Centrum Echt

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing 4
1.3 Doel van het plan 6
1.4 Geldende bestemmingsplannen 6
1.5 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 8

2.1 Voortraject 8
2.2 Plan 26

Hoofdstuk 3 Beleidskader 44

3.1 Rijksbeleid 44
3.2 Provinciaal / regionaal beleid 46
3.3 Gemeentelijk beleid 52

Hoofdstuk 4 Milieutechnische en planologische randvoorwaarden 57

4.1 Milieueffectrapportage 57
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 58
4.3 Bedrijven- en milieuzonering 58
4.4 Bodem 59
4.5 Externe veiligheid 62
4.6 Geluid 64
4.7 Luchtkwaliteit 67
4.8 Natuur 68
4.9 Water 73

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet 75

5.1 Feitelijke planopzet 75
5.2 Juridische planopzet 76

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 82

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 82
6.2 Financiële uitvoerbaarheid 82
6.3 Bestuurlijke lus n.a.v. uitspraak Raad van State d.d. 30 augustus 2023 82

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het centrum van Echt vervult een duidelijke regionale functie. Het is een centrum met een bovenlokale uitstraling: het huidige kernwinkelgebied heeft altijd een belangrijke rol in de regio gespeeld. Dit wordt minder. Er is sprake van een versplintering in het aanbod van voorzieningen en functies. Mede daardoor is er sprake van leegstand. Daarnaast ontbreekt het aan diversiteit in het winkelaanbod en aan een eenduidige routing, waardoor de verkeerskundige situatie te wensen overlaat. Nauwelijks is er sprake van een scheiding van de verschillende verkeersstromen, automobilisten, (brom)fietsers en voetgangers.

Om de situatie te verbeteren is een aanpassing van de structuur in het centrum nodig. Dit is verwoord in het Programma Centrum Echt, een gebiedsgerichte aanpak die de basis vormt voor de lokale beleidsmatige uitwerking. De centrale doelstelling is als volgt:

Programma centrum Echt heeft als centrale doelstelling haar regionale functie te behouden en te verstreken. Dit vraagt om zorgvuldig ruimtegebruik waarbij compactisering en clustering van stedelijke functies een belangrijk onderdeel vormt, zodat anno 2025 een vitaal en toekomstbestendig Centrum Echt is gerealiseerd.

Het programma is gestoeld op 5 pijlers die verderop nader zijn omschreven:

1. Cultuurhuis Edith Stein;
2. Planologie;
3. Bereikbaarheid;
4. Activering centrum;
5. Ontwikkeling monument De Valk.

In een stedenbouwkundige visie voor het centrum van Echt is de benodigde ruimtelijke structuuraanpassing geconcretiseerd en uitgewerkt. In deze stedenbouwkundige visie is ook de ontwikkeling van de locatie De Valk meegenomen. Er is sprake van concrete vergevorderde plannen voor de vestiging van een foodmarkt binnen de monumentale panden op het terrein.

Dit bestemmingsplan regelt deze structuurverandering, met daarbinnen de vestiging van de foodmarkt in juridisch-planologische zin. Ook voorziet dit bestemmingsplan in een adequate, nieuwe regeling voor te handhaven functies en mogelijkheden.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft (kortweg) het centrum van Echt. In de afbeelding hierna is de ligging van het centrum van Echt in groter verband weergegeven. Het centrum ligt decentraal binnen het stedelijk gebied van Echt, meer in de zuidwest hoek. Het kanaal en de A2 liggen ten westen van het centrum dat is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Nog meer naar het westen liggen de Maas en een aantal plassen. Tussen het centrum en de A2 ligt bedrijventerrein De Loop. Ten noorden van het centrum, parallel aan de A73 ligt bedrijventerrein De Berk. Het stedelijk gebied strekt zich verder richting het westen uit, richting landelijk gebied. Dit landelijke gebied is afwisselend (bos, akkerland) van karakter. Aan de zuidzijde van het centrum gaat het stedelijk gebied vrij snel over in het landelijk gebied, waar de buurtschappen Ophoven en Gebroek liggen.



