



Ruimtelijke onderbouwing

Bleekwal 1C/Marktstraat 16A Susteren

In opdracht van:	De heer Widdershoven
Uitgevoerd door:	Gerwin Bot, AgROM
Datum:	1 maart 2016

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPANNEN	2
1.4. LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2: VIGEREND BELEID	5
2.1. INLEIDING	5
2.2. RIJK	5
2.3. PROVINCIAAL BELEID	8
2.4. GEMEENTELIJK BELEID	10
HOOFDSTUK 3: GEBIEDSVISIE	14
3.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING PROJECTGEBIED	14
3.2. BESTAANDE SITUATIE PROJECTGEBIED	15
3.3. VISIE VAN GEWENSTE INITIATIEF EN BIJBEHORENDE MOTIVERING	17
HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1. WATER	21
4.2. BODEM	22
4.3. FLORA EN FAUNA	23
4.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	24
4.5. GELUID	26
4.6. LUCHT	27
4.7. EXTERNE VEILIGHEID	28
4.8. MILIEUZONERINGEN	29
4.9. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	31
4.10. VERKEER EN PARKEREN	31
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID	33
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	33
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
HOOFDSTUK 6: MOTIVERING	34

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de herstructurering van de kavel aan de Bleekwal 1C/Marktstraat 16A, te Susteren. De planvorming hiertoe is tweeledig. Enerzijds betreft het initiatief het oprichten van een nieuwe woning ter vervanging van de bestaande woning ter plaatse van het perceel Bleekwal 1C. Anderzijds is er de wens om de bestaande rijwielhandel ter plaatse van de Marktstraat 16A uit te breiden.

Het initiatief kan niet vergund kan worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er dient daarom een procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen. In haar schrijven d.d. 24 december 2015 (kenmerk: 479295) heeft de gemeente Echt-Susteren onderschreven om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de genoemde ruimtelijke procedure.

Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden in een goede ruimtelijke onderbouwing.

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt invulling gegeven aan deze bepaling. In deze onderbouwing komen relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is daarmee om de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling aan te tonen.

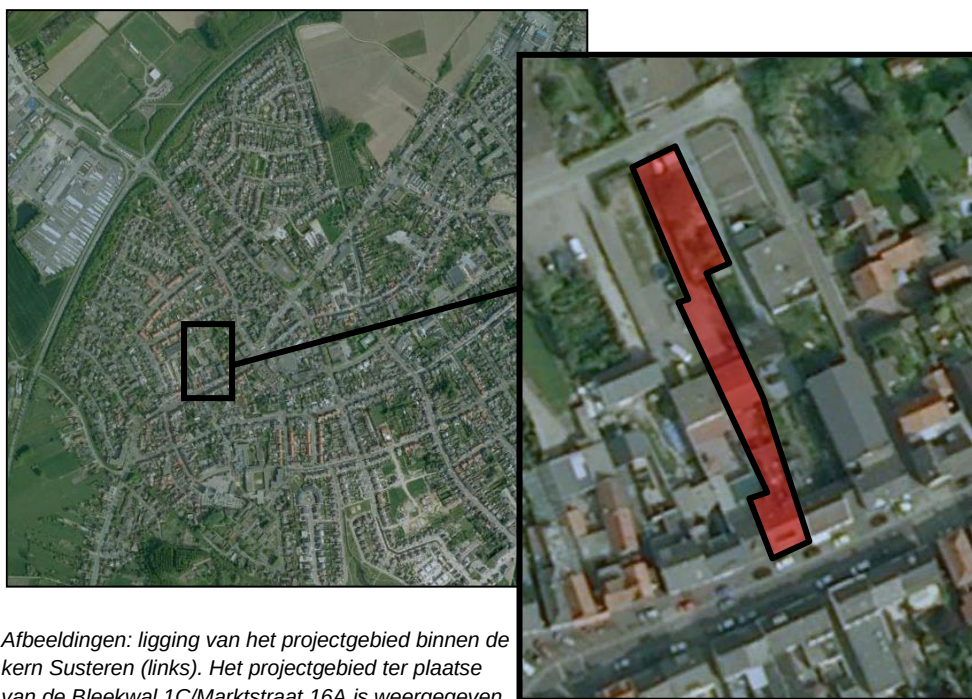


Afbeelding: de bestaande situatie van de achterzijde (noordzijde) van het projectgebied, gezien vanaf de Bleekwal.

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel aan de Bleekwal 1C/Marktstraat 16A dat centraal is gelegen binnen de kern Susteren. Susteren maakt onderdeel uit van het grondgebied van de gemeente Echt-Susteren. Het perceel is kadastraal bekend onder sectie D nummer 6161.

De oostelijk- en westelijke begrenzing van het projectgebied wordt gevormd door de langgerekte percelen ter hoogte van de Marktstraat 14 en 18. De Bleekwal vormt de noordelijke begrenzing van de projectlocatie. De zuidelijke begrenzing betreft de Marktstraat.



Afbeeldingen: ligging van het projectgebied binnen de kern Susteren (links). Het projectgebied ter plaatse van de Bleekwal 1C/Marktstraat 16A is weergegeven op de rechter afbeelding, het projectgebied is bij benadering met rode arcering weergegeven.

1.3. Vigerend bestemmingsplannen

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied', zoals dit op 17 december 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Echt-Susteren.

Het projectgebied bevat de bestemming 'Centrum - Susteren' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 5'. Voorts is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing op het projectgebied.

Bestemming 'Centrum - Susteren'(artikel 10)

Gronden met deze bestemming mogen worden benut voor bedrijven (milieucategorie 1 en 2, uitsluitend op de begane grond), cultuur en ontspanning, dienstverlening, detailhandel (uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat supermarkten niet zijn toegestaan), kantoren en maatschappelijke voorzieningen (met dien verstande dat kinderopvang uitsluitend is toegestaan op de begane grond). Wonen is enkel toegestaan voor zover aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Voorts zijn bijbehorende voorzieningen zoals wegen en paden, groenvoorzieningen, tuinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen, bergingen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen en openbare nutsvoorzieningen toegestaan.

Het projectgebied bevat twee bouwvlakken. Enkel binnen deze bouwvlakken mogen bouwwerken worden opgericht. Voor beide bouwvlakken geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% en een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.



Afbeelding: Uitsnede van de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' ter plaatse van het projectgebied (bij benadering aangegeven met een rood kader). Zichtbaar is dat op de projectgronden de bestemming 'Centrum - Susteren' (paars) van kracht is. De archeologische dubbelbestemmingen zijn aangegeven middels arcering.

Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 5'(artikel 30 en 34)

Ter plaatse van het noordelijk deel van het projectgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Het zuidelijk deel van het projectgebied is voorzien van de bestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Deze dubbelbestemmingen bevatten regels ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden ter plaatse.

Voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is bepaald is dat bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter in samenhang met een diepte van 40 centimeter (of meer) onder maaiveld onderzoek naar archeologische waarden noodzakelijk is. Voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geldt een onderzoeksverplichting indien het oppervlakte groter is dan 30 vierkante meter in samenhang met een diepte van 40 centimeter (of meer) onder maaiveld.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' (artikel 43.5)

Het projectgebied is, als onderdeel van een groter gebied, aangewezen als gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding mogen bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening gewaarborgd dient te blijven.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat, namelijk het benutten van het projectgebied voor het oprichten van een nieuwe woning ter vervanging van de bestaande woning en de uitbreiding van de bestaande rijwielhandel, kan niet op basis van het vigerende planologische regime vergund worden. Het initiatief is voor wat betreft het toegestane gebruik en de bouwregels in strijd met de bestaande regelgeving.

