan Susteren, QR/QR/ M14 305.401.2, 26 november 2014

Door K+ Adviesgroep is ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de inpasbaarheid van de laad- en losactiviteiten en de daktechniek van de nieuwe supermarkt.⁵ Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan kan worden aan de geluidvoorschriften als opgenomen in het Activiteitenbesluit. Voorwaarde is dat in de nachtperiode een stille vrachtauto met Piekkeurmerk (L_{Amax} aandrijfgeluid niet hoger dan 65 dB(A) op 7,5m afstand) wordt ingezet. Tevens moet in de nachtperiode gebruik worden gemaakt van stille rolcontainers/dolly's met Piekkeurmerk (L_{Amax} niet hoger dan 60 dB(A) op 7,5m afstand). Aan het aantal verkeersbewegingen worden wel beperkingen gesteld.

4.1.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is opgenomen dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. De ontwikkeling van detailhandel valt niet onder een categorie die zonder meer als 'niet in betekende mate' kan worden aangemerkt. Voor dergelijke gevallen is door het ministerie van I&M in samenwerking met InfoMil, een rekentool ontwikkeld. Met deze rekentool kan op een eenvoudige manier worden berekend of een plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Als invoergegevens zijn uitsluitend het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer benodigd. Voor alle overige invoergegevens (waaronder het wegtype, de bestaande verkeersintensiteit en de bomenfactor) wordt in de rekentool uitgegaan van een 'worst-case-scenario'. Op basis van CROW-publicatie 317 'Verkeersgeneratie voorzieningen' kan worden bepaald hoe groot de extra verkeersgeneratie ten gevolge van het nieuwe initiatief is.

⁵ K+Adviesgroep, Akoestisch onderzoek laad en los activiteiten en dak techniek supermarkt centrumplan Susteren, QR/QR/M15 502.401.1, 17 december 2015

Wanneer in de nibm-rekentool de toename van het aantal motorvoertuig- bewegingen/weekdagemaal wordt ingevoerd met een aandeel vrachtverkeer van 2%, blijkt dat de maximale toenames van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) onder de norm van 3% van de grenswaarde blijven, waarmee is aangetoond dat het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.1.4 Bedrijvigheid

Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven.

In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten via de planregels te koppelen aan een zogenaamde Lijst van bedrijven. In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/ 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. Door het opnemen van een zonering en een Lijst van bedrijven kan op bestemmingsplanniveau worden voorzien in voldoende afstand tussen hinderproducerende en hindergevoelige functies (grofmazige toetsing). Wanneer daadwerkelijk sprake is van de vestiging van een nieuw bedrijf vindt in het kader van de omgevingsvergunning voor milieu (milieuvergunning) of het Activiteitenbesluit een nadere (fijnmazige) toetsing plaats.

Regeling in het bestemmingsplan

De bedrijven die in het plangebied zijn gevestigd, vallen binnen de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2. In het algemeen geldt dat bedrijvigheid in deze categorieën goed inpasbaar is in de woonomgeving en dat hinder naar omringende woningen relatief eenvoudig is te voorkomen. De toelaatbaarheid van bedrijven is gekoppeld aan een Lijst van bedrijven. In de Lijst van bedrijven is een selectie gemaakt van toegestane bedrijven.

4.1.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Risicovolle inrichtingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen.

Transport van gevaarlijke stoffen

In of nabij het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

4.2 Explosieven

In 2010 heeft het explosieven opsporingsbedrijf Bodac Bv een vooronderzoek naar conventionele explosieven in de kern Susteren uitgevoerd.⁶ Het grote aantal ruiming van conventionele explosieven dat in en rond de omgeving van Susteren is uitgevoerd, alsmede de artilleriebeschietingen en grondgevechten tijdens de periode september 1944 en januari 1945 maken dat het gebied waarop dit vooronderzoek zich richt, plaatselijk verdacht is van de aanwezigheid van conventionele explosieven. Het centrum van Susteren (Feurtherpoort, deel Marktstraat en Feurthstraat) maakte onderdeel uit van het vooronderzoek. In de rapportage is aangegeven dat in de lijst met MORA's (Melding Opdracht Ruimrapportage Afdoening) valt op te maken dat er in het verleden diverse ruiming van conventionele explosieven in of in de nabijheid van deze straat zijn gevonden. Geconcludeerd wordt dat het gebied verdacht is.

Bodac B.V. adviseert vóór aanvang van de voorgenomen grondwerkzaamheden de verdachte gebieden te laten onderzoeken op de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven en deze te laten verwijderen.

4.3 Waterhuishouding

Algemeen

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Roer en Overmaas. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en de beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

⁶ BODAC, Vooronderzoek Conventionele explosieven, 26 juli 2010

Op basis van Europese, landelijke en provinciale beleidsuitgangspunten, waaronder de Europese Kaderrichtlijn Water en het nationale Waterbeleid in de 21e eeuw / Nationaal Bestuursakkoord Water, is beleid geformuleerd door het waterschap. Dit beleid is opgenomen in het Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2016-2021, dat beleidsvoornemens bevat voor de periode tot 2021. Het Waterbeheerplan is als juridische planvorm geregeld in de Waterwet en is verder uitgewerkt in de Omgevingsverordening Limburg. Het plan is richtinggevend voor het door het waterschap te voeren beleid en beheer. Het Waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving. Deze regelgeving is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Bepaalde werkzaamheden in de buurt van watergangen en waterkeringen zijn vergunningplichtig in het kader van de Keur.

Mede vanwege de verwachte klimatologische veranderingen moet het watersysteem op de toekomst worden voorbereid. In het Nationaal Bestuursakkoord Water is vastgelegd dat het watersysteem op orde moet zijn. Bij de zorg voor waterkeringen staat de veiligheid voorop. De waterkeringen langs de Maas blijven daarvoor op de afgesproken hoogte en sterkte. Tevens zorgt het waterschap voor een goede bescherming van de bebouwde omgeving, mede door een omvangrijke stedelijke wateropgave. Daarnaast speelt water een rol als drager van het landschap en voor het ecologisch functioneren. Gestreefd wordt naar een goed functionerend, veerkrachtig watersysteem.

Door het verbeteren van de waterkwaliteit en een natuurlijke inrichting van beken wordt getracht om de doelstellingen vanuit de Kaderrichtlijn Water zoveel mogelijk te realiseren.

De taken van het waterschap zijn verdeeld in vijf operationele programma's: plannen, watersysteem, veiligheid, zuiveren en instrumenten. Vanuit het uitgangspunt 'water als ordenend principe' fungeert het waterschap daarnaast als gebiedsregisseur, met name in het spoor van de ruimtelijke ordening. Het waterschap wil in de eerste stadia van planvorming meedenken over de kansen die initiatieven bieden. De watertoets, die verplicht is bij ruimtelijke plannen, is hierbij van belang. Om te komen tot een duurzaam watersysteem hanteert Waterschap Roer en Overmaas bij ruimtelijke ontwikkelingen voor het afvoeren van hemelwater de afwegingsstappen 'vasthouden, bergen, afvoeren'.

Overleg waterschap

Op 18 april 2013 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap over het bestemmingsplan. Daarbij zijn de volgende randvoorwaarden besproken:

- Het hemelwater dat afstroomt van wegen, pleinen en parkeerplaatsen in het plangebied zal, vanwege de verwachte hoge vervuilingsgraad door gebruik voor markten en vanwege de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied, niet worden afgekoppeld.
- Het hemelwater dat afstroomt van daken van de nieuwbouw zal volledig worden afgekoppeld van de riolering.

- Het hemelwater dat afstroomt van daken van bestaande bebouwing zal voor zover mogelijk en doelmatig worden afgekoppeld van de riolering. Dit betreft naar verwachting de voorkant van de bebouwing.
- Vanwege de lage infiltratiewaarde en hoge bebouwingsdichtheid binnen het plangebied zal de gemeente nagaan of het mogelijk is het hemelwater aan te sluiten op het hemelwatersysteem dat momenteel gerealiseerd wordt voor de Oude Rijksweg Noord en omgeving. De buffer die daartoe is gepland kan worden uitgebreid, maar het is nog niet bekend of het hemelwaterriool in de Oude Rijksweg Noord voldoende capaciteit heeft voor het aansluiten van het plan Centrum Susteren. De gemeente gaat dit op korte termijn na. Zo nodig wordt een alternatieve oplossing gezocht in overleg met het waterschap.

Deze randvoorwaarden zijn meegenomen in onderstaande waterparagraaf.