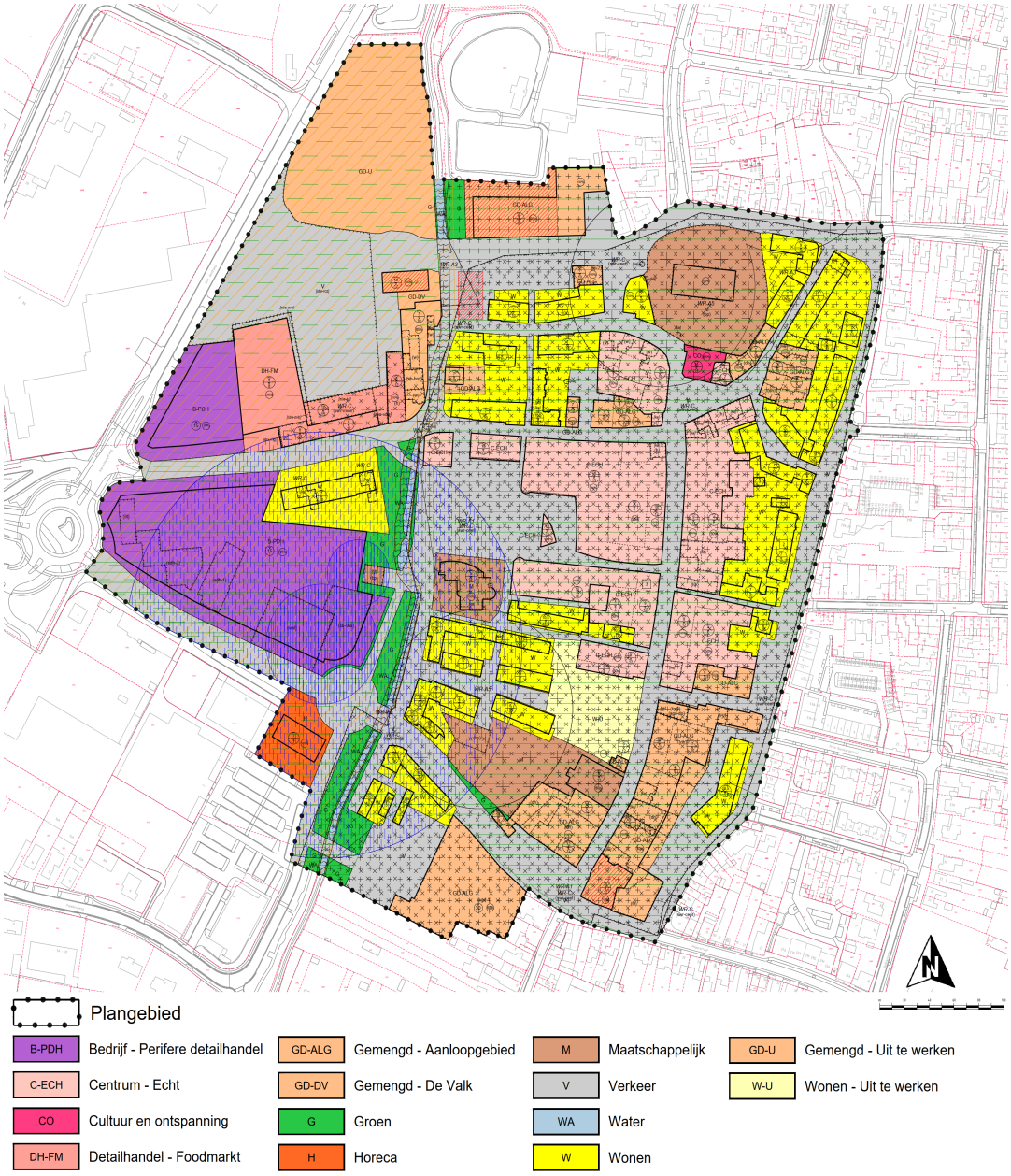
Afbeelding 1: Ligging plangebied bestemmingsplan Centrum Echt in groter verband (bron: www.google.nl/maps)

Medio 2019 heeft de gemeenteraad van Echt een voorbereidingsbesluit genomen, vooruitlopend op dit bestemmingsplan. In de afbeelding hierna is de begrenzing van het gebied opgenomen, waarvoor dit voorbereidingsbesluit is genomen.



Afbeelding 2: Begrenzing voorbereidingsbesluit (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De begrenzing van dit bestemmingsplan wijkt op één locatie af van de begrenzing van het voorbereidingsbesluit. Het gaat om de begrenzing aan de zuidwestzijde van het plangebied, waar een perceel in de oksel van de straten Zuiderpoort - Palmbrugweg is meegenomen, om zo de toekomstige verkeerssituatie en het aangrenzende perceel te kunnen voorzien van een passende regeling. Zie afbeelding hierna.



Afbeelding 3: Begrenzing plangebied

1.3 Doel van het plan

Het doel van voorliggend plan is om het centrum van Echt met daarbinnen een aantal ontwikkelingen te voorzien van een passende juridisch-planologische regeling, zodat er sprake is van een duurzame juridisch-planologische regeling voor het centrum en toekomstige ontwikkelingen.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt een aantal bestemmingsplannen. Hierna is een opsomming opgenomen van deze bestemmingsplannen.

- Stedelijk gebied (vastgesteld op 26 mei 2016);

- Cultuurhistorie Echt-Susteren (vastgesteld op 22 september 2016);
- Facetbestemmingsplan Sport- en / of recreatieve voorzieningen (vastgesteld op 22 februari 2017);
- Facetbestemmingsplan Deregulering (vastgesteld op 6 november 2019);
- De Loop 2012, 1e herziening (vastgesteld op 14 december 2012).

Hierna is een uitsnede opgenomen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' met daarnaast de belangrijkste bestemmingen.



Afbeelding 4: Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige situatie en de toekomstige situatie voor het plangebied. Hoofdstuk 3 behandelt het vigerend beleid op zowel rijks-, provinciaal-, regionaal- als gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de relevante uitvoeringsaspecten en verantwoordt (al dan niet met behulp van uitgevoerde onderzoeken) de situatie binnen het plangebied. Getoetst wordt of de ontstane situatie voldoet aan de sectorale wetgeving, bijvoorbeeld op het gebied van akoestiek of externe veiligheid. De juridische planbeschrijving van dit bestemmingsplan is opgenomen in hoofdstuk 5. De toelichting sluit af met hoofdstuk 6 waarin de maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid staan omschreven.

Voorliggende toelichting vergezelt een set regels en een verbeelding die samen het juridische plan vormen. De toelichting dient ter onderbouwing / motivering van de situatie / het plan. Bij deze toelichting is een aantal onderzoeksrapporten gevoegd. Een aantal onderzoeksrapporten heeft specifiek betrekking op de ontwikkelingen binnen het plangebied, zoals de realisatie van de foodmarkt. Een aantal onderzoeksrapporten gaat in op het plangebied, inclusief de ontwikkelingslocaties, in z'n geheel.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Voortraject

Hierna wordt ingegaan op de aanleiding, de behoefte en het doel van het plan in zijn algemeenheid en een aantal ontwikkelingen meer specifiek. Eerst komt de aanleiding aan bod, waarna een omschrijving van de behoefte aan een foodmarkt binnen het plangebied is opgenomen.