Om het initiatief te kunnen realiseren dient derhalve een procedure ex ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief.

In hoofdstuk 4 is de toetsing van het gewenste initiatief aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven.

Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid alsmede de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de motivering van het initiatief nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: VIGEREND BELEID

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Echt-Susteren in samenhang met het gewenste initiatief nader beschreven.

2.2. Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het in deze ruimtelijke onderbouwing behandelde initiatief.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaagen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Voorliggend initiatief heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Conclusie

Gezien recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS(vz.) 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156) levert één nieuwbouwwoning geen stedelijke ontwikkeling op in de zin van artikel 1.1.1, lid 1. onder i van het Bro. Voorts gaat het initiatief uit van vervanging van een bestaande woning.

Een uitbreiding van een rijwielhandel dient te worden beschouwd als detailhandelveorziening in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Feitelijk gezien voorziet de rijwielhandel,

naast de verkoop van fietsen, tevens in reparatiewerkzaamheden. Hiertoe ligt de nadruk van de rijwielhandel niet enkel op detailhandel. Het doel van de wenselijke uitbreiding van de rijwielhandel ter plaatse van de Marktstraat 16A is om de interne bedrijfsvoering te optimaliseren. De uitbreiding voorziet in een verbetering en verruiming van de winkelfunctie, de opslag en de werkplaats van de rijwielhandel. In de 'Structuurvisie 2012-2025' van de gemeente Echt-Susteren wordt aangegeven dat ter plaatse van het centrum van Susteren ruimte is voor (boven)lokale detailhandel. De uitbreiding van de rijwielhandel vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, deels binnen de reeds aanwezige bebouwing van de bestaande woning, derhalve is er sprake van binnenstedelijke transformatie. Door de uitbreiding kan de rijwielhandel weer goed functioneren en wordt winkelleegstand voorkomen. Dit is onderschreven in de reactie van de gemeente Echt-Susteren d.d. 24 december 2015 (kenmerk: 479295).

De uitbreiding van de rijwielhandel zal niet leiden tot een dusdanige toename van de bestaande leegstand dat de winkelstructuur hierdoor zodanig zal worden aangetast dat een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat zal ontstaan. Het initiatief is uitvoerbaar in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met het bepaalde in het waterplan. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het projectgebied.

2.3. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het POL2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

Het POL 2014

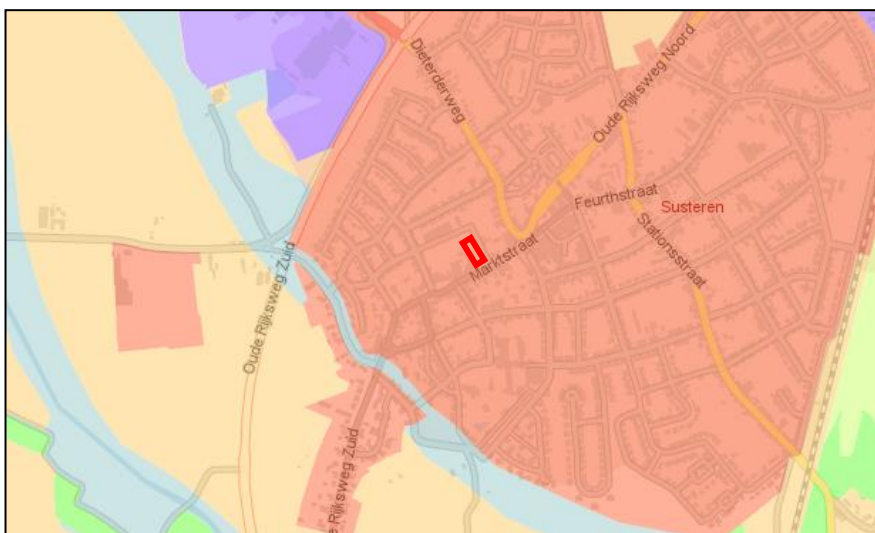
Het POL 2014 betreft een visie waarin centraal staat wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke omgeving te verbeteren, waarbij de nadruk om het komende decennium ligt. In het POL stelt de provincie de ambitie om te streven naar een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. 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, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

In het POL staat de provincie voorts een aantal principes voor, waaronder:

- Functiemenging: gesteld wordt dat te vaak een strikte scheiding van functies plaatsvindt. Verweving van functies kan de vitaliteit en aantrekkelijkheid van gebieden vergroten.
- Grotere stedelijke ontwikkelingen en grootschalige stedelijke voorzieningen dienen geconcentreerd te worden in de steden.
- Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Met dit principe in combinatie met het dynamisch voorraadbeheer, geven we invulling aan het principe van duurzame verstedelijking.
- Bedrijfsmatige ontwikkelingen van stedelijke proporties, denk bijvoorbeeld aan agglomeratielandbouw met zijn industriële uitstraling, horen niet in het landelijk gebied thuis, maar moeten op bedrijventerreinen een plek krijgen.
- Goed gebruik maken van reeds bestaande voorzieningen (benutten bestaande voorraad, optimaal benutten wegen door verkeer- en vervoersmanagement, meervoudig ruimtegebruik e.d.).
- Gebruik maken van de kansen die het watersysteem biedt en rekening houden met en zich aanpassen aan het watersysteem (klimaatadaptatie).
- Nieuwe stedelijke functies die veel woon-werkverkeer of bezoekersstromen oproepen dienen goed aangesloten te zijn op het OV-systeem.
- Bij nieuwe ontwikkelingen willen we dat leegstaande cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen zoveel mogelijk worden benut.
- Principes voor het zorgvuldig gebruik van de ondergrond.
- Inzet op energiebesparing en op een zo groot mogelijk aandeel vernieuwbare energiebronnen.

In het POL2014 is daarnaast onderscheid gemaakt in zeven soorten gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het projectgebied ter plaatse van de Bleekwal 1C/Marktstraat 16A is opgenomen binnen de zone 'overig bebouwd gebied'. Het betreft gemengde

woon/werkgebieden met voorzieningen, waarbij de accenten liggen op transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren van de bereikbaarheid, het behouden van een goede balans van voorzieningen en detailhandel, het streven naar hoogwaardig stedelijk groen en water en een kwalitatief goede leefomgeving.



Afbeelding: Uitsnede visiekaart 'Zonering Limburg'. Het projectgebied is onderdeel van de zone 'overig bebouwd gebied'. Het projectgebied is bij benadering weergegeven als rood kader.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De omgevingsverordening bevat regels waarmee aan het gestelde in het omgevingsbeleid van POL 2014 juridische binding wordt gegeven. De omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Ook is aan de verordening een hoofdstuk Ruimte toegevoegd dat een aantal instrumenten bevat die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

Het projectgebied is op de themakaarten behorend bij de verordening onderdeel van 'bebouwd gebied' en gelegen binnen de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II'. Bij stedelijke ontwikkelingen, zijnde ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen dient ingevolge artikel 2.2.2 van de omgevingsverordening in het kader van duurzame verstedelijking toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In de omgevingsverordening wordt hiertoe verwezen naar het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening. In paragraaf 2.2 wordt, in het kader van de uitbreiding van de (geringe) detailhandelsfunctie, nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

In relatie tot de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II' zijn, ten behoeve van de beschermende werking voor waterwingebieden en grondwater-beschermingsgebieden, in de omgevingsverordening regels opgenomen voor boorputten, bodemenergiesysteem en het roeren van de grond. Voorts is het projectgebied gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat, namelijk het benutten van het projectgebied voor het oprichten van een nieuwe woning ter vervanging van de bestaande woning en de uitbreiding van de bestaande rijwielhandel, vindt plaats binnen het stedelijke gebied van Susteren. De binnenstedelijke herstructurering en transformatie sluit aan op het uitgangspunt van het provinciale beleid dat stedelijke ontwikkelingen binnen het bestaand bebouwd gebied gefaciliteerd dienen te worden. De uitbreiding van de bestaande rijwielhandel wordt gerealiseerd in een omgeving die overwegend uitgaat van een divers functieaanbod. De uitbreiding van de rijwielhandel sluit aan bij het provinciale streven naar functiemenging en het verbeteren van het functieaanbod van de omgeving.