Water in het bestemmingsplan

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Zowel huishoudelijk afvalwater als regenwater wordt gezamenlijk afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. In het kader van de herontwikkeling wordt in het centrum van Susteren een nieuw gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het nieuw aan te leggen gescheiden rioolstelsel bestaat uit een regenwater- en vuilwaterriool. Het plangebied bevindt zich daarnaast in een grondwaterbeschermingsgebied.

Binnen alle bestemmingen zijn water, waterlopen en/of waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit om de beleidsvoornemens van het waterschap en de gemeente op het gebied van water uit te kunnen voeren.

Hemelwater bebouwing

Het hemelwater van de nieuwe bebouwing wordt volledig afgekoppeld en gescheiden aangesloten op het nieuw aan te leggen regenwaterriool. Het hemelwater van de bestaande bebouwing zal voor zover mogelijk worden afgekoppeld. Omdat de gemeente dit niet kan verplichten, zal dit naar verwachting alleen het hemelwater aan de voorkant van de bebouwing zijn welke grenst aan het openbaar gebied.

Hemelwater openbaar gebied

In verband met de te verwachte hoge vervuilingsgraad van het hemelwater dat afstroomt van de wegen, pleinen en parkeerplaatsen binnen het plangebied en vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied zal dit hemelwater niet worden afgekoppeld.

Afvoer hemelwater vanuit het plangebied

In verband met de lage infiltratiewaarde en de hoge bebouwingsdichtheid is het niet mogelijk het regenwater ter plaatse te infiltreren en zal dit buiten het plangebied afgevoerd moeten worden.

Uit nader onderzoek door Plangroep Heggen BV blijkt dat het om wateroverlast aan de Oude Rijksweg Noord te voorkomen, niet wenselijk is om het nieuw aan te leggen regenwaterriool in het plangebied aan te sluiten op het medio 2013 aangelegde regenwaterriool in de Oude Rijksweg Noord.⁷ Dit omdat de capaciteit van het regenwaterriool in de Oude Rijksweg Noord en de aangelegde buffer te klein zijn.

Om bovenstaande redenen zal afvoer en/of infiltratie van het regenwaterriool in een later stadium buiten het plangebied plaats moeten vinden en zal nu een tijdelijke koppeling gerealiseerd dienen te worden met het gemengde rioolstelsel in de Dieterderweg. Hierdoor zal de gemeente tijdelijk niet aan de taakstelling voldoen. Uit het onderzoek van Plangroep Heggen blijkt ook dat er te zijner tijd bij een reconstructie van de Dieterderweg mogelijkheden zijn voor een afvoer onder vrijval (en infiltratie). Als bij een reconstructie van de Dieterderweg het bestaande gemengd rioolstelsel wordt vervangen door een gescheiden rioolstelsel, zijn de meerkosten relatief beperkt omdat het grondwerk grotendeels is afgedekt uit de reguliere middelen voor rioolonderhoud.

Vuilwaterriool

Het nieuw aan te leggen vuilwaterriool wordt aangesloten op het aanwezige bestaande gemengde rioolstelsel.

4.4 Archeologie

Voor het hele grondgebied van de gemeente Echt-Susteren is een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. Deze kaart is vastgesteld 24 februari 2012. Op de verwachtingskaart is per zone vastgelegd welke archeologische verwachting een gebied heeft. Het plangebied is aangeduid als AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen. Voor deze waarde geldt een onderzoeksverplichting bij werkzaamheden dieper dan 40 cm en groter dan 100 m². Ter bescherming van de archeologische waarden is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie I' opgenomen.

In opdracht van Verhoeven Milieutechniek heeft LVM in januari 2013 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor een plangebied.⁸ Op basis van het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied een middelhoge verwachting heeft voor het aantreffen van archeologische resten uit de perioden Paleolithicum-Mesolithicum en Bronstijd-IJzertijd en een hoge verwachting voor de perioden Neolithicum en Romeinse Tijd-Nieuwe Tijd. Archeologische resten kunnen vanaf maaiveld worden aangetroffen.

⁷ Plangroep Heggen BV, Wateradvies CP Susteren, 13.077\13-0341, 4 juni 2013

⁸ Verhoeven Milieutechniek BV, Archeologisch bureau-onderzoek Centrumplan Susteren, P12.1106rp.0101, 21 januari 2013



Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt geadviseerd om archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren om de mate van intactheid van de bodem te bepalen en de archeologische verwachtingen te bepalen. Archeologisch onderzoek wordt als voorwaarde aan de wijzigingsbevoegdheden gekoppeld. Bodemverstorende activiteiten in het plangebied zullen daarnaast door een archeoloog worden begeleid.

4.5 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan worden beschreven hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden in het plangebied. De gemeente Echt-Susteren heeft in 2012 de rapportage 'Fraaie landstreken, belangrijke wandelingen en indrukwekkende gedenktekens. Een cultuurhistorische en aardkundige waardenkaart van de gemeente Echt-Susteren' laten opstellen. Inmiddels is het rapport geactualiseerd, d.d. 24 februari 2015. In het rapport is verwoord op welke wijze rekening gehouden moet worden met cultuurhistorische en aardkundige waarden in de gemeente.

De gemeente Echt-Susteren heeft het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' opgesteld waarin het cultuurhistorisch beleid is opgenomen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen.

Het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan bestemd als 'Waarde – Cultuurhistorie'. Daarnaast is voor het gebied ten oosten van de Willibrordusstraat de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch ensemble Feurth' opgenomen.

Belangrijke cultuurhistorische kwaliteiten van Feurth zijn de diversiteit (in type en ouderdom) aan kleinschalige historische bebouwing langs de Feurthstraat als deel van de grote noord-zuid verbindingsweg aan de oostzijde van de Maas en structuurdrager. Deze bebouwing varieert qua ouderdom van de 18e eeuw tot heden.

Het gebied ten westen van de Willibrordusstraat is aangeduid als 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch ensemble Susteren'. Tot de belangrijkste cultuurhistorische waarden van Susteren behoort de ruimtelijke structuur van wegen met bijbehorende rooilijnen, waarbij vooral de ruimtelijke dimensie van de Marktstraat in het oog springt. Met betrekking tot de bebouwingskarakteristiek is vooral de kleinschalige, afwisselende woningbouw (zowel in type als ouderdom) langs de oude infrastructuur van waarde: elk individueel pand is anders en heeft vaak ook een andere ouderdom dan zijn buurman. Veel panden die zich 19^e of 20^e-eeuws tonen kunnen in werkelijkheid een oudere kern met bijzondere bouwhistorische sporen bevatten. Daarbij zijn ook de rooilijnen, zoals die langs de Marktstraat, van belang.

Bij de herontwikkeling van centrum van Susteren wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied. De historische wegenstructuur wordt in stand gelaten bij de uitvoering van het centrumplan. Het verloop, de rooilijnen en de historisch waardevolle bebouwing van de Feurthstraat en Marktstraat worden niet aangetast door dit bestemmingsplan.

4.6 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Met de Flora- en faunawet uit 2001 en de daarna aangepaste Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

4.6.1 Soortbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden mogen worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Door Antea Group is een quickscan uitgevoerd naar flora en fauna in het plangebied.⁹ Geadviseerd wordt om een nader onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van de huismus, gierzwaluw en vleermuizen om het effect van aantasting of verstoring te kunnen inschatten. CroonenBuro5 heeft een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluw en huismus.¹⁰ Tijdens het onderzoek is in het plangebied de gewone dwergvleermuis waargenomen. In het plangebied zijn in september in totaal zes waarnemingen gedaan van baltsende mannetjes van de gewone dwergvleermuis. Baltsende gewone dwergvleermuizen hebben geen vaste baltsplek, maar zijn mobiel. Roepende mannetjes hebben dus in de nabijheid een territorium en paarverblijfplaats. Paarverblijfplaatsen behoren tot de vaste rust- en verblijfplaatsen en zijn volgens de Flora- en faunawet beschermd. Dergelijke paarverblijfplaatsen kunnen zich zowel binnen als buiten het plangebied bevinden. Binnen het plangebied zijn dergelijke verblijfplaatsen echter niet aangetroffen. Het is dan ook niet te verwachten dat de voorgenomen werkzaamheden leiden tot een verstoring van een (beschermd) paarverblijfplaats.