2.1.1 Aanleiding

Programma Centrum Echt
Programma Centrum Echt is een gebiedsgerichte aanpak die de basis vormt voor de lokale beleidsmatige uitwerking waarbij de centrale doelstelling luidt: 'Programma centrum Echt heeft als centrale doelstelling haar regionale functie te behouden en te versterken. Dit vraagt om zorgvuldig ruimtegebruik waarbij compactisering en clustering van stedelijke functies een belangrijk onderdeel vormt, zodat anno 2025 een vitaal en toekomstbestendig Centrum Echt is gerealiseerd'.

Het programma is gestoeld op 5 pijlers:

1. Cultuurhuis Edith Stein: ontwikkeling van het ontmoetingscentrum (voormalig Plats gebouw) dat wordt getransformeerd naar een bruisend kloppend hart voor het lokale verenigingsleven.
2. Planologie: op basis van juist ruimtegebruik ontstaat een compacter en vitaal centrum waarbij afstemming in de regio plaatsvindt. Herbestemming en invulling geven aan de lokale transformatieopgave heeft hierbij prioriteit.
3. Bereikbaarheid: de komende jaren wordt ingezet op een verbeterde algehele ontsluiting en infrastructuur van het centrum.
4. Activering centrum: op basis van draagvlak wordt samen met betrokken stakeholders toegewerkt naar structurele samenwerking.
5. Ontwikkeling monument De Valk: de ontwikkeling van een foodmarkt met aanverwante functies die leidt tot een versterking van de algehele centrumstructuur.

Deze pijlers kunnen niet los van elkaar worden gezien en dragen samen bij aan het realiseren van de gemeentelijke ambities. Opgemerkt wordt dat de gemeente dit niet alleen kan en de samenwerking heeft opgezocht met alle betrokken partijen en belanghebbenden: inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren, belangenverenigingen en andere overheden. Door een goede samenwerking ontstaat draagvlak voor het Programma Centrum Echt en ook begrip voor de soms lastige keuzes die de gemeente moet maken.

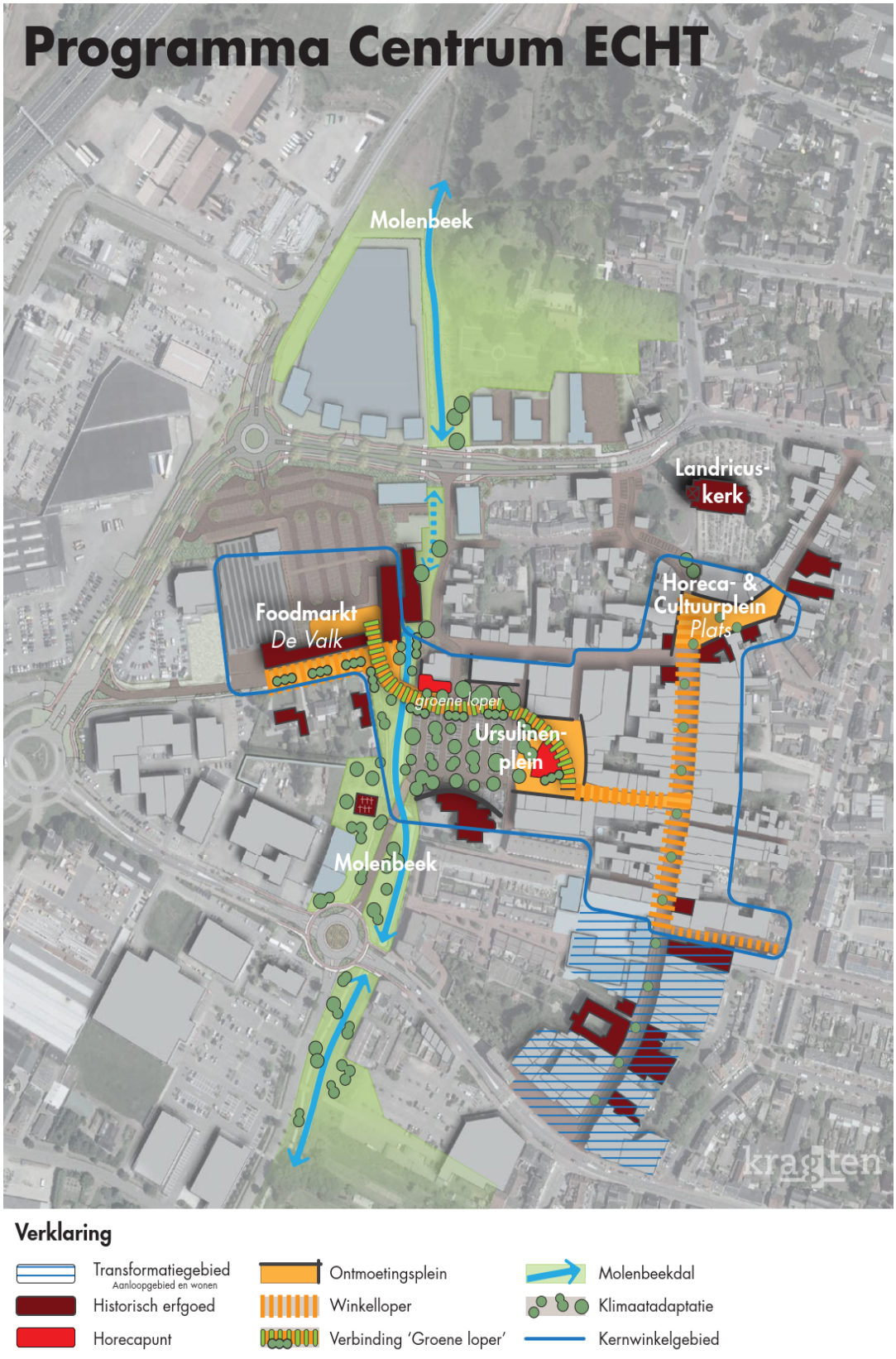
Het Programma Centrum Echt geeft invulling aan de gedachte van Cittaslow. Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren. Cittaslow Nederland is het netwerk van alle gemeenten in Nederland met het Cittaslow keurmerk. De gemeente Echt-Susteren is aangesloten bij dit netwerk. Door zich aan te sluiten bij het Nederlandse Cittaslow netwerk, werkt de gemeente samen om de kwaliteit van leven te verbeteren door het authentieke te koesteren en nieuwe technieken in te zetten die vooruitgang mogelijk maken.