Het verplaatsen van de woning richting Bleekwal, waarbij de voorgevel op 7 meter uit de noordelijke perceelgrens komt te liggen, voorziet in een kwaliteitsverbetering van het bestaande perceel. De huidige woning is in de bestaande situatie gepositioneerd tegen de bebouwing aan de zijde van de Marktstraat, waarbij het overige noordelijk deel van het perceel grotendeels verhard is en (deels) voor opslag wordt gebruikt. Dit geeft een rommelig beeld van het perceel gezien vanaf de Bleekwal. Het verplaatsen van de positie van de woning richting Bleekwal voorziet, in samenhang met de aan te leggen tuin, in een stedenbouwkundige verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

Met het onderhavige initiatief wordt niet voorzien in een boorput, bodemenergiesysteem of enige andere bodemroering waarbij de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II' negatief wordt beïnvloed. Door het planvoornemen vinden er geen activiteiten plaats die een gevaar kunnen opleveren voor het grondwater.

Conclusie

Voorliggend initiatief is in lijn met het provinciale beleid.

2.4. Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft op 18 december 2012 de Structuurvisie Echt-Susteren 2025 vastgesteld. De visie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting aan voor de hele gemeente. De gemeenteraad moet zich aan deze visie houden en mag er slechts gemotiveerd van afwijken. Voor de inwoners 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:

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

Naast de ruimtelijke hoofdprincipes is er concreet beleid voor elk beleidsveld in de structuurvisie opgenomen. Met betrekking tot detailhandel wordt gesteld dat, ter behoud van een florerend detailhandelsapparaat, de gemeentelijk focus op de kernwinkelgebieden in Echt en Susteren ligt. Voor de overige kernen en wijken geldt dat het aanbod zich met name moet richten op de dagelijkse behoeften voor de omliggende kern of wijk.

In de structuurvisie is benoemd dat cultuurhistorische waarden in het buitengebied én het stedelijk gebied dienen te worden beschermd. De waarden van het landschap dienen als inspiratiebron bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het uitgangspunt is daarbij 'behoud door ontwikkeling'. De gemeente streeft ernaar dat cultuurhistorie zo vroeg mogelijk wordt ingebracht in een ontwerpproces. Daarom dient bij elk ruimtelijk initiatief bezien te worden of ter plekke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat, namelijk het benutten van het projectgebied voor het oprichten van een nieuwe woning ter vervanging van de bestaande woning en de uitbreiding van de bestaande rijwielhandel, vindt plaats binnen het stedelijke gebied van Susteren. Hiertoe is er sprake van concentratie van verstedelijking waarbij de uitbreiding van de rijwielhandel bijdraagt aan een onderscheidend detailhandelsaanbod.

Het verplaatsen van de woning richting de Bleekwal, waarbij de voorgevel op 7 meter uit de noordelijke perceelgrens komt te liggen, voorziet in een kwaliteitsverbetering van het bestaande perceel. De huidige woning is in de bestaande situatie gepositioneerd tegen de bebouwing aan de zijde van de Marktstraat, waarbij het overige noordelijk deel van het perceel grotendeels verhard is en (deels) voor opslag wordt gebruikt. Dit geeft een rommelig beeld van het perceel gezien vanaf de Bleekwal. Het verplaatsen van de positie van de woning richting Bleekwal voorziet, in samenhang met de aan te leggen tuin, in een stedenbouwkundige verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorische waarden ter plaatse van het projectgebied.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met de Structuurvisie Echt-Susteren 2025.

Welstandsnota 2012

De gemeente Echt-Susteren heeft op 8 maart 2012 de Welstandsnota 2012 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 voorgelegd worden. Bij een vergunningplichtige aanvraag beoordeelt de omgevingscommissie 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.

Beschouwing

In haar schrijven d.d. 5 maart 2015 geeft de gemeente Echt-Susteren aan dat de Omgevingscommissie in haar vergadering van 26 februari 2015 het bouwplan met betrekking tot het uitbreiden van de bestaande winkel en het nieuw bouwen van een woning op het achtererf uit het oogpunt van welstand aanvaardbaar acht. De Omgevingscommissie kan instemmen met de (gewijzigde) hoofdopzet van het ingediende welstandsplan.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het welstandsbeleid van de gemeente Echt-Susteren.

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 overvloedige 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.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat, namelijk het benutten van het projectgebied voor het oprichten van een nieuwe woning ter vervanging van de bestaande woning en de uitbreiding van de bestaande rijwielhandel, gaat uit van het benutten van een inbreidingslocaties middels particulier initiatief. Dit sluit aan op de beleidsuitgangspunten van de Gebiedsvisie Susteren Plus.

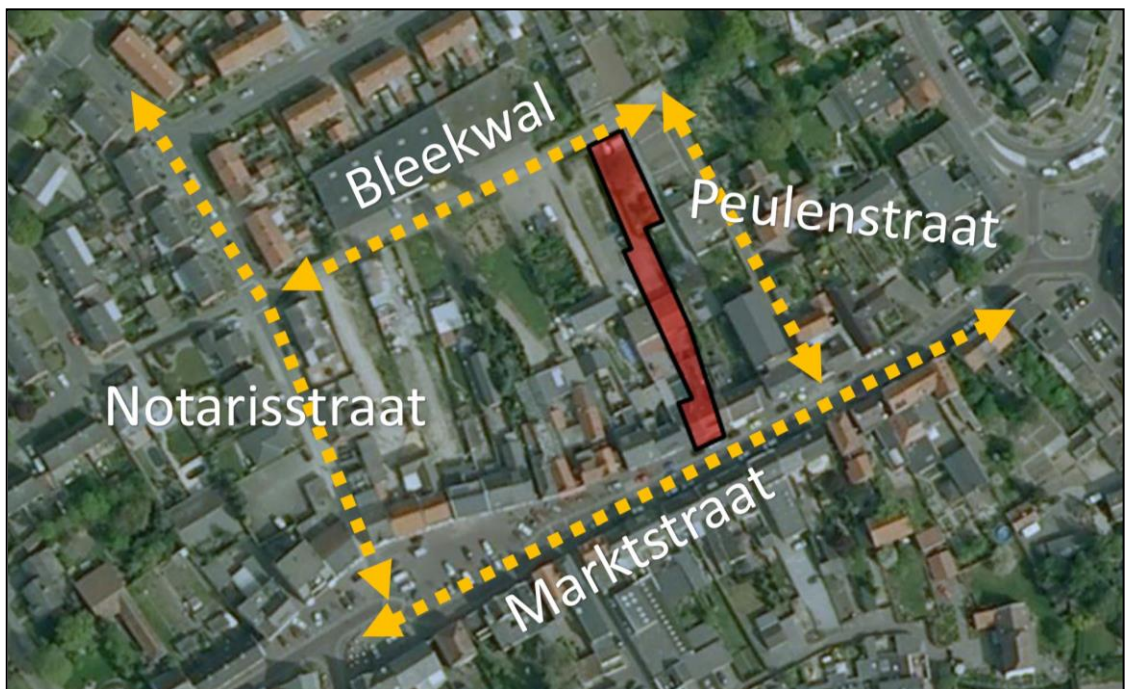
Conclusie

Het initiatief is in lijn met de Gebiedsvisie Susteren Plus.