Foerageergebied is beschermd als het van essentieel belang is voor het in stand houden van een vaste verblijfplaats. Dit is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied de verblijfplaats ook zou verdwijnen. Echter, het plangebied zelf wordt niet intensief gebruikt als foerageergebied. Vleermuizen foerageren het meest bij de grote bomen buiten het plangebied. In de directe omgeving is daarnaast voldoende alternatief en vergelijkbaar foerageergebied aanwezig. Er wordt door het voornemen geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen aangetast. In het plangebied zijn geen essentiële vliegroutes aangetroffen. Direct ten westen van het plangebied zijn passerende vleermuizen waargenomen die hier tevens foerageren. Deze route zal tijdens de werkzaamheden onaangetaast blijven. Op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de voorgenomen plannen weinig of geen invloed zullen hebben op de vleermuisactiviteiten die zijn vastgesteld binnen het plangebied. Voor wat betreft vleermuizen zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Tijdens het veldonderzoek zijn geen verblijfplaatsen van de huismus en de gierzwaluw in het plangebied waargenomen.

⁹ Antea Group (voorheen Oranjewoud), Quickscan flora en fauna Centrumplan Susteren, 258200, 21 januari 2013

¹⁰ CroonenBuro5, Nader onderzoek vleermuizen Centrumplan Susteren, 252279, 27 oktober 2014,

4.6.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Nabij het plangebied liggen de Natura 2000-gebieden Grensmaas en klooster Maria-hoop/ Lilbosch. Deze gebieden liggen op een dusdanige afstand van het plangebied dat de ontwikkelingen in het plangebied geen effecten hebben op de Natura 2000-gebieden.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is op provinciaal niveau begrensd in het POL. Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van gebieden die tot de EHS behoren. Wel komt EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de nieuwbouw. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voor-toets (Nb-wet).

4.7 Landschapswaarden

Uit de POL kaarten 'kristallen waarden', 'groene waarden' en 'blauwe waarden' blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en in de nabijheid van een (klein) gebied vallend onder Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

4.7.1 Grondwaterbeschermingsgebied (kristallen waarden)

Het plangebied ligt binnen een freatisch grondwaterbeschermingsgebied. Grondwaterbeschermingsgebieden zijn grotere gebieden (25 jaarszones) van waaruit het grondwater stroomt naar de waterwingebieden. Het beleid voor de grondwaterbeschermingsgebieden is erop gericht om een zodanige kwaliteit van het grondwater te behouden dat het geschikt is als grondstof voor de drinkwatervoorziening. De waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden zijn beschermd via de Omgevingsverordening Limburg. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden geldt een verbod of meldingsplicht voor bepaalde activiteiten. Zo mogen bepaalde, mogelijk vervuilende, inrichtingen niet worden opgericht in grondwaterbeschermingsgebieden. Ook geldt een verbod op het oprichten van boorputten en het roeren van grond dieper dan 3 meter onder maaiveld. Van een aantal van deze verbodsbepalingen kan ontheffing worden verleend door Ge-deputeerde Staten.

Het grondwaterbeschermingsgebied is op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan opgenomen door middel van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingszone'. In de regels is opgenomen dat de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ter plaatse van deze aanduiding gewaarborgd dient te blijven. Er zijn verder geen beschermende regelingen (bouwverbod, omgevingsvergunningstelsel) opgenomen, aangezien het verrichten van bepaalde handelingen via de Omgevingsverordening reeds aan beperkingen is onderworpen. Het opnemen van een dubbele regeling via het bestemmingsplan is niet zinvol. De Omgevingsverordening heeft met name ruimtelijke consequenties op het gebied van nieuwvestiging van bedrijvigheid. De bestaande bedrijven in de kern zijn op basis van de regelgeving in de Omgevingsverordening beperkt in hun mogelijkheden.

In grondwaterbeschermingsgebieden is nieuwvestiging van mogelijk vervuilende bedrijvigheid (bedrijven die zijn opgenomen in de bijlage van de Omgevingsverordening) niet toegestaan. De Lijst van bedrijven die bij voorliggend bestemmingsplan is opgenomen, is aangepast op basis van deze lijst. Hierdoor is nieuwvestiging van bedrijven die mogelijk een bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit uitgesloten.

4.8 Verkeer en infrastructuur

Royal Haskoning DHV heeft een verkeerskundige onderbouwing opgesteld ten aanzien van verkeer en parkeren in het centrumgebied.¹¹ De uitgangspunten voor dit onderzoek met betrekking tot 'schil centrum' en de minimale parkeervraag zijn door de rechter getoetst in het kader van de beroepsprocedure van het bestemmingsplan 'Centrum Susteren'.

Naar aanleiding van de grotere supermarkten, de afname aan vloeroppervlakte voor detailhandel en het uitgewerkte stedenbouwkundig plan met meer parkeervoorzieningen, heeft Royal HaskoningDHV een aanvulling opgesteld op de parkeerbalans uit 2013.¹² De conclusies en aanbevelingen zijn in deze paragraaf weergegeven. Bij het berekenen van de parkeerbalans is Royal HaskoningDHV onder andere uitgegaan van de CROW - publicatie 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatienummer 317). CROW is een kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

4.8.1 Parkeren Algemeen

Op 30 oktober 2014 is door de Tweede Kamer ingestemd met een wetswijziging waarin onder andere de grondslag om in gemeentelijke bouwverordening stedenbouwkundige bepalingen op te nemen, is komen te vervallen. Dit betekent dat parkeernormen opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan.

Voor een berekening van het aantal parkeerplaatsen hanteert de gemeente Echt-Susteren CROW (parkeerkerncijfers, basis voor parkeernormering). Bij het gebruik van parkeerkerncijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. De vraag naar parkeerplaatsen wordt namelijk bepaald door de locatie van de functie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen. Uit parkeerstudies blijkt dat functies in centra een lagere parkeervraag hebben dan functies van dezelfde aard elders in de bebouwde kom of in de periferie van een kern. Deze bevinding is aanleiding geweest om de parkeerkerncijfers te onderscheiden naar stedelijke zones:

- centrum;
- schil / overloopgebied;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied.

11 Royal Haskoning DHV, Verkeerskundige onderbouwing Centrumplan Susteren, MO-MA20130087a, 30 mei 2013

12 Royal Haskoning DHV, Parkeren Centrumplan Susteren Januari 2016, N001_T&P_BE4430.

Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Deze bevinding is aanleiding geweest om de parkeerkencijfers naast stedelijke zone ook te onderscheiden naar stedelijkheidsgraad. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. Er is onderscheid gemaakt in vijf categorieën:

- i. zeer sterk stedelijk (omgevingsadressendichtheid van 2500 of meer adressen per km²);
- ii. sterk stedelijk (omgevingsadressendichtheid van 1500 tot 2500 adressen per km²);
- iii. matig stedelijk (omgevingsadressendichtheid van 1000 tot 1500 adressen per km²);
- iv. weinig stedelijk (omgevingsadressendichtheid van 500 tot 1000 adressen per km²);
- v. niet stedelijk (omgevingsadressendichtheid van minder dan 500 adressen per km²).
- vi. De karakteristiek van Echt-Susteren valt onder 'niet stedelijk' (ongeveer 380 adressen per km²).

In de publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad. Bij iedere functie wordt in de CROW-publicatie een maximum en minimum genoemd. Dit is de bandbreedte. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte gaat de gemeente Echt-Susteren in eerste instantie uit van de 'maximale' parkeerbehoefte. Casusafhankelijk kan hiervan afgeweken worden indien die afwijking gedragen kan worden door een motivering.

In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Hierbij wordt verwezen naar de normen uit de CROW die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Centrum Susteren

Gelet op de bestaande parkeerdruk in het centrum van Susteren wil de gemeente in de toekomst het parkeren, onder andere door inzet van een maximale parkeerduur, gaan reguleren. Deze parkeermaatregel wordt in de praktijk uitgevoerd door het inzetten van een blauwe zone en het gebruik van parkeerschijven. Daarnaast wil de gemeente een ruime fietsenstalling realiseren en er wordt overleg gevoerd met de ondernemers in het plangebied om ervoor te zorgen dat werknemers buiten het centrum gaan parkeren. Gezien bovenstaande argumenten sluit de minimale parkeervraag conform de CROW richtlijnen (publicatie nr. 317) het beste aansluit op het nieuwe centrumplan van Susteren. Er wordt bij de minimale parkeervraag overigens uitgegaan van beduidend meer parkeerplaatsen per m² winkel én per woning dan in de huidige situatie, ofwel hogere normen dan de feitelijke huidige parkeersituatie.

Op basis van de berekeningen blijkt dat de totale parkeervraag 362 parkeerplaatsen bedraagt. Als de parkeervraag van de verschillende voorzieningen uitgezet wordt tegen de aanwezigheidspercentages dan blijkt dat de zaterdagmiddag maatgevend is.