Het centrum van Echt vervult een duidelijke regionale functie. Het is een centrum met een bovenlokale uitstraling: het huidige kernwinkelgebied heeft altijd een belangrijke rol in de regio gespeeld, maar verkeert momenteel in een neerwaartse spiraal. Er is sprake van een versplintering in het aanbod van

voorzieningen en functies. Mede daardoor is er sprake van leegstand. Daarnaast ontbreekt het aan diversiteit in het winkelaanbod en aan een eenduidige routing, waardoor de verkeerskundige situatie te wensen overlaat. Met name de scheiding van de verschillende verkeersstromen - automobilisten, (brom)fietsers, voetgangers - is ver beneden de maat.

Om deze zaken te verbeteren is er een ingrijpende structuuraanpassing nodig. De nieuwe, gewenste centrumstructuur is gericht op leegstandsbestrijding, een opwaardering van het huidige winkelaanbod en een passende ontsluiting van het subregionale winkelgebied. Een verbetering van de routing, doorstroming, scheiding van verkeersstromen én bereikbaarheid leidt tot de gewenste adequate ontsluiting.

De herstructurering geldt als regionale uitwerking van het provinciaal omgevingsplan (detailhandel) en deze sluit aan op de uitgangspunten in het regionaal beleidskader. Er wordt gestreefd naar een optimale koopkrachtbinding van de eigen bevolking en naar het zo veel mogelijk weerstand bieden aan concurrentie van over de grens, waarbij het effect in SML-verband beperkt is. De herontwikkeling van het terrein van De Valk wordt als noodzakelijke ontwikkeling genoemd om het grotere geheel, een aantrekkelijk centrum in Echt, mede mogelijk te maken. Hierna wordt ingegaan op het terrein De Valk en de voorgestane ontwikkeling hier.