HOOFDSTUK 3: GEBIEDSVISIE

3.1. Bestaande situatie omgeving projectgebied

Het projectgebied is gelegen op het perceel aan de Bleekwal 1C/Marktstraat 16A, kadastraal bekend onder sectie D nummer 6161, te Susteren. Susteren ligt in het zuiden van de gemeente Echt-Susteren. Het projectgebied is als onderdeel van meerdere langgerekte percelen gelegen binnen het bouwblok tussen de wegen Marktstraat, Peulenstraat, Bleekwal en Notarisstraat. Langs deze wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. De binnen het bouwblok aanwezige percelen gaan veelal uit van een smalle noord-zuidelijke verkavelingsstructuur. De Marktstraat vormt in oostelijke richting een verbinding met het centrum van Susteren.



Afbeeldingen: zichtbaar zijn de rond het projectgebied omliggende wegen.

De directe omgeving van het projectgebied heeft een gemengd karakter. Ter plaatse van de Marktstraat zijn diverse winkels, dienstverlening, bedrijvigheid, horeca en woningen aanwezig. De Marktstraat gaat uit van een ruim profiel, waarbij wordt voorzien in langsparkeren. Ter hoogte van de Bleekwal zijn de percelen, ten zuiden van deze weg, veelal in gebruik als tuin en bedrijfsterreinen. Direct ten noorden van het projectgebied, aan de overzijde van de weg, is ter plaatse van het perceel Bleekwal 2 een woning aanwezig.

De bebouwing langs de Marktstraat kan worden gekarakteriseerd als historische lintbebouwing, overwegend bestaande uit bebouwing van twee bouwlagen met een kapconstructie. De goothoogte, kapvorm, gevelindeling en verschijningsvorm van de aanwezige bebouwing langs de Marktstraat laten een gedifferentieerd beeld zien met een historische uitstraling. Ter plaatse van de Bleekwal is er voornamelijk bebouwing aanwezig bestaande uit één à twee bouwlagen met plat dak.

3.2. Bestaande situatie projectgebied

Het projectgebied aan de Bleekwal 1C/Marktstraat 16A, te Susteren is ruimtelijk en functioneel verdeeld. Ter hoogte van de Marktstraat 16A bevindt zich op de begane grond een rijwielhandel alsmede een bovenwoning. Ten noorden van de rijwielhandel is een woning met kleine binnenplaats aanwezig. Het noordelijk deel van het perceel, zijnde het achtererf, is grotendeels verhard met klinkers. Voorts gaat een (klein)deel van het achtererf uit van braakliggend terrein. Op het achtererf is, behalve langs de perceelgrenzen, geen vegetatie aanwezig. Middels een eigen in- en uitrit wordt het projectgebied hier ontsloten op de Bleekwal. Het achtererf voorziet in parkeren op eigen terrein en wordt deels gebruikt ten behoeve van opslag.



Afbeelding: globale indeling van de bestaande situatie van het perceel aan de Marktstraat 16A / Bleekwal 1C.

De bebouwing ter plaatse van de rijwielhandel en bovenwoning aan de Marktstraat 16A gaat uit van twee bouwlagen met een kapconstructie. De bestaande woning, welke grenst aan het achtererf, is opgebouwd uit één bouwlaag met een (lage)kapconstructie.

In de huidige situatie vindt het laden en lossen ten behoeve van de rijwielhandel plaats via de Marktstraat.

De onderstaande afbeeldingen geven een indruk van de bestaande situatie van het projectgebied.

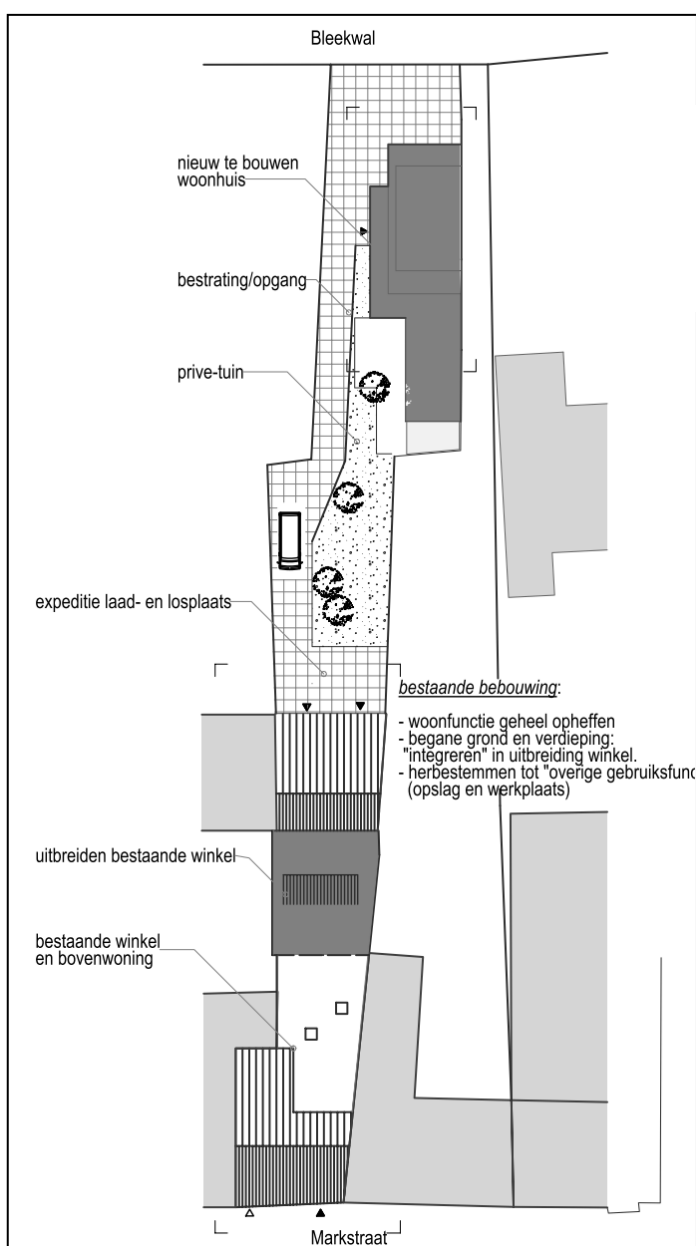


Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van het perceel aan de Bleekwal 1C/Marktstaat 16A (aangegeven als rood kader). Op de foto linksboven is het achtererf van het perceel zichtbaar. Het zicht op de Bleekwal is te zien op de foto rechtsboven. De bestaande woning is weergegeven op de foto linksonder. De rijwielhandel aan de Marktstraat 16A is te zien op de foto rechtsonder.