De parkeervraag bedraagt op de zaterdagmiddag 303 parkeerplaatsen in plaats van de 362 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is op dit moment voorzien in 319 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (inclusief het terrein van het gezondheidscentrum). Ook voor de definitieve situatie, waarbij het gehele centrumgebied van Susteren definitief bestemd is, wordt voldaan aan de parkeervraag.

Op basis van de berekende parkeervraag en de beschikbare parkeervoorzieningen in het gebied wordt geconcludeerd dat er een theoretisch overschot van 16 parkeerplaatsen is na realisatie van het centrumplan Susteren.

4.8.2 Verkeer

De ontwikkeling van het centrumplan Susteren leidt tot een verkeerstoename ten opzichte van de huidige situatie. Als gevolg van de bijbehorende infrastructurele aanpassingen veranderen de verkeersstromen rondom het centrum van Susteren. Royal HaskoningDHV heeft de volgende drie varianten doorgerekend om inzicht te krijgen in de verkeerseffecten van het centrumplan:¹³

- Variant 1: Feurthstraat tweerichtingsverkeer en Swentiboldstraat éénrichtingsverkeer (tweerichtingsverkeer toestaan tussen Feurthstraat en de uitrit van het parkeerterrein).
- Variant 2: Feurthstraat tweerichtingsverkeer en Swentiboldstraat volledig tweerichtingsverkeer.
- Variant 3: Feurthstraat éénrichtingsverkeer (tussen Willibrordusstraat en Swentiboldstraat in de richting Swentiboldstraat) en Swentiboldstraat tweerichtingsverkeer (volledig).

Voorafgaand aan de verkeersmodelberekeningen is eerst inzichtelijk gemaakt hoe groot de verkeersproductie van het centrumplan Susteren is. Hiervoor is gebruik gemaakt van CROW publicatie 317. Op basis van de verkeersmodelberekeningen wordt geconcludeerd dat alle drie de varianten verkeerskundig mogelijk zijn. De verkeersdruk op met name de Feurthstraat zal in de toekomst toenemen indien deze tweezijdig opengesteld wordt voor verkeer. De verkeersintensiteiten zijn echter allemaal kleiner dan de landelijk gehanteerde (maximale) intensiteiten voor erftoegangswegen. Een belangrijk aandachtspunt is de inrichting van het parkeerterrein op de Willibrordusstraat. Het parkeerterrein dient zodanig ingericht te worden dat het niet mogelijk is om snel over het parkeerterrein te rijden én er geen directe verbinding ontstaat met de Rijksweg. Uit de verkeersmodelberekeningen blijkt dat met een lage snelheid op het parkeerterrein de doorsteek in de richting van de Rijksweg voornamelijk gebruikt wordt door “bestemmingsverkeer” voor het centrum.

Op basis van de drie varianten en de doorrekening in het verkeersmodel is het instellen van tweerichtingsverkeer op de Feurthstraat verkeerskundig gezien mogelijk. Gelet op het profiel en de ruimte op de Feurthstraat is het echter beter om éénrichtingsverkeer te handhaven, zodat meer verkeer van en naar het centrum van Susteren via de Rijksweg afgewikkeld wordt. De Rijksweg is hiervoor beter geschikt. Daarnaast wordt voorgesteld om de Swentiboldstraat uit te voeren als tweerichtingsverkeer.

¹³ Royal Haskoning DHV, Verkeersberekeningen centrumplan Susteren, MO-MA20130102, 13 juni 2013

Hiermee is er een goed alternatief voor de aansluiting op de Rijksweg en wordt voorkomen dat het parkeerterrein en de winkelstraat een ontsluitende functie in het netwerk gaan krijgen. Deze variant biedt de beste afweging tussen een bereikbaar maar ook een leefbaar centrum voor Susteren.

De gemeente heeft gekozen voor de variant waarbij de Swentiboldstraat volledig tweerichtingsverkeer krijgt en waarbij in de Feurthstraat sprake zal zijn van éénrichtingsverkeer met dezelfde rijrichting als voorheen. De keuze is in samenspraak met de Ondernemersvereniging Susteren en de Dorpsraad Susteren gemaakt. Bij de plannen voor de herinrichting van de Feurtherpoort en de Feurthstraat is hier rekening mee gehouden.

4.9 Stedenbouw en duurzaam bouwen

De gemeente Echt heeft op 29 januari 1998 het convenant “Duurzaam Bouwen Gewest Midden-Limburg” getekend. Het convenant heeft tot doel afspraken te maken tussen samenwerkende gemeenten, woningcorporaties en het bedrijfsleven over de invoering van duurzaam bouwen bij (ver)bouwprojecten, zowel op het niveau van het gebouw als op het stedenbouwkundig niveau. Daarnaast verplicht het de betrokken partijen om maatregelen te nemen die de uitvoering van het gestelde in het convenant bevorderen en gezamenlijk de milieubelasting als gevolg van bouwactiviteiten zoveel mogelijk beperken.

4.10 Planschade

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing zijn in onderwerpelijke herziening de bestemmingen met bouw- en gebruiksmogelijkheden opnieuw afgewogen. Uit een globale beoordeling is gebleken, dat en ander ten opzichte van het voorheen ter plaatse geldende bestemmingsplan niet tot ruimtelijke schade (planschade) zal leiden. Voor bepaalde eigenaren in het plangebied is in dit verband zelfs sprake van planologische voordeel.

5 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en doestelling van het plan beschreven. vervolgens wordt ingegaan op de ruimtelijke hoofdopzet en de verschillende plan-aspecten in het plangebied. Per aspect is aangegeven wat de wijzigingen zijn ten opzicht van het plan uit 2013.

5.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

5.1.1 Doelstellingen

Het bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016' heeft, net als het plan uit 2013, als doel een aantrekkelijk en goed functionerend centrumgebied mogelijk te maken dat structureel oplossing biedt voor een aantal problemen. Belangrijke aspecten zijn hierbij:

- Het maken van een kwaliteitsslag ten behoeve van het functioneren van het centrumgebied als geheel.
- Parkeren, verkeerscirculatie en expeditie moeten goed worden opgelost.
- De noodzaak voor de uitbreiding van de supermarkten voor hun bestaansrecht en als pijler van de overige centrumontwikkelingen, moet op een evenwichtige wijze worden geïntegreerd.
- Het verkrijgen van een prominente plek voor bestaande aanbod aan winkels.
- De levendigheid van het centrum moet worden gewaarborgd door menging van winkels met andere functies, zoals wonen, zonder dat hierdoor overlastsituaties zullen ontstaan.
- Het centrum toeristisch en recreatief aantrekkelijker maken en de verblijfskwaliteit verhogen door horeca en een terras te situeren in het gebied.

Gestreefd wordt naar een zo compact mogelijk centrum. Dit biedt het meeste comfort voor de individuele bezoeker en voor de winkelier de grootste kans om optimaal te kunnen profiteren van het winkelend publiek en het draagvlak in Susteren. Compactheid betekent ook drukte en gezelligheid.

5.1.2 Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan gehanteerd:

- Een plan dat ruimte laat voor doorontwikkeling en dat gefaseerd wordt uitgevoerd. Een deel van de ontwikkeling wordt direct bestemd en een deel wordt mogelijk gemaakt door middel van wijzigingsbevoegdheden. De wijzigingsbevoegdheden zijn beschreven in paragraaf 6.2.3.
- Een plan waarbij elke ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de integrale omgevings- en functionele kwaliteit van het plan.
- Een plan waarbij elke toename in programma (winkelen, horeca, bedrijvigheid, voorzieningen, wonen) per fase wordt afgedekt door een toename in het aantal parkeerplaatsen volgens de daarvoor geldende normering.

- De aanpak van de twee grote ontwikkellocaties als sleutelprojecten: het deel ten westen van de Willibrordusstraat (in combinatie met het creëren van een parkeerplein) en het deel rondom de bestaande PLUS en houtloods.
- Blok hoek Willibrordusstraat/ Marktstraat: ontwikkeling van een supermarkt (gericht op parkeerplaats) met dagwinkels rondom en appartementen op de etage, logistieke oplossing aan de zuidzijde.
- Uitbreiden en anders organiseren (logistiek, entree, oriëntatie) van het bestaande pand van de supermarkt tot een goed functionerende locatie voor een supermarkt, substantiële verbeterpunten zijn het uitbreiden van de parkeerplaats en een doorsteek naar het nieuwe plein.
- De herontwikkeling van de houtloods aan de Feurthstraat met ruimte voor winkelen, aan de achterzijde een deel van het perceel inzetten voor optimalisatie van de parkeerplaats.
- De mogelijkheid faciliteren dat de bestaande winkels aan de Reinoud van Gelderstraat een tweede oriëntatie krijgen naar de parkeerplaats op het binnenterrein, voorwaarde is dat een deel van het achtergelegen terrein wordt toegevoegd aan het parkeerterrein en er een doorsteek komt.