Afbeelding 5: Programma Centrum Echt

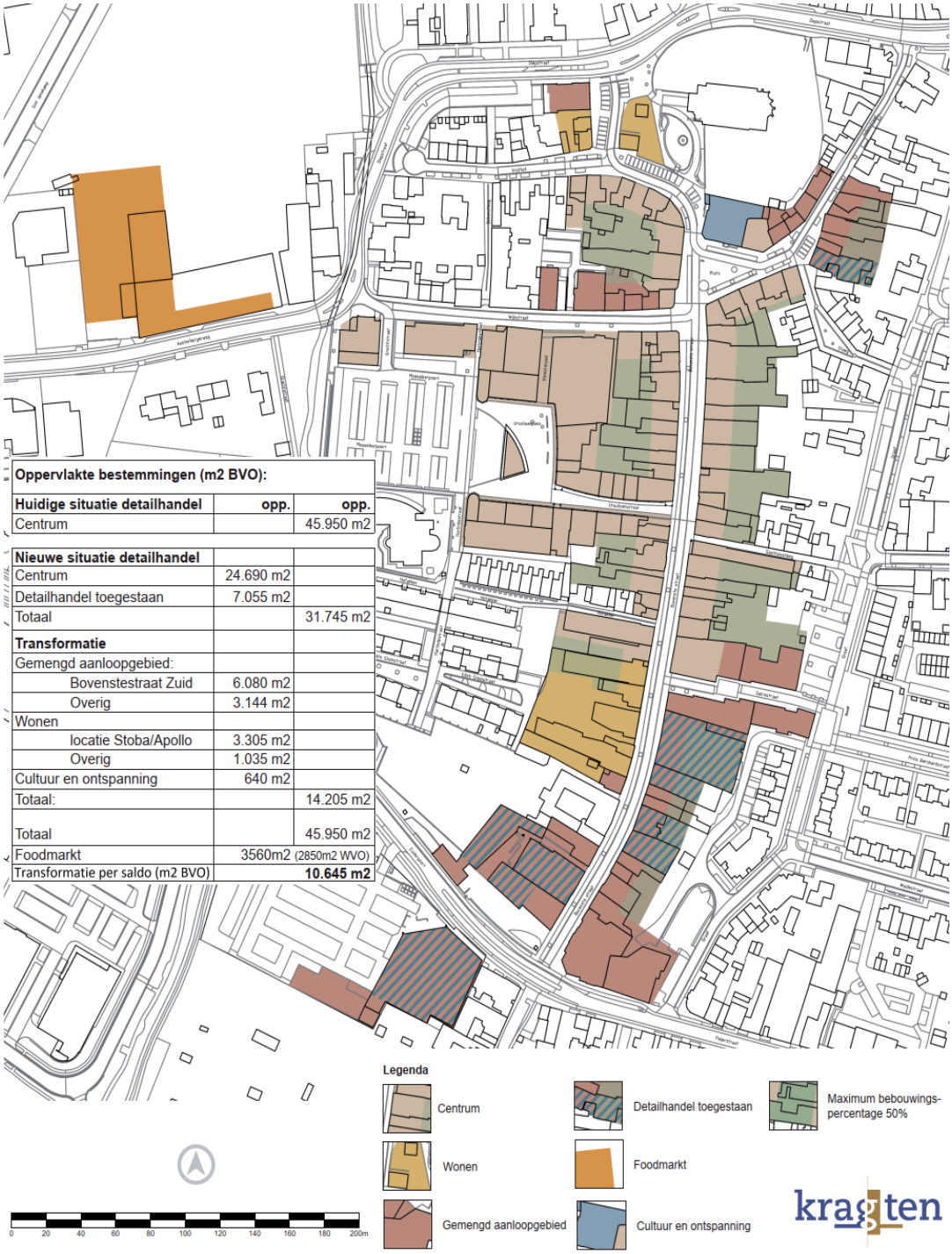
Food en Experience Center De Valk

Het terrein van De Valk maakt, komend van de A2, deel uit van de entree van Echt. Het monumentale complex is slecht onderhouden en reeds grotendeels gesloopt. Het is een doorn in het oog voor de poort tot het centrum van Echt.

Met De Valk, een dakpannenfabriek neergezet in 1900 en die in 1930 ruim 18 miljoen dakpannen per jaar produceerde, heeft Echt wel een 'eigen' gezicht. In tegenstelling tot de Zuiderpoort en het Ursulinenplein, die geen eigenheid hebben en waar er zoveel van zijn in Nederland.

Herbestemming en herstructurering van de voormalige dakpannenfabriek 'De Valk' speelt een grote rol binnen de nieuwe plannen. De Valk is een monumentaal industrieel gebouw, dat met de juiste invulling - een foodmarkt - een versterking is voor het centrum van Echt en een aantrekkende werking heeft op een extra toestroom van consumenten uit hoofdzakelijk het buitenland: België (regio Maaseik) en Duitsland (regio Heinsberg). Het aantal 'combinatiebezoeken' van supermarkt(en) én het kernwinkelgebied neemt daarmee toe. Een grote en toekomstbestendige 'speler' is onmisbaar voor de revitalisering van het centrum.

Met de herstructurering van het centrum wordt enerzijds een compactisering van het kernwinkelgebied beoogd, anderzijds wordt er ruim baan gegeven aan de vestiging van een trekker met bovengemeentelijke en grensoverschrijdende aantrekkingskracht. Zo wordt niet alleen het overtollige aantal vierkante meters winkelgebied herbestemd, maar gaat de restauratie van De Valk hand in hand met het binnenhalen van een foodmarkt met bovenlokale, zelfs, Euregionale aantrekkingskracht. Op de navolgende afbeelding is een vergelijking tussen de huidige en toekomstige situatie weergegeven in relatie tot het aantal vierkante meters, voor detailhandel, cultuur en ontspanning en wonen.



Afbeelding 6: Vergelijking bruto vloeroppervlaktes huidige situatie en nieuwe situatie.

Tevens valt deze ontwikkeling rondom De Valk onder de integrale aanpak van Rijksmonumenten en zorgt deze in brede zin voor een duurzame versterking van de economische structuur van het centrum dat hiermee een regionale uitstraling krijgt. Overheid én ondernemers trekken samen op in dit project.

Het Food en Experience Center De Valk huisvest een breed programma vol met unieke belevenissen en verbindingen in nieuwbouw en de bestaande gebouwen: Loods 14, de Galerij en het Kopgebouw.

Voedsel is niet alleen consumptie, voedsel is een dagattractie geworden. De grote ruimtes van het industrieel erfgoed zijn perfect geschikt voor een leisure food programma. Cultuurhistorie geeft immers identiteit aan plekken en biedt vaak een sfeervol decor voor horeca.

De Valk wil nadrukkelijk inspelen op trends, met een aanbod dat qua omvang, variatie en uitstraling uniek is. Het is een samenhangende en uitnodigende combinatie tussen food-detailhandel, horeca en catering, food-educatie, ontspanning en dienstverlening. Ontdekking, verrassing en ontmoeting (óók tussen consument en producent) staan centraal. Er ligt een accent op het ambachtelijke karakter van food, gericht op het verleden, het heden en de toekomst.

Consumenten, producenten, dienstverleners en onderwijs ontmoeten elkaar hier in een bijzondere ambiance. Essentieel is de wisselwerking tussen food, cultuur en maatschappij; de culturele, maatschappelijke en fysiologische waarde van goed en verantwoord voedsel wordt hier uitgedragen, in een prettige ambiance. De vrije toegankelijkheid tot een industrieel rijksmonument maakt het tot een extra aantrekkelijke bestemming.

Bedrijven worden uitgedaagd om bijzondere allianties met elkaar te smeden, die samen de 'foodbeleving' voor bezoekers versterken. Er is dan ook zeker geen sprake van detailhandel of supermarkt in traditionele vorm. De belevingswereld en wensen van de consument staan centraal. Die moet hier alles rond het thema Cultuurhistorie en thema Food kunnen proeven, ruiken, voelen, horen en zien, in een ongedwongen sfeer. Er wordt gezorgd voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het programma bestaat in de huidige planvorming onder andere uit de volgende elementen. De lijst is zeker niet volledig; in dit concept kunnen allerhande partijen aansluiten.