3.3. Visie van gewenste initiatief en bijbehorende motivering

In opdracht van de heer Widdershoven is door architect Chris Chijsen een ontwerp voor het perceel aan de Bleekwal 1C/Marktstraat 16A opgesteld. In het ontwerp van het projectgebied, kadastraal bekend onder sectie D nummer 6161, is de nieuwe woning gesitueerd ter plaatse van het noordelijk deel van het perceel. De uitbreiding van de rijwielhandel vindt plaats aan de achterzijde van de reeds bestaande bebouwing aan de Marktstraat 16A. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 1056 vierkante meter.

Op de onderstaande afbeelding is een situatietekening van het schetsontwerp weergegeven.

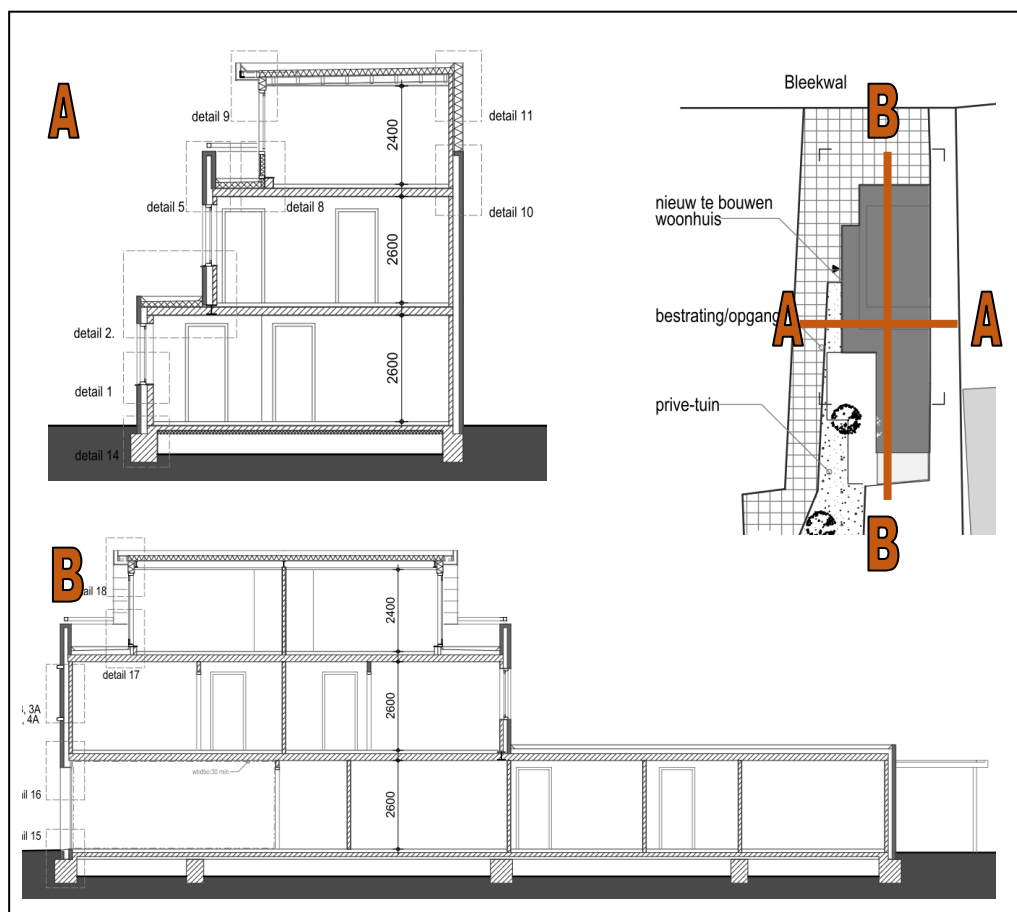


Afbeelding: situatietekening (d.d. 30 oktober 2015).

Woning Bleekwal 1C

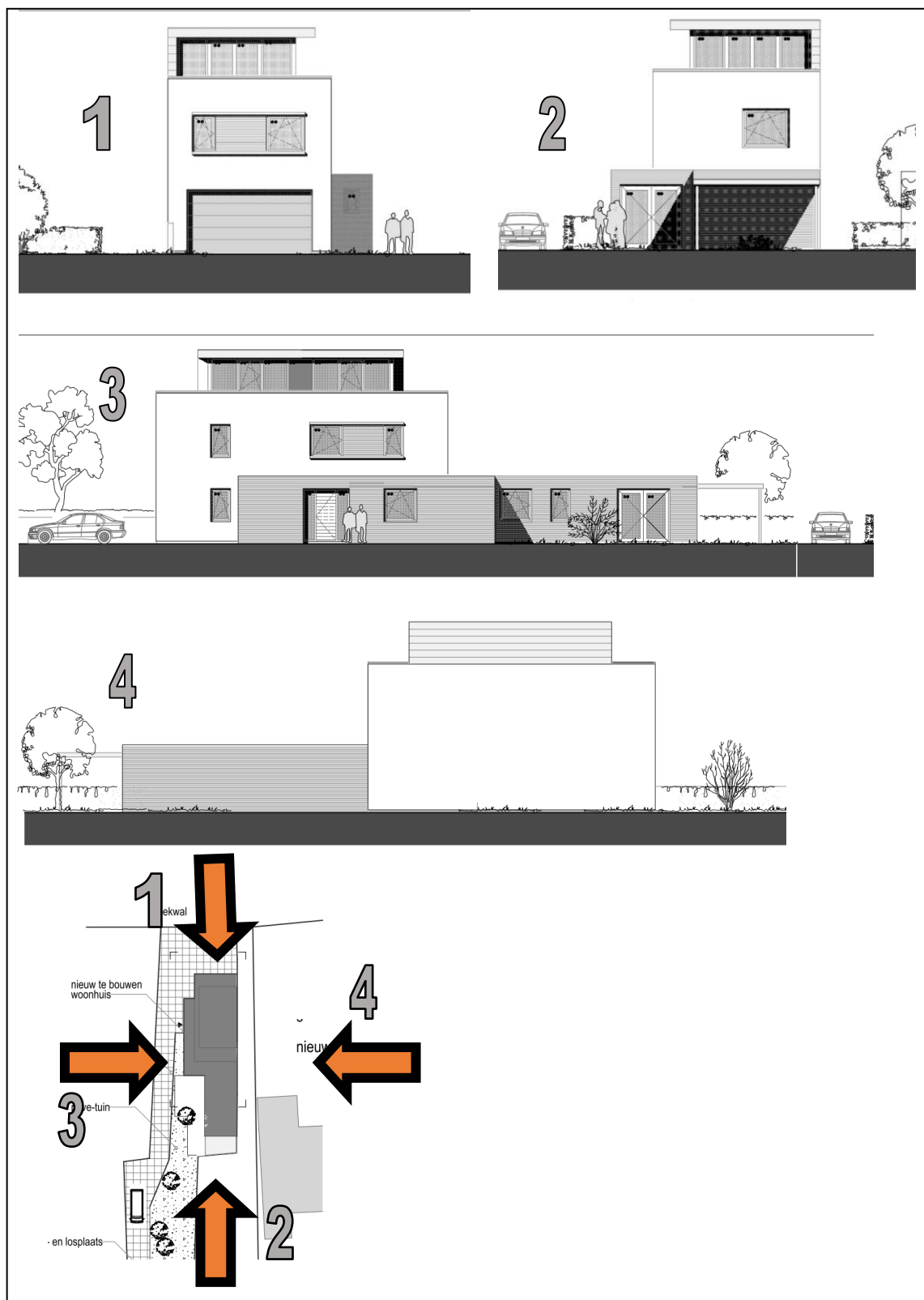
Ten behoeve van de uitwerking van het bouwplan voor de nieuwe woning, ter vervanging van de bestaande woning, is gezocht naar een opzet die aansluit bij de karakteristieken van de omgeving en die past binnen het straatbeeld van de Bleekwal. Dit heeft geresulteerd in een moderne woning bestaande uit drie bouwlagen met plat dak, gelegen in het noordelijk deel van het projectgebied. Hierbij heeft elke bouwlaag een eigen bouwkundig volume dat het grootst is ter plaatse van de begane grond en kleinst is ter hoogte van de tweede verdieping. Door het creëren van deze verschillende volumes wordt een eigentijdse uitstraling beoogd. Ten zuidwesten van de nieuwe woning wordt een tuin gerealiseerd. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, hier is voldoende ruimte voor aanwezig.