Verschillen ten opzichte van Plan 2015

Eén van de uitgangspunten van het plan uit 2015 was het faciliteren van een uitbreidingsmogelijkheid bij het bestaande bankgebouw zodat een herontwikkeling op deze locatie zou worden gestimuleerd. Deze uitbreidingsmogelijkheid is komen te vervallen om meer ruimte voor parkeren te kunnen bieden. Bij het blok op de hoek van de Willibrordusstraat en de Marktstraat worden alleen dagwinkels aan de noordzijde gerealiseerd. De logistieke oplossing zal op het Willibrordusplein plaatsvinden. Alle overige uitgangspunten blijven gehandhaafd.

5.2 Ruimtelijke hoofdopzet

De ruimtelijke hoofdopzet gaat uit van een aantrekkelijker centrumgebied door middel van:

- het verbeteren van het rondje om het bouwblok (gemengd karakter van functies);
- het creëren van een nieuw dorpsplein ter plekke van de Willibrordusstraat: het Willibrordusplein;
- de versterking (uitbreiding, bereikbaarheid, uitstraling) van de twee parkeerplaatsen (het nieuwe Willibrordusplein en de parkeerplaats op het binnenterrein);
- de herontwikkeling van de twee supermarktlocaties, deze locatie geven richting aan de revitalisatie;
- het faciliteren van kleine ontwikkelingsplekken die aansluiten op de grote ontwikkelingen in het gebied en mede zorg dragen voor een kwaliteitsslag;
- de kwaliteitsslag van de openbare ruimte (verhogen comfort, uitstraling en sfeer).

De upgrade van de twee supermarkten en de twee parkeerplaatsen dienen er voor te zorgen dat het de functionele trekkers van het gebied te worden.

Door de herontwikkeling van de twee strategisch gepositioneerde ontwikkellocaties met een supermarkt, dagwinkels en wonen wordt een belangrijke stap gedaan naar een verbetering van de winkelfunctie in het centrum van Susteren.

De Feurthstraat is ruimtelijk en functioneel de hoofdstructuur, het nieuwe Willibrordusplein en de herinrichting van de verkeersknoop zijn daaraan ondergeschikt. Door de aanleg van het Willibrordusplein, de herinrichting van een deel van de Feurthstraat en de aansluiting van de Feurthstraat op Dieterderweg/ Oude Rijksweg Noord vindt er een aanzienlijk verbeterslag in de openbare ruimte plaats. Het doel is meer comfort en sfeer in het gebied die recht doet aan de dorpscontext.



Stedenbouwkundig plan (Kragten, 13 januari 2016)

5.3 Planaspecten

Het stedenbouwkundige plan voor het plangebied gaat uit van het versterken van de ruimtelijke en functionele structuur door middel van verschillende planaspecten. In onderstaande afbeelding zijn de van belang zijnde voor de ruimtelijke en functionele structuur van belang zijnde aspecten genummerd. Deze worden vervolgens toegelicht.

- 1 Het versterken van het 'rondje Feurthstraat, Swentiboldstraat, Reinoud van Gelderstraat en Willibrordusstraat' als een gemengd circuit: aan de westzijde (pleinruimte) ligt de nadruk op winkelen, voor de rest heeft het een gemengd karakter.



Planaspecten (Kragten, 13 januari 2016)

- 2 De twee centrale parkeerpleinen met daaraan gekoppeld de twee supermarkten zijn de dragers van de revitalisatie van het winkelgebied en liggen aan het winkelrondje.
- 3 Het doortrekken van de historische dorpscentrum tot aan de kruising met de Swentiboldstraat door de ontwikkeling van de twee grote locaties, de herontwikkeling van de locatie van de houthandel en de aanpassing van de inrichting. Aansluitend op de Marktstraat wordt het gebied ingericht met gebakken materiaal zodat het de uitstraling krijgt van een (historisch centrum) verblijfsgebied.
- 4 Het ruimtelijk en functioneel opnieuw vormgeven van de knoop 'Oude Rijksweg Noord, Feurthstraat, Dieterderweg' zodat beter wordt aangesloten op het centrumkarakter van het gebied (minder functioneel en verkeerstechnisch). De Feurthstraat vormt in de nieuwe context de hoofdroute, de overige straten en plein takken hierop aan. De ruimte tussen de straten wordt ingevuld met bomen, de bomen zorgen er voor dat het gat in noordelijke straatwand van de Feurthstraat ruimtelijke wordt ingevuld.
- 5 Het 'Willibrordusplein' (ter plekke van huidige Willibrordusstraat) als een kwalitatief hoogwaardig parkeerplein. Door middel van de twee grote ontwikkelingslocaties wordt sturing gegeven aan een met winkels gevulde plint en wonen op de etages. Het dient een winkelplein te worden met een hoogwaardige uitstraling door het toepassen van de juiste materialen en het toepassen van een bomenstructuur. Het plein is onderdeel van het dorp, aan het plein wordt ook gewoond. Aansluitend aan het Willibrordusplein wordt een kleinere parkeerplaats gerealiseerd op de locatie waar thans nog het voormalige bankgebouw staat (Willibrordusstraat 3).

- 6 De parkeerplaats op het binnenterrein als een optimaal geutiliseerde parkeeromgeving met ruimte voor gemengde functies in de plinten. Het is geen ruimte waar aan gewoond wordt. Het is van belang dat er verschillende doorsteken komen naar de omringende straten (het rondje). De inrichting van de parkeerplaats is basic.
- 7 Een verbinding tussen de twee pleinen (winkelrouting, uitwisseling parkeren) met in de plinten winkelfuncties en de entree van de supermarkt. De verbinding is tevens een calamiteitenroute en dient daarom voldoende breed te zijn.
- 8 De (her)ontwikkeling van de twee grote locaties met supermarkten die voldoen aan de hedendaagse eisen omtrent de omvang, de oriëntatie, de uitstraling, het parkeren en de logistiek. Aansluitend op de supermarkten worden enkele dagwinkels ontwikkeld. Op de etage worden appartementen gerealiseerd. De supermarkt ten westen van het Willibrordusplein (8a) wordt in zijn geheel nieuw ontwikkeld, de supermarkt aan de parkeerplaats op het binnenterrein (8b) betreft een aanpassing en uitbreiding van een bestaande supermarkt.
- 9 De twee grote ontwikkellocaties krijgen naar de Feurthstraat en het Willibrordusplein een ander gezicht. De bebouwing aan de Feurthstraat heeft een primair karakter en dient het straatbeeld te versterken (massa en hoogte, schaal en maat, oriëntatie, daklandschap, materiaal en detail). De appartementen van de locaties worden ontsloten via een stijgpunt dat uitkomt op de Feurthstraat. De hoeken zijn onderdeel van de Feurthstraat. De wanden aan het Willibrordusplein kunnen een meer eigentijdse en moderne uitstraling krijgen.

5.4 Programma

5.4.1 Programma winkelen

Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft BRO een beschrijving gegeven van de huidige retailstructuur van Susteren, van de distributie-planologische (DPO) mogelijkheden en van de ruimtelijk-functionele ontwikkelingsrichting van en voor het centrumgebied.¹⁴ Uit het DPO blijkt dat er ruimte is om het winkelprogramma te versterken.

De kern van het winkelprogramma wordt gevormd door de twee supermarkten (bijvoorbeeld een full-service supermarkt en/of een discounter). Deze dienen te voldoen aan de hedendaagse eisen omtrent de omvang, de oriëntatie, de uitstraling, het parkeren en de logistiek. Aansluitend op de supermarkten worden enkele nieuwe dagwinkels ontwikkeld.

Ter ondersteuning van het winkelhart moet er aan het Willibrordusplein een supermarkt komen. De ingang wordt gesitueerd aan het plein. Aan de Marktstraat wordt afgezoomd met dagwinkels. De supermarkt aan de parkeerplaats wordt verbouwd. Het zuidelijke deel wordt gesloopt ten behoeve van de doorsteek. Deze verloren meters worden aan de westzijde gecompenseerd door een nieuwe uitbreiding van de supermarkt (onderdeel van groter blok). Daarnaast wordt de supermarkt uitgebreid ter plaatse van de huidige doorgang vanuit de Feurthstraat naar het achterliggende parkeertrein. Daardoor komt de doorgang te vervallen. Door deze ingrepen wordt de supermarkt in zijn geheel anders georganiseerd.