- Breed gesorteerde levensmiddelenmarkt Jumbo Foodmarkt ('Food Concept Store') met veel ruimte voor lokale leveranciers, productdemonstraties en voorlichting. Beleving is er net zo belangrijk als consumptie. Een hoog moderne en representatieve winkel, die tevens wordt benut om nieuwe voedingswaren te introduceren, concepten te testen, zakelijke bezoekers te ontvangen en (nieuwe) werknemers op te leiden. Producten kunnen ook genuttigd worden in het 'food café' gelegen in de grote levensmiddelenmarkt.
- Verkoop en bereiding specialistische producten, grotendeels in te vullen door zelfstandige ondernemers (producten indicatief): versspecialiteiten, zoetwaren en chocolade, biologische producten, slow food, gezondheids- en reformproducten, bier & wijn, koffie & thee, specerijen.
- Ambachtelijke bereiding van producten, zichtbaar op locatie staat centraal.
- Kookstudio, waar voedselbereiding, educatie, ontspanning en ontmoeting centraal staan: particuliere vakopleiding voor koks, kookschool, -demonstraties, kinderworkshops, 'life cooking' e.d..
- Horeca (restaurant, koffiebar, melkbar).
- Bierbrouwerij, waar het bierambacht centraal staat naast educatie, ontspanning en ontmoeting: voor groepsuitjes, bedrijfsuitjes, of uitstapje van familie en vrienden.
- Thematische markten rond Food (bijvoorbeeld streekmarkt, biologische markt).

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en zorgt voor het behoud van een cultuurhistorisch belangrijk gebouwen-ensemble. Het geeft een Limburgs erfgoedcomplex een nieuwe toekomst binnen de thema's food & feed. De Valk is geschikt voor een combinatie van bedrijfs-, vermaak- en onderwijsfuncties. Er worden nieuwe doelgroepen bereikt en de realisatie van de foodmarkt zal nieuwe kansen bieden voor ondernemers in het bestaande centrum van Echt.

Effecten op de retailstructuur en consumentenverzorging en regionale aantrekkingskracht

De Foodmarkt zal door de meeste Echtenaren met een relatief lage frequentie bezocht worden en de meeste reguliere boodschappen blijven toch bij de bestaande aanbieders worden gedaan. Een eventuele krimp van het dagelijkse artikelenaanbod in het hoofdwinkelcentrum is bij realisatie van Foodmarkt niet uitgesloten. Dit wordt echter gecompenseerd door het feit dat de Food- en Experience Center De Valk relatief veel extra bezoekers (14.000 bezoekers per week voor de Foodmarkt) naar Echt trekt. Verwezen wordt naar de extra bezoekersstromen die vergelijkbare foodmarkten genereren in Veghel, Amsterdam, Breda en Naaldwijk. Daar profiteert ook het centrum van, mede omdat het op korte afstand ligt. Veel recreatieve bezoekers van de Foodmarkt en het Food- en Experience Center De Valk worden in feite uitgenodigd om ook het centrum te bezoeken. Dit zal leiden tot een extra bestedingsimpuls voor het centrumgebied.

Effecten op het centrum en versterking

De mate waarin combinatiebezoek plaats vindt hangt sterk af van het programma aan evenementen, activiteiten, etc. in zowel Food- en Experience Center De Valk als het centrum. Op beide plekken moet veel te beleven of te zien zijn. Het winkel- en vrijetijdsaanbod en het verblijfsklimaat in Echt-centrum hebben nu nog onvoldoende autonome trekkracht om veel combinatiebezoek uit te lokken, dus de bezoekers moeten op een andere manier getrokken worden. Een goede afstemming tussen het evenementen- en actieprogramma van Food- en Experience Center De Valk en het centrum en een gemeenschappelijke promotie zijn hierbij zeer belangrijk. Dit zal zich mettertijd ontwikkelen, als de activiteiten op het De Valk-terrein in omvang toenemen en de bezoekersactiviteit in Echt toeneemt.

Voorwaarde aan het Food- en Experience Center De Valk is dat het gaat om onderscheidende, vernieuwende concepten gericht op nieuwe doelgroepen en met meerwaarde voor gebieden en de totale verzorgingsstructuur. Dit vanwege zowel de marktomstandigheden (de sector staat economisch onder druk) als de trends (multifunctionaliteit). Bijzondere vestigingsmilieus en onderscheidende concepten (qua productformule, aankleding en uitvoering van de zaak) genieten de voorkeur. De monumentale bebouwing van De Valk biedt unieke mogelijkheden voor bijzondere (horeca)concepten. Cultuurhistorie geeft immers identiteit aan plekken en biedt vaak een sfeervol decor voor horeca, al dan niet in combinatie met cultuur, detailhandel en dienstverlening.

Toerisme en recreatie

Echt zet zichzelf nadrukkelijk op de kaart als bijzondere bestemming, waar cultuur, food en educatie elkaar ontmoeten. Dit trekt veel (nieuwe) bezoekers. Ook voor restaurants en uitgaanshoreca ontstaan nieuwe kansen als bezoekers worden verleid om na afloop ook het centrum te bezoeken en misschien zelfs wel in Echt te overnachten. Ondernemers moeten echter wel actief deze bezoekers binden, bijvoorbeeld middels arrangementen en promotie. Een uitnodigende ruimtelijke inrichting richting centrum is essentieel. De fysieke en visuele afstand van De Valk tot het centrum van Echt-Susteren is gering.