Op de onderstaande afbeelding zijn twee doorsneden van het bouwplan van de nieuwe woning weergegeven. De verschillende volumes van elke bouwlaag zijn hier weergegeven. De maximale bouwhoogte van de nieuwe woning bedraagt iets minder dan 9 meter,



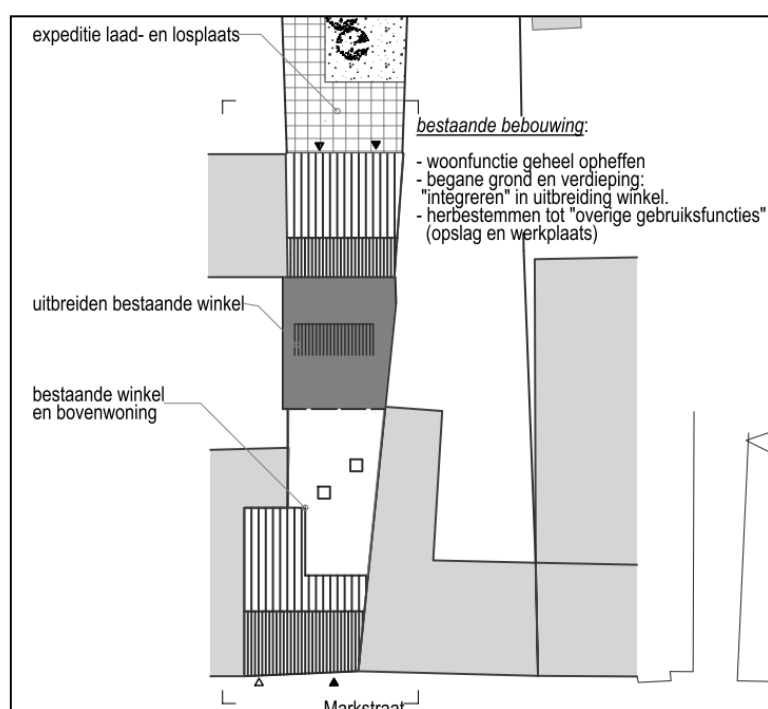
Afbeelding: doorsneden bouwplan (d.d. 30 oktober 2015)

De gevelaanzichten van de nieuwe woning zijn weergegeven op de onderstaande afbeeldingen.



Uitbreiding rijwielhandel Marktstaat 16A

De bestaande rijwielhandel wordt aan de noordzijde uitgebreid. Deze uitbreiding kan worden onderverdeeld in twee delen, enerzijds wordt de bestaande winkel met circa 90 vierkante meter vergroot, anderzijds wordt de huidige woonfunctie geïntegreerd in de uitbreiding van de rijwielhandel. De uitbreiding binnen de bestaande woning zal in gebruik worden genomen als opslag en werkplaats. Dit betreft een uitbreiding van de rijwielhandel van circa 75 vierkante meter. Direct ten noorden van de uitbreiding bevindt zich de expeditie alsmede de laad- en losruimte.



Afbeelding: uitsnede situatietekening ter hoogte van de bestaande rijwielhandel

HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Water

Inleiding

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen in strijd met het bestemmingsplan", te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Waterhuishoudkundige situatie

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van Waterschap Roer en Overmaas. Het Waterschap is de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en de beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Het projectgebied is niet gelegen binnen een beschermingszone van een watergang of waterkering. Er is geen oppervlakte water binnen het projectgebied of de directe omgeving aanwezig. In de toekomstige situatie is er sprake van een afname aan verharding, hetgeen een positief effect heeft op de waterhuishouding.

Het projectgebied is in het vigerend bestemmingsplan, als onderdeel van een groter gebied, aangewezen als 'grondwaterbeschermingsgebied'. Ter plaatse van dit gebied mogen bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening gewaarborgd blijft.

Gezien de ligging binnen het 'grondwaterbeschermingsgebied' dient het initiatief in het kader van de Watertoets voorgelegd te worden aan watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas.

Conclusie

Voor de ontwikkeling welke centraal staat in voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de normale watertoetsprocedure van toepassing. In de bijlage is de samenvatting van de watertoets opgenomen.

4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek naar bodemkwaliteit dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat behelst de het oprichten van een nieuwe woning ter vervanging van de bestaande woning ter plaatse van het perceel Bleekwal 1C. Er dient derhalve te worden nagegaan of de bodemkwaliteit geschikt is ten behoeve van de voorgestelde verplaatsing van de woonfunctie. De uitbreiding van de rijwielhandel vindt plaats binnen bestaande bebouwing en voorziet in een minder gevoeligere functie ten opzichte van de vroegere, ter plaatse aanwezige woning.

Hiertoe is door Geonius Milieu B.V. het 'Verkennd en aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Bleekwal 1C te Susteren' uitgevoerd. Dit onderzoek (kenmerk: MA150351.R01, d.d. 29 oktober 2015) is opgenomen als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

De doelstelling van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek is om steekproefsgewijs conform de NEN 5724, NEN 5707 en NEN 5740 de huidige kwaliteit van de grond en het grondwater na te gaan. De onderzochte locatie heeft een oppervlakte van circa 200 vierkante meter. Op de locatie zijn in het verleden geen bedrijfsmatige activiteiten bekend die mogelijk geleid kunnen hebben tot bodemverontreiniging. Verspreid over de locatie zijn 9 boringen geplaatst.

Na uitvoering van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De aanwezige halfverharding die bestaat uit uiterst baksteenhoudend materiaal bevat analytisch geen asbest. Het fundatiemateriaal bevat licht verhoogde gehalten aan kobalt, lood, zink, PAK, PCB's en minerale olie. Dit materiaal betreft een nietvormgegeven bouwstof en geen bodem. Vermeld dient te worden dat het uitlooggedrag van het materiaal niet is vastgesteld.
- De geroerde toplaag ter plaatse van boring 003 bevat in eerste instantie een sterk verhoogd zinkgehalte, een matig verhoogd loodgehalte en licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper en PAK. Dit sterk verhoogde zinkgehalte is middels herbemonstering van dezelfde laag en afperkende boringen echter niet bevestigd.
- De zandige ondergrond onder de puinverharding en de geroerde toplaag bevat een matig verhoogd zinkgehalte en licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt en lood.

- Middels afperkende boringen is in het bodemonderzoek aangetoond dat de bodem maximaal matig verontreinigd is met zink. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

In het bodemonderzoek wordt geadviseerd wordt met het oog op de voorgenomen plannen de bodem rondom boring 003 te ontgraven en als sterk verontreinigde grond af te voeren naar een erkende verwerker. Hier zal aan worden voldaan.