¹⁴ BRO, Ontwikkelingsmogelijkheden winkelvoorzieningen Susteren, 204X00422.071513_3, 19 juli 2012

De bestaande opbouw (kantoor, kantine) aan de Feurthstraat wordt gehandhaafd. De entree van de supermarkt wordt georiënteerd op de doorsteek en de parkeerplaats. Aan de zijde van het Willibrordusplein wordt de nieuwe ontwikkeling afgezoomd met dagwinkels. Aan de noordzijde, aan de huidige parkeerplaats van de bestaande supermarkt wordt een bestaand winkelpand gehandhaafd, de bijgebouwen en tuin worden gesloopt ten behoeve van de supermarkt.

De locatie van de houthandel wordt herontwikkeld. Een deel van de gronden wordt gebruikt voor het uitbreiden en optimaliseren van de parkeerplaats. Het overige deel van de locatie wordt ontwikkeld met winkelruimte georiënteerd op de parkeerplaats.

Het bestaande voormalige bankgebouw op Willibrordusstraat nr. 3 wordt gesloopt ten behoeve van de uitbreiding van de parkeermogelijkheden. Daardoor ontstaat aansluitend aan het Willibrordusplein extra parkeerruimte voor de dagen met een hoge parkeerdruk.

Met de ontwikkeling van het centrum wordt voor de bestaande winkelpanden aan de Reinoud van Gelderstraat een mogelijkheid geboden om zich te richten naar de zijde van de parkeerplaats. Een deel van de bestaande tuin van deze panden wordt dan ingezet voor het uitbreiden en optimaliseren van de parkeerplaats. Er dient voorkomen te worden dat de winkelstructuur letterlijk omklapt met als resultaat blinde gevels aan de Reinoud van Gelderstraat.

Voor de doorsteek tussen de twee parkeerplaatsen is het van belang dat er voorzieningen in de beide wanden van de steeg komen. Aan de noordzijde komt de gevel van de nieuwe supermarktontwikkeling en aan de zuidzijde vindt geleiding plaats door een bomenrij en opvallende verharding met led verlichting. Voor het pand waarin nu het Kruidvat is gevestigd, ontstaat de mogelijkheid om aan de doorsteek een ingang te maken, of om het pand op te splitsen in twee winkels.

Wijzigingen ten opzichte van het Plan 2015

Ten opzichte van het plan uit 2015 wordt ter plaatse van de ontwikkeling aan de Marktstraat/ Willibrordusstraat het bouwvlak vergroot. De supermarkt wordt doorgetrokken naar het Willibrordusplein, hier waren eerst dagwinkels voorzien. De bouwmogelijkheid ter plaatse van het bestaande bankgebouw is komen te vervallen en gaat onderdeel uitmaken van het openbaar gebied. Voor de PLUS supermarkt is inmiddels een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijken van het bestemmingsplan verleend voor een uitbreiding aan de westzijde. Het laden en lossen gaat aan de Feurthstraat plaatsvinden. De aanduidingen laad- en losplaats komen te vervallen.

5.4.2 Programma wonen

Op de etages van de twee supermarktontwikkelingen worden appartementen gerealiseerd. Om de hoekpunten Feurthstraat en Marktstraat ruimtelijk te begeleiden, worden aan deze zijden van de ontwikkelingen twee lagen met appartementen mogelijk gemaakt.

De bovenste laag kan deels met een (schijn)kap worden uitgevoerd zodat er ruimtelijk aansluiting plaatsvindt met de overige bebouwing aan de Feurthstraat. Op de hoeken is ruimte voor een accent in de hoogte zonder dat het een extra laag woningen oplevert. Er worden geen gebouwde parkeervoorzieningen gerealiseerd. Het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte.

Aan het Willibrordusplein is bebouwing op de twee ontwikkelingslocaties ruimtelijk wenselijk. Omdat de behoefte voor woningen beperkt is in Susteren, dient met een beperkt aantal woningen het maximale ruimtelijke effect (wandvorming) bereikt te worden. Een mogelijkheid betreft de realisering van 'dakpatio's'. Deze woningen hebben een brede beukmaat en deels bebouwing in een tweede laag. Aan de achterzijde hebben ze een ruime patio (> 20 m²).

Met deze uitgangspunten is op de supermarkt aan het Willibrordusplein de Marktstraat ruime voor in totaal 8 woningen met een stijgpunt aan de Marktstraat. Op de andere supermarktontwikkeling is ruimte voor 2 woningen en een stijgpunt op de hoek Feurthstraat/Willibrordusplein en 3 woningen aan het plein. Er worden 4 panden gesloopt. Per saldo is er een toename van 9 woningen (13 - 4). Deze woningen zijn in kwantitatief en kwalitatief opzicht afgestemd binnen de regio. Ook is in de structuurvisie en de gebiedsvisie Susteren Plus rekening gehouden met dit woningbouwprogramma.

Om ook de hoek van de Reinoud van Gelderstraat en de Willibrordusplein te versterken is boven de drogisterij een bouwmogelijkheid opgenomen voor 1 woning waarbij de bouwmassa wordt vergroot. De stedenbouwkundige structuur van de wand van het plein wordt daarmee doorgezet. Het realiseren van een extra woning is vanuit volkshuisvestelijke optiek geen bezwaar omdat in het Susterse centrum minder woningen worden gebouwd dan aanvankelijk gepland en regionaal zijn afgestemd.

Verschillen met Plan 2015

Boven de supermarkt aan het Willibrordusplein en de dagwinkels aan de Marktstraat worden maximaal 8 woningen mogelijk gemaakt in plaats van 10 ingevolge het vorige plan. Het pand aan Willibrordusstraat 3 wordt gesaneerd en de locatie gaat onderdeel uitmaken van de parkeervoorzieningen. Ook deze woningbouwmogelijkheid vervalt. Daarentegen wordt op de hoek de Reinoud van Gelderstraat en de Willibrordusplein 1 extra woning mogelijk gemaakt. Ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2015 worden er 2 woningen minder gerealiseerd.

5.5 Verkeersstructuur

Voor de aansluiting van de Marktstraat, Feurthstraat, Willibrordusstraat, Oude Rijksweg Noord en Dieterderweg is er veel veranderd en zal nog veel veranderen. De huidige verkeersknoop is in zijn geheel anders vormgegeven en er wordt een nieuw plein aangelegd. De Willibrordusstraat ten noorden van de Reinoud van Gelderstraat komt te vervallen als doorgangsroute voor het verkeer, het wordt een parkeerplein. Het parkeerplein is zowel van de noord- als de zuidzijde toegankelijk. De toegangen zijn zo gesitueerd dat het niet uitnodigt om het parkeerplein als doorgaande route te gebruiken.

Aan de noordzijde wordt de Feurthstraat de doorgaande route, hier takt vanaf het noorden de Dieterderweg op aan met een t-splitsing. De richting van het verkeer blijft éénrichtingsverkeer in de Feurthstraat. De Oude Rijksweg Noord buigt af zodat deze met een t-splitsing aantakt op de Dieterderweg. De Swentiboldstraat wordt in 2016 volledig ingericht voor tweerichtingsverkeer.

De fietsers op de vrijliggende fietspaden (Oude Rijksweg Noord) en fietssuggestiestroken (Dieterderweg) worden ruim voor de knoop de weg opgeleid. In het centrum (30 km/u) bevindt het verkeer zich allemaal op de rijbaan. De inrichting is zodanig aangepast dat het de uitstraling heeft van een verblijfsgebied.

De parkeerplaats op het binnenterrein (achter de huidige PLUS supermarkt) is in de nieuwe situatie voor auto's alleen vanuit de Swentiboldstraat bereikbaar. De huidige doorsteek naar de Feurthstraat komt te vervallen in verband met de uitbreiding van de supermarkt. De doorsteek naar het Willibrordusplein is een calamiteiten doorgang. Beide toegangen zijn ook te gebruiken voor langzaam verkeer. Bij (her)ontwikkelingen aan de Feurthstraat (houthandel) en Reinoud van Gelderstraat (winkelpanden) kunnen desgewenst extra doorsteeken voor voetgangers naar de parkeerplaats worden gerealiseerd.

Verschillen ten opzichte van het Plan 2015

Ter plaatse van de huidige doorsteek naar de Feurthstraat wordt geen laad- en losplaats meer gerealiseerd. Er worden echter wel uitbreidingsmogelijkheden voor de centrumvoorzieningen opgenomen, waardoor de doorsteek ook in de nieuwe situatie komt te vervallen. Deze doorsteek zal dan ook niet meer kunnen worden gebruikt voor langzaam verkeer.