Met de beoogde faciliteiten op het terrein kan de verblijfstijd van toeristen en recreanten in het buitengebied verlengd worden van dagrecreatie naar meerdaags verblijf. Dit is een belangrijk extra draagvlak voor het Food- en Experience Center De Valk. Juist deze consumenten zijn continu op zoek naar een bijzondere recreatiebestemming en dan liefst ook nog zonder directe bestedingsplicht. Food- en Experience Center is een treffend voorbeeld. Ook bij slechte weersomstandigheden kunnen toeristen gebruik maken van een aangenaam programma, daar waar de logiesverblijven in het buitengebied nu veel moeite hebben om dit aan te bieden. De keuze voor foodbeleving, slowfood haakt hierop aan. Het food- en cultuurcluster laat bezoekers kennis nemen van de activiteiten van agrarische bedrijven en voedingsproducenten, bijvoorbeeld via jaarlijks terugkerende themadagen gericht op voeding, zoals aspergedagen. Aangezien recreanten soms meerdere bezoekdoelen op een dag combineren, kan het bestedingspotentieel van de toeristisch-recreatieve bezoekers –die vanwege Food- en Experience Center De Valk bezoeken– voor een belangrijk deel ook terechtkomen elders in Echt-Susteren. Actieve productontwikkeling, marktbewerking en een aantrekkelijke (loop)route richting centrum zijn daartoe essentieel.

Duurzaamheid

Het doel is om De Valk integraal op duurzame wijze te herontwikkelen; zowel op het vlak van sociale, fysieke en economische duurzaamheid (people, planet, profit). De duurzaamheidsgedachte uit zich alleen al door de transformatie van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, zodat deze behouden blijven voor toekomstige generaties. De ontwikkeling voegt daarmee sociale en economische waarde toe aan Echt, terwijl door hergebruik het materiaalgebruik en daarmee de milieubelasting zoveel mogelijk beperkt blijft. Bovendien wordt bij de herinrichting van de gebouwen rekening gehouden met de toekomst, waardoor een casco ontstaat dat de tand des tijds kan doorstaan. Ook wordt vanuit duurzaamheidsoogpunt getracht om bezoekers te stimuleren met het openbaar vervoer of de fiets te komen in plaats van met de auto. Elektrische auto's worden tevens aangemoedigd door het aanbieden van ruim voldoende laadpalen en “snellaadpalen” op het terrein. Vanuit deze invalshoek wordt de mogelijkheid van een OV-halte nabij het terrein ook bekeken. Het thema food biedt voorts ruime mogelijkheden om een plek te creëren waar duurzaam (lokaal) geteelde groenten en biologisch vlees verkrijgbaar is.

2.1.2 (Behoefte) foodmarkt

Behoefte foodmarkt

In het kader van de ontwikkeling van het terrein van De Valk en de vestiging van een foodmarkt binnen de cultuurhistorische bebouwing is een onderzoek gedaan naar de haalbaarheid en effecten op deze locatie. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting. Het onderzoek is uitgevoerd door BRO en draagt de titel: 'Echt, Effectenstudie Jumbo Foodmarkt locatie De Valk'. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen opgenomen. Het bijgevoegde onderzoek beoordeelt de behoefte in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Zie ook paragraaf 3.1.3 van deze toelichting.

Voor de invulling wordt gedacht aan een Jumbo foodmarkt, een beperkt aantal dagwinkels en onderscheidende horecagelegenheden. Qua detailhandel heeft het plan in hoofdlijnen een omvang van circa 2.850 m² winkelvloeroppervlak (wvo), waarvan 2.500 m² wvo voor een supermarkt/foodmarkt en maximaal 350 m² wvo voor overige winkels in de dagelijkse sector. Daarnaast wordt horeca voorzien om het verblijfsklimaat aantrekkelijker te maken. Er wordt circa 225 m² wvo voorzien voor een La Place en circa 775 m² wvo overige horeca.

Kenmerken foodmarkt

In Nederland zijn enkele zeer grootschalige foodmarkten geopend, waarin de nadruk sterk ligt op versproducten en bereiding van voedsel ter plekke, en de mogelijkheid geboden wordt de bereide maaltijden ter plekke te nuttigen. Voorbeelden zijn een foodmarkt van Albert Heijn in Eindhoven en de Deka ‘World of Food’ in Apeldoorn. Jumbo heeft dergelijke winkels (genaamd: “Jumbo Foodmarkt”) in onder andere Breda, Amsterdam, Utrecht Leidsche Rijn en Veghel. Voor de locatie in Echt heeft Jumbo ook de foodmarkt-formule in beeld.

De foodmarkten die vanuit landelijke supermarktformules zijn opgezet, zijn in de basis vergelijkbaar qua vormgeving en concept. Ten opzichte van een reguliere (fullservice) supermarkt hebben foodmarkten enkele duidelijke onderscheidende elementen, waardoor niet gesproken kan worden van een reguliere supermarkt:

- De nadruk van het assortiment ligt veel meer op vers- en streekproducten. Hierdoor ontstaan veel keuzemogelijkheden.
- Versproducten worden voor een belangrijk deel ter plekke bereid. De consument kan de maaltijden en versproducten thuis klaarmaken/nuttigen, kant-en-klaar meenemen of ter plekke nuttigen.

- De foodbeleving staat centraal bij foodmarkten, zoals ook bij die van Jumbo. De bereiding van maaltijden door chef-koks is goed zichtbaar voor de consument en voor deze 'kookeilanden' is extra ruimte nodig. Dit verklaart mede de zeer grootschalige omvang van foodmarkten.
- Binnen de foodbeleving wordt in foodmarkten ook sterk ingespeeld op de behoefte aan gezond eten en leven.
- De Jumbo foodmarkt onderscheidt zich naast het grootste assortiment (aldus Jumbo) specifiek op

  lekker, gezond en goedkoop. Ook is er een foodcafé aanwezig, dat de ontmoetingsfunctie en be leving nog verder versterkt.