Boring 005 t/m 008 worden gezien het beperkte volume niet rendabel geacht om te de ontgraven grond in depot te zetten. In het bodemonderzoek wordt aangegeven dat er geen sprake is van sterk verontreinigde grond, hiertoe kan het opstellen van een plan van aanpak achterwege blijven. Na ontgraven van de matig verontreinigde grond kan de bodem aangevuld worden met gecertificeerd zand of teelaarde.

Met het oog op toekomstige inrichting of het eventueel toepassen van fundering op staal dient de geroerde toplaag van de locatie bij voorkeur te worden verwijderd. Het verlenen van een omgevingsvergunning of een 'verklaring van geen bezwaar' is ter competentie van de gemeente.

Conclusie

Dit zal worden afgestemd met de gemeente.

4.3 Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is een tweetal wetten van toepassing. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten). De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is erop gericht om de Nederlandse biodiversiteit te beschermen en de dieren en planten binnen de Nederlandse wetgeving de plek te geven die hun volgens de Europese (Vogel- en Habitatrichtlijnen) afspraken toekomt. De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 van kracht. Het uitgangspunt is een wettelijk verbod op het doden of beschadigen van een aantal in het bijzonder genoemde dieren en planten.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet het aanwijzen van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn: Beschermde Natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden. De Natuurbeschermingswet 1998 bepaalt vervolgens wat er wél en niet mag in deze beschermde natuurgebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat behelst het benutten van het projectgebied voor het oprichten van een nieuwe woning ter vervanging van de bestaande woning en de uitbreiding van de bestaande rijwielhandel. Het perceel is in de bestaande situatie grotendeels verhard en kent een relatief intensief gebruik.

Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van beschermde gebieden (Natura 2000) of waardevolle groenstructuren. De realisatie van het initiatief zal geen nadelig (externe) effecten op dergelijke gebieden.

Gesteld kan worden dat ter plaatse geen beschermde flora en fauna voorkomen en dat de realisatie van het initiatief derhalve geen nadelige effecten hebben op beschermde flora en fauna. Het projectgebied kent een hoge gebruikersintensiteit, is al grotendeels verhard en kent geen vegetatie dat soorten aantrekt. Er hoeft daarmee geen ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is daarmee in relatie tot de aspecten flora en fauna uitvoerbaar.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In de gemeentelijke structuurvisie is voor cultuurhistorie een nieuw beleid geformuleerd. Als uitgangspunt hierbij geldt het principe 'behoud door ontwikkeling'. Op die manier wil de gemeente Echt-Susteren cultuurhistorie benutten als bron van inspiratie bij nieuwe ontwikkelingen. Op dit moment is hiertoe het paraplubestemmingsplan 'Cultuurhistorie' in voorbereiding. Door middel van het in voorbereiding zijnde paraplubestemmingsplan ontstaat er een overkoepelend bestemmingsplan voor de gemeente Echt-Susteren waarin het cultuurhistorisch beleid is opgenomen. De gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Bij de volgende actualisatie van de bestemmingsplannen kan de regeling uit dit bestemmingsplan overgenomen worden.

- Cultuurhistorische waarden 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. In het kader van 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 19e- of 20e-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. Samenhangend met de kleinschaligheid van bebouwing is de waardevolle fijne verkaveling van huispercelen met groen in oude tuinen binnen bouwblokken.

Beschouwing

De bebouwing ter plaatse van de bestaande rijwielhandel aan de Marktstraat 16A heeft cultuurhistorische waarde in de vorm van bebouwingskarakteristiek als onderdeel van het historische lint van de Marktstraat. Bij de uitbreiding van de rijwielhandel zullen deze cultuurhistorische waarden behouden blijven aangezien de uitbreiding plaatsvindt aan de achterzijde van het pand dat deels al is uitgebouwd. Het initiatief voorziet niet in aantasting van de cultuurhistorische waarden van het pand aan de Marktstraat 16A.

Voor het noordelijk deel van het projectgebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het verplaatsen van de woning richting de Bleekwal voorziet, in samenhang met de aan te leggen tuin, in een stedenbouwkundige verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect cultuurhistorie uitvoerbaar.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden, die is neergelegd in de Monumentenwet 1988. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische goed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Beschouwing

In het kader van het initiatief is door Geonius het 'Archeologisch onderzoek Bleekwal 1c te Susteren' uitgevoerd. Dit onderzoek betreft een archeologisch bureauonderzoek en inventariseren veldonderzoek (IVO-O) verkennende vorm. Het onderzoek (kenmerk: MA150002, d.d. 29 oktober 2015) is opgenomen als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Het projectgebied ligt in het oude centrum van Susteren, binnen de voormalige omwalling. Susteren, ontstaan aan de rode Beek, ligt op een dalvlakteterras, dat wordt doorsneden

door een netwerk van geulen van meanderend afwateringssysteem. Het dalvlakteterras kan worden onderverdeeld in vier terrasniveaus, waarbij het projectgebied ligt op het terras van Eysden-Lanklaar.

In het archeologisch onderzoek wordt aangegeven dat het projectgebied niet is geclassificeerd op de bodemkaart. Uit extrapolatie van het omliggende gebied wordt aangenomen dat in het projectgebied ooivaaggronden voorkomen ontwikkeld in lichte zavel met grondwatertrap VIII.

Voor zover kon worden achterhaald is in het onderzoek aangegeven dat het projectgebied nooit bebouwd geweest. Op grond van de verzamelde gegevens is een lage archeologische verwachting vastgesteld op het voorkomen van vindplaatsen uit het Jong Paleolithicum, Mesolithicum en Neolithicum, een middelhoge op het voorkomen van vindplaatsen uit de Bronstijd, IJzertijd, Romeinse tijd, Vroege Middeleeuwen, een lage uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

In het projectgebied zijn vier boringen uitgevoerd die hebben aangetoond dat de bodem in het projectgebied tot gemiddeld 1 meter onder maaiveld is verstoord. Op grond van de resultaten van het veldonderzoek is de verwachting bijgesteld naar een lage verwachting voor het aantreffen van vindplaatsen uit alle perioden. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

Mochten tijdens de geplande graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dient hiervan melding worden gemaakt conform artikel 53 van de monumentenwet 1988. Hier zal aan worden voldaan.

Conclusie

Voorliggend initiatief is in relatie tot het aspect archeologie uitvoerbaar.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidsniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Het projectgebied is niet gelegen binnen de geluidszones van industrie en rail- of wegverkeer. Aanvullende toetsing in het kader van de Wet geluidhinder is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Voorliggend initiatief is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

4.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat behelst het benutten van het projectgebied voor het oprichten van een nieuwe woning ter vervanging van de bestaande woning en de uitbreiding van de bestaande rijwielhandel.

Het initiatief blijft daarmee ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Ook met het oog op de heersende achtergrondwaarden kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden.

Conclusie

Voorliggend initiatief is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat behelst het benutten van het projectgebied voor het oprichten van een nieuwe woning ter vervanging van de bestaande woning en de uitbreiding van de bestaande rijwielhandel.