Routering vrachtwagens (Kragten, 13 januari 2016)

5.6 Parkeren

Het plan kenmerkt zich door twee grote parkeerplaatsen, een kleinere parkeerplaats en straatparkeren in de eindsituatie. Alle parkeerplaatsen worden in zijn geheel opnieuw aangelegd om te komen tot een optimale parkeersituatie (aantallen, overzicht, comfort).

Het Willibrordusplein wordt uitgebreid ter plekke van bestaande bebouwing aan de oostzijde van het Willibrordusplein en het voormalige bankgebouw aan de Willibrordusstraat 3. De parkeerplaats op het binnenterrein wordt uitgebreid door het toevoegen van aangekochte gronden van omliggende percelen.

In de straten rondom het blok, Reinoud van Gelderstraat, Swentiboldstraat en Feurthstraat is ruimte voor parkeren in de straat. Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft Royal HaskoningDHV een verkeerskundige onderbouwing opgesteld ten aanzien van verkeer en parkeren in het plangebied. Ook voor de definitieve situatie, waarbij het gehele centrumgebied van Susteren definitief bestemd is, wordt voldaan aan de parkeervraag. Voor het overige wordt hier verwezen naar paragraaf 4.8.

Verschil ten opzichte van Plan 2015

Royal HaskoningDHV heeft een aanvulling opgesteld op de parkeerbalans uit 2013 naar aanleiding van de grotere supermarkt, de afname aan vloeroppervlakte voor detailhandel en het uitgewerkte stedenbouwkundig plan met meer parkeervoorzieningen.¹⁵ In de nieuwe situatie is in het plangebied voorzien in 319 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (inclusief het terrein van het gezondheidscentrum). Op basis van de berekende parkeervraag en de beschikbare parkeervoorzieningen in het gebied wordt geconcludeerd dat er een theoretisch overschot van 16 parkeerplaatsen is na realisatie van het centrumplan Susteren.

5.7 Laden en lossen

Plan 2016

Met name voor laden en lossen hebben wijzigingen plaatsgevonden ten opzichte van het plan uit 2015. Ter plaatse van de nieuwe supermarkt aan het Willibrordusplein gaat laden en lossen plaatsvinden in het openbaar gebied aan het plein. Het laden en lossen van de PLUS supermarkt gaat plaatsvinden aan de Feurthstraat. Er worden geen overdekte laad- en losplaatsen gerealiseerd. Er zijn een akoestische onderzoeken uitgevoerd naar de gewijzigde situatie aan het Willibrordusplein en ter plaatse van de PLUS supermarkt.^{16,17} Uit de akoestische onderzoeken blijkt dat voldaan kan worden aan de geluidvoorschriften als opgenomen in het Activiteitenbesluit.

15 Royal Haskoning DHV, Parkeren Centrumplan Susteren Januari 2016, N001_T&P_BE4430, 20 januari 2016.

16 K+Adviesgroep, Akoestisch onderzoek laad en los activiteiten en dak techniek supermarkt centrumplan Susteren, QR/QR/M15 502.401.1, 17 december 2015

17 K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek laad en losactiviteiten Plus supermarkt centrumplan Susteren, QR/QR/ M14 305.401.2, 26 november 2014

5.8 Vertaling naar bestemmingsplan

5.8.1 Centrum

Op basis van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur, het vigerende beleid en de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden zijn keuzes gemaakt voor de wijze waarop de diverse functies in het centrum van Susteren zijn bestemd. Uitgangspunt is dat het centrumgebied toe is aan vernieuwing. Het beleid richt zich op een concentratie van de verschillende functies zoals horeca en detailhandel (waaronder enkele supermarkten).

Daarnaast moet ook het wonen op de verdieping in de toekomst mogelijk blijven en moeten de bestaande (woon)panden positief worden bestemd. Behoud van functiemenging is uitgangspunt. Daarnaast wordt de openbare ruimte verder heringericht, waarbij het oplossen van het parkeerprobleem prioriteit heeft.

Er is voor gekozen om de beoogde ontwikkeling gefaseerd mogelijk te maken. De herontwikkeling rondom het Willibrordusplein en de herontwikkeling van de PLUS supermarkt met parkeerterrein worden direct mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan. Herontwikkeling van het pand Feurthstraat 22 en de percelen Reinoud van Gelderstraat 3-11 worden mogelijk gemaakt door middel van wijzigingsbevoegdheden. De wijzigingsbevoegdheden zijn in paragraaf 6.2.3 uitgebreid beschreven. Er is daarnaast gekozen voor twee centrumbestemmingen. Hierna wordt per functie kort aangegeven welke beleidsdoelstellingen er gelden en hoe deze doelstellingen zijn vertaald in het bestemmingsplan.

In voorliggend bestemmingsplan zijn verschillende functies rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming Centrum - 1, waaronder detailhandel, dienstverlening, bedrijven, kantoren en wonen. Horeca is mogelijk door middel van een afwijkingsbevoegdheid. Functiemenging blijft uitgangspunt. Het is echter niet wenselijk om detailhandel toe te staan met een onevenredige belasting voor de omgeving die qua aard en uitstraling niet past in het centrum. Grootschalige detailhandel is dan ook niet toegestaan. De supermarkten zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. De aanduidingen 'supermarkt' zijn gewijzigd ten opzichte van het plan uit 2015.

Voor de percelen waar de bestaande situatie positief bestemd is, langs de Feurthstraat, tussen de Feurthstraat en de Oude Rijksweg en aan de Reinoud van Gelderstraat 3-11, is de bestemming Centrum - 2 opgenomen. Binnen deze bestemming zijn detailhandel en horeca alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding. Het is de bedoeling dat deze functies zich concentreren rondom het Willibrordusplein en rondom het binnenterrein indien deze is herontwikkeld.

5.8.2 Verkeer

Het gemeentelijk beleid is gericht op het aanpakken van knelpunten in de verkeers- en parkeerstructuur, om zo de doorstroming en de veiligheid te verbeteren. Hiervoor is de herinrichting van wegen, conform de vereisten van Duurzaam Veilig, noodzakelijk. In het bestemmingsplan is één verkeersbestemming opgenomen. Herinrichting van de openbare ruimte is mogelijk binnen deze bestemming. Hierdoor biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit om het gemeentelijk beleid uit te voeren.

6 Planopzet

6.1 Feitelijke planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de verdere ontwikkeling van het plangebied. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012).

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar mag worden gebouwd. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding te worden gekeken. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

6.2 Juridische planopzet

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat.

In het kader van de SVBP 2012 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan te worden aangehouden. Deze is hieronder aangegeven.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan.

Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen de opgenomen bouwregels, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels: hierin zijn algemene regels voor het bouwen opgenomen;
- algemene gebruiksregels: hierin wordt aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan;
- algemene aanduidingsregels: hierin is een regeling voor grondwaterbescherming genomen;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen;
- algemene procedureregels: hierin wordt de procedure voor nadere eisen vastgelegd;
- overige regels: hierin zijn voorrangregels en regels met betrekking tot parkeren opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

Bijlage bij de regels

Als bijlage bij de regels is de Nota parkeernormen opgenomen.

6.2.1 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen onderstaande bestemmingen voor.

Centrum - 1

De bestemming Centrum - 1 is opgenomen voor de panden aan het Willibrordusplein, aan de Marktstraat, aan de Reinoud van Gelderstraat, de Swentiboldstraat en voor de locatie van de PLUS supermarkt. Binnen deze bestemming zijn detailhandel en bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, uitsluitend op de begane grond toegestaan, een supermarkt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' en wonen, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning, dienstverlening en kantoren. Nieuwe woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Centrum - 2

De bestemming Centrum - 2 is opgenomen ten behoeve van de panden aan de Feurthstraat, aan de Oude Rijksweg Noord, voor de panden aan de Swentiboldstraat ten noorden van de Feurthstraat en voor de panden aan de Reinoud van Gelderstraat 3-11. Binnen deze bestemming is de uitwisseling van functies ook toegestaan, alleen zijn detailhandel en horeca alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding. Bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, wonen, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning, dienstverlening en kantoren zijn binnen deze bestemming ook mogelijk.

Verkeer

De wegen, straten, parkeerplaatsen en voetpaden in het centrum van Susteren hebben deze bestemming gekregen. Het gaat zowel om wegen die voornamelijk een verblijfs-functie hebben (woonstraten) als om wegen die hoofdzakelijk een verkeersfunctie hebben. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen, zoals bermen en beplanting, mogelijk. Bovendien zijn evenementen toegestaan.