Om meer inzicht te geven in het uitgevoerde onderzoek, wordt hierna eerst ingegaan op een aantal gehanteerde uitgangspunten, zoals ook opgenomen in bijgevoegde rapportage.

Verzorgingsgebied initiatief

De beoogde ontwikkeling op de locatie De Valk krijgt door de specifieke formule en de omvang, een relatief groot verzorgingsbereik. Uitgegaan wordt van een verzorgingsbereik van circa 15 kilometer en gemiddeld 15 autominuten reistijd. Dit kan worden beschouwd als een beperkt regionaal verzorgingsgebied.

- Binnen het beperkt regionaal verzorgingsgebied komt op basis van foodmarkten elders in Nederland naar verwachting het grootste deel van de omzet van het initiatief uit de gemeente Echt-Susteren. Dit wordt beschouwd als het primaire verzorgingsgebied.
- Vanwege de nabijheid van de A2 en uniciteit van het concept zal enige koopkracht uit de omliggende kernen worden aangetrokken.
- Als gevolg van autopassanten en toeristen kan er ook beperkte koopkracht van buiten het beperkt regionale verzorgingsgebied worden aangetrokken.

De bezoekfrequentie van consumenten binnen dit gebied zal naar verwachting relatief laag zijn. De consumenten doen de meeste boodschappen gewoonlijk bij de meest nabijgelegen (full-service) supermarkt (primaire supermarkt). De meer bijzondere supermarkten en foodconcepten bezoeken zij minder vaak (secundaire of tertiaire aankoopplaats). Vaak zijn zij ook bereid hiervoor verder te reizen. Desalniettemin komt er lokaal een extra (supermarkt)verkooppunt bij als gevolg van het initiatief en de gemeente Echt-Susteren wordt daarom gezien als het primaire verzorgingsgebied.

Sectoren dagelijkse artikelen en horeca centraal

Foodmarkten en supermarkten spelen een zeer belangrijke rol bij het doen van de dagelijkse boodschappen. Daarom wordt in de rapportage de sector dagelijkse artikelen als uitgangspunt genomen. Deze sector omvat behalve de foodmarkten en supermarkten ook de 'levensmiddelenspeciaalzaken' en winkels in 'persoonlijke verzorging', zoals drogisterijen en parfumerieën.

Ook de horeca is meegenomen in het onderzoek, omdat de Foodmarkt op zichzelf horeca-onderdelen bevat en daarnaast horeca wordt toegestaan tot maximaal 725 m².

Conclusies / analyses

De conclusies / analyses die volgen uit het onderzoek luiden als volgt:

In hoeverre voorziet het programma op de locatie De Valk in een kwantitatieve behoefte?

- De dagelijkse artikelensector in Echt-Susteren functioneert naar verwachting. De gemiddelde omzet

per m² wvo ligt met € 6.675,- momenteel bij benadering circa 11% onder het gewogen landelijke 5-jaarsgemiddelde voor de dagelijkse artikelensector als geheel (€ 7.515,-). Het aanbod functioneert daarmee naar verwachting redelijk op niveau, aangezien de kosten, met name de huisvestingslasten in Limburg, in kleinere kernen en buiten de Randstad vaak ook lager zijn dan het landelijk gemiddelde.
- Puur cijfermatig is er op basis van de uitgevoerde berekeningen, waarbij de theoretisch behaalde omzet per m² wvo in de huidige situatie onder het landelijke gemiddelde ligt, geen uitbreidingsruimte aan te tonen.
- Het ontbreken van theoretische distributieve uitbreidingsruimte betekent nog niet dat er geen kwalitatieve behoefte is en/of dat de effecten onaanvaardbaar zijn. De kwantitatieve uitbreiding van het aanbod is te onderbouwen vanuit kwalitatieve argumenten, zoals het feit dat de ontwikkeling de drager is onder de nieuwe integrale centrumontwikkeling, die er toe zal leiden dat een vitaal centrumgebied wordt bereikt. Bovendien wordt een onderscheidend nieuw foodconcept gerealiseerd voor de inwoners in de gemeente en regio.
- Voor de horeca is een marktruimteberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het initiatief extra bestedingen zal aantrekken. Dit zorgt voor marktruimte in de horecasector. Het programma horeca voorziet daardoor in een kwantitatieve behoefte.

In hoeverre voorziet het programma op de locatie De Valk in een kwalitatieve behoefte?

- De ontwikkeling van de locatie De Valk met een Jumbo Foodmarkt zal in combinatie met alle andere juridische, functionele en ruimtelijke ingrepen resulteren in een versterking van Echt-centrum. Het centrum heeft momenteel te kampen met leegstand, is weinig compact en daarmee weinig toekomstbestendig. Door de integrale centrumontwikkeling wordt het centrum weer vitaal.
- De Jumbo Foodmarkt met aanpalende functies op de locatie De Valk zorgt voor een belangrijke aantrekkingskracht, zowel uit de eigen gemeente als regio. Door middel van combinatiebezoek zullen bestaande ondernemers in het centrum hiervan profiteren, te meer de gemeente expliciet diverse ingrepen doet om dit combinatiebezoek te optimaliseren.
- Momenteel staat de locatie De Valk leeg. Door de ontwikkeling wordt een beeldbepalend leegstaand Rijksmoment getransformeerd naar een functie die resulteert in een versterking van het centrumgebied. Ook vanuit de entreefunctie en zichtbaarheid van de locatie vindt een opwaardering van de kwaliteit plaats.
- De ontwikkeling van Jumbo Foodmarkt zal naast een versterking van het centrum ook in bredere zin een kwaliteitsslag generen bij andere bestaande supermarkten. De ontwikkeling van Jumbo Foodmarkt op de locatie De