Een woning wordt gekwalificeerd als een kwetsbaar object. De bestaande woning wordt vervangen, daarmee wordt een kwetsbaar object vervangen en elders op de kavel geplaatst, hetgeen gevolgen kan hebben voor veiligheidsniveaus. De rijwielhandel wordt uitgebreid waardoor er meer mensen aanwezig zullen zijn hetgeen gevolgen kan hebben voor veiligheidsniveaus, het aantal aanwezige mensen is echter dermate laag dat geen sprake is van een (beperkt) kwetsbaar object in de zin van de wet. Het initiatief gaat zelf niet uit van de realisatie van een risicobron.

Uit een raadpleging van de risicokaart blijkt dat het projectgebied niet is gelegen in de nabijheid van risicobronnen. Het initiatief heeft daarmee geen negatieve gevolgen voor de bestaande veiligheidsniveaus.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.8 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer. Deze afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen)

dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden.

De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Beschouwing

- VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Volgens opgave van het Servicecentrum MER, en het vigerende bestemmingsplan, mogen in de directe omgeving bedrijven worden gevestigd in de categorie 1 en 2, met uitzondering van Bleekwal 8 waar milieucategorie 3.2 is toegestaan. De directe omgeving van het projectgebied kan worden beschouwd als omgevingstype gemengd gebied. In geval van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden uit de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verkleind.

De richtafstanden behorende bij een gemengd gebied zijn dan als volgt weer te geven:

Categorie 1	0 meter
Categorie 2	10 meter
Categorie 3.1	30 meter
Categorie 3.2	50 meter

Zoals benoemd in de notitie van K+ Adviesgroep B.V. bedraagt de onderlinge afstand tussen de nieuwe woning en de in de omgeving aanwezige bedrijven meer dan 10 meter. De afstand tussen het bedrijf aan de Bleekwal 8 en de nieuwe woning bedraagt circa 70 meter. Met deze afstand wordt voldaan aan de VNG-richtlijnen, waarmee gesteld kan worden dat er zich geen hindersituaties (ten aanzien van geur, geluid) zullen voordoen als gevolg van het voorgestane initiatief.

Een rijwielhandel betreft een milieucategorie 1 bedrijf met een richtafstand van 0 meter in een gemengd gebied. De rijwielhandel kan derhalve aanpandig aan woningen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

- Geluid naastgelegen bedrijven

In het kader van het initiatief is door K+ Adviesgroep B.V. voor de nieuwbouw van een woning aan de Bleekwal 1C een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van nabijgelegen bedrijven op de nieuwbouw. Dit onderzoek (kenmerk: M15 370, d.d. 28 oktober 2015) is opgenomen als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Omdat in de nabijheid van de nieuwe woning bedrijven zijn gelegen, wordt in het onderzoek beschouwd in welke mate door de realisatie van de woning bedrijven zouden kunnen worden ingeperkt in hun geluidruimte. Gezien de bedrijvigheid in de omgeving kan het gebied worden beschouwd als gemengd gebied. Volgens opgave van het Servicecentrum MER, en het vigerende bestemmingsplan, mogen ter plaatse bedrijven worden gevestigd in de categorie 1 en

2, met uitzondering van Bleekwal 8 waar milieucategorie 3.2 is toegestaan. De bijbehorende richtafstanden zijn, voor een gemengd gebied, respectievelijk 0, 10 en 50 meter.

Alle bedrijven in de omgeving zijn op meer dan 10 meter van de nieuwe woning gelegen. Voor het bedrijf aan de Bleekwal 8 geldt de richtafstand van 50 meter. De onderlinge afstand tussen dit bedrijf en de nieuwe woning bedraagt meer dan 70 meter. Op basis van richtafstanden is het aspect geluid niet relevant. Omdat zich in de buurt van de nieuwbouw ook nu reeds woningen bevinden, kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid niet van belang is bij de reeds gevestigde bedrijven. Het is niet aannemelijk dat de bedrijven door de nieuwbouw van de woning worden ingeperkt in geluidruimte.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r. .

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat behelst het benutten van het projectgebied voor het oprichten van een nieuwe woning ter vervanging van de bestaande woning en de uitbreiding van de bestaande rijwielhandel. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet nodig.

Conclusie

De ontwikkeling van het perceel aan de Marktstraat 16A/Bleekwal 1C is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

4.10 Verkeer en parkeren

Het voorliggende initiatief zal geringe wijzigingen in verkeerstromen en een bepaalde parkeervraag genereren. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Om een inschatting te kunnen maken van de verkeersintensiteiten en de parkeerbehoefte die samenhangen met een ruimtelijke ontwikkeling kan gebruik worden gemaakt van de cijfers van Stichting CROW. Stichting CROW is een onafhankelijke kennisorganisatie die zich richt op vraagstukken over infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer in Nederland.

Beschouwing

De nieuwe woning wordt opgericht ter vervanging van de bestaande woning. Hiertoe vindt er in het kader van de woning geen wijziging plaats in de verkeersaantrekkende werking. Voorts is er ruim voldoende parkeerruimte aanwezig op eigen terrein. De nieuwe woning gaat uit van twee parkeerplaatsen.

Ten behoeve van de uitbreiding van de rijwielhandel, kan uitgaande van de CROW-publicatie 317 (oktober 2012) rekening worden gehouden met een totale maximale verkeersgeneratie van 20 tot 30 verkeersbewegingen per etmaal per 100 vierkante meter bruto vloer oppervlak. Voor parkeren geldt een parkeernormering van 2,5 tot 3 parkeerplaatsen per 100 vierkante meter bruto vloer oppervlak. Deze cijfers zijn ontleend aan in de CROW-publicatie benoemde uitbreiding voor een hoofdwinkelstraat. Voor een rijwielhandel zijn in de CROW-publicatie geen specifieke cijfers benoemd.

Uitgaande van een maximale verkeersgeneratie van 30 verkeersbewegingen per etmaal kan er worden gesteld dat de uitbreiding van de rijwielhandel, welke minder is dan 100 vierkante meter, niet leidt tot onaanvaardbare verkeerssituatie voor de omliggende wegen. De capaciteit van deze wegen is in de bestaande situatie ruimschoots toereikend, waardoor de extra verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding goed afgewikkeld kunnen worden. In de bestaande situatie doen zich voorts geen problemen voor op het wegennet in de omgeving.

Ter plaatse van het noordelijk deel van het perceel is voldoende parkeerruimte aanwezig op eigen terrein, het betreft hier 5 parkeerplaatsen.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van een afwijkingsbesluit te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. De gemeente Echt-Susteren zal met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst sluiten. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM

HOOFDSTUK 6: MOTIVERING

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de herstructurering van de kavel aan de Bleekwal 1C/Marktstraat 16A, te Susteren. Het initiatief behelst initiatief het oprichten van een nieuwe woning ter vervanging van de bestaande woning ter plaatse van het perceel Bleekwal 1C. Anderzijds is er de wens om de bestaande rijwielhandel ter plaatse van de Marktstraat 16A uit te breiden.

Middels het initiatief wordt aangesloten bij het streven van de overheid om nieuwe ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren. Hiertoe is er sprake van concentratie van verstedelijking waarbij de uitbreiding van de rijwielhandel bijdraagt aan een onderscheidend detailhandelsaanbod. Het oprichten van de nieuwe woning ter plaatse van het noordelijk deel van het projectgebied voorziet, in samenhang met de aan te leggen tuin, in een stedenbouwkundige verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

In de voorgaande hoofdstukken is het relevante beleid in relatie tot het plan beschreven. Het voorliggende initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het plan uitvoerbaar in relatie tot geldende milieu- en omgevingsaspecten.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.