Alleen gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor algemeen nut mogen binnen deze bestemming worden gebouwd.

6.2.2 Wijzigingsregels

In de algemene regels zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de gewenste herontwikkeling mogelijk te maken. Per wijzigingsgebied zijn voorwaarden opgenomen om ervoor te zorgen dat een eventuele herontwikkeling overeenkomt met het stedenbouwkundig plan. De aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsbevoegdheid 1' uit het bestemmingsplan uit 2013 is verwijderd. Het plan is inmiddels voldoende concreet en direct mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan.



Voor het pand Feurthstraat 22 is de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsbevoegdheid 1' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding kunnen de gronden gewijzigd worden ten behoeve van de bestemming 'Centrum -1'. Voorwaarde daarbij is dat de contour van de bestaande bebouwing gehandhaafd blijft. In het vorige plan besloeg de voor het perceel opgenomen wijzigingsbevoegdheid een groter gebied, doch deze gronden zijn in voorliggend bestemmingsplan direct bestemd voor verkeer.

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsbevoegdheid 2' kunnen de gronden ook gewijzigd worden ten behoeve van de uitbreiding van de bestemming 'Centrum -1' met dien verstande dat de toename van het bebouwde oppervlak niet meer bedraagt dan 220 m² en dat minimaal 510 m² van het wijzigingsgebied onbebouwd dient te blijven ten gunste van het openbaar parkeren op het binnenterrein.

De aspecten verkeer en parkeren, belangen van derden, flora en fauna, archeologie en bodem leveren in principe geen belemmeringen op voor de wijzigingsplannen. Omdat nog niet bekend is wanneer de wijzigingsbevoegdheden worden toegepast, is bij iedere wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat voldaan dient te worden aan de parkeernormen zoals vastgesteld door de CROW, de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast en er geen belemmeringen zijn in het kader van de flora- en faunawetgeving, in het kader van archeologie en in het kader van de bodemkwaliteit. Indien nodig worden deze aspecten in het kader van het wijzigingsplan nader onderzocht. De overige van belang zijnde milieuaspecten zijn in het kader van dit bestemmingsplan onderzocht. Bij een concrete aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan de welstandsnota.

7 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Het heeft de voorkeur om voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten met de betreffende eigenaar/eigenaren in het gebied. Indien deze overeenkomst niet tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

Er is een overeenkomst afgesloten met de eigenaar van het te ontwikkelen gebied. Het opstellen van een exploitatieplan derhalve niet aan de orde.

Voor de herinrichting van het openbaar gebied en de benodigde aankopen heeft de raad kredieten toegekend in de raadsvergaderingen van 12 december 2013 en 4 november 2015.

7.2 Handhaving

7.2.1 Handhavingsbeleid

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Een aantal factoren is van belang voor een goed handhavingsbeleid.

Kenbaarheid bestemmingsplan

Bekendmaking van de plannen voor het gebied aan de bewoners en, waar mogelijk, rekening houden met de ingebrachte opmerkingen.

Inzichtelijke en realistische regelgeving

Een bestemmingsplan is een juridische regeling die inzichtelijk en realistisch dient te zijn. Het plan moet helder van opzet en niet onnodig beperkend of star zijn. Daarbij zullen de regeling en de bepalingen die hierin zijn opgenomen handhaafbaar moeten zijn. Dit betekent dat de regels duidelijk zijn en niet meerdere interpretaties kunnen voortvloeien uit de omschrijvingen. Daarom zijn de regels ook inhoudelijk getoetst op de handhaafbaarheid hiervan.

Ook de ingevolge van het bestemmingsplan te verlenen afwijkingen zijn getoetst op handhaafbaarheid.

Omdat het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken in de uitvoering meer inzet vraagt van handhaving en toezicht is het gewenst dat deze mogelijkheden op uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid getoetst zijn. Het bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016' is onder meer voorzien van een duidelijke verbeelding.

Actief handhavingsbeleid

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

7.2.2 Nota beleidsvisie omgevingsrecht

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

De gemeente is veelal belast met het concreet uitvoeren van een groot aantal van deze regels door middel van het verlenen van vergunningen of ontheffingen alsmede met het houden van toezicht op de uitvoering van deze regels en het handhaven daarvan. Dit geldt voor het uitvoeren van de regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Denk hierbij aan regelgeving op het gebied van bouwen, wonen, milieu, ruimtelijke ordening, openbare orde en veiligheid. Mede op basis van de missie en visie, opgesteld bij de gemeentelijke fusie in 2003, is aangegeven wat de hoofddoelstellingen zijn van de gemeente. Waar willen we naar toe op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen, wat moet er bijzonder beschermd worden en wat moet er meer of kan minder aandacht krijgen. Vervolgens is door middel van een onderbouwde risicoanalyse per taakveld concreet inzicht gegeven in de zaken die een hogere of lagere prioriteit moeten c.q. kunnen krijgen bij de uitvoering. Zoals aangegeven is dit inzicht gebaseerd op eigen ervaringen alsmede op een gedegen risicoanalyse. Door deze aanpak worden we in staat gesteld de zaken die we echt belangrijk vinden, zoals de instandhouding van het mooie buitengebied, de risicobeheersing bij grotere bouwwerken, brandveiligheid, het voorkomen van echte overlast voor onze burgers etcetera, ook die aandacht te geven die ze verdienen. Zaken die minder of helemaal niet belangrijk worden geacht, zoals vergunningsvrije of kleinere bouwwerken en het toezicht op bestaande woningbouw, krijgen navenant veel minder of nauwelijks aandacht.

Door rekening te houden met de risico's die voortvloeien uit de voorgeschreven regels van de binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen zal in de beleidsvisie omgevingsrecht van de gemeente Echt-Susteren en de daaronder liggende uitvoeringsnota en het uitvoeringsprogramma een afweging gemaakt worden hoe de capaciteit van de handhavingsorganisatie zal worden ingezet.

Ook het bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016' zal hierin worden opgenomen en zal volgens het bij de beleidsvisie horende uitvoeringsprogramma worden meegenomen in het uit te voeren toezicht. In de voornoemde beleidsvisie omgevingsrecht zijn de volgende uitgangspunten meegenomen voor het toezicht op ruimtelijke c.q. gebruikswaarden van bestemmingsplannen. Het toezicht op ruimtelijke waarden c.q. gebruikswaarden leent zich goed voor integratie met andere gemeentelijke toezichtstaken. Op dit terrein zal dan ook nadrukkelijk aandacht worden gegeven aan de integratiemogelijkheden. Het toezicht op de ruimtelijke regelgeving gaat vooral over de gebruiksregels die in de bestemmingsplannen zijn opgenomen. De gemeente moet dit toezicht zelf actief organiseren; het is niet aan vergunningen gekoppeld. Er zijn vier gebieden genoemd (buitengebied, bebouwde kom, bedrijfsterreinen en overig) die elk een eigen toezichtfrequentie zullen krijgen. Bovendien zal worden bezien in welke tijd van het jaar specifieke onderwerpen aandacht moeten krijgen. Vooral in het buitengebied zijn overtredingen nogal eens seizoensgebonden en vinden overtredingen nogal eens plaats buiten de kantooruren ('s avonds, in het weekeinde). Daarop zal in de beleidsvisie en de daaronder liggende uitvoeringsnota omgevingsrecht van de gemeente Echt-Susteren worden ingespeeld.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1 Vooroverleg en zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016' heeft met ingang van 26 februari 2016 gedurende zes weken (tot en met 7 april 2016) ter inzage gelegen. Het ontwerpplan is tevens beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.echt-susteren.nl) en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen deze termijn is een ieder de mogelijkheid geboden om schriftelijke en/of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad van Echt-Susteren.

Er is één vooroverlegreactie en één zienswijze ingediend. De vooroverlegreactie en zienswijze zijn opgenomen in het 'Zienswijzenrapport Bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016''. De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze leidt tot de toevoeging van een bouwmogelijkheid boven de drogisterij aan op de hoek Reinoud van Gelderstraat/Willibrodusplein.

Naast de aanpassing naar aanleiding van de zienswijze zijn ook enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. De aanpassingen zijn opgenomen in 'Rapport ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016''.

Het bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016' is naar aanleiding van bovenstaande aanpassingen gewijzigd vastgesteld op 26 mei 2016. Het raadsbesluit inclusief zienswijzenrapport en rapport ambtshalve wijzigingen is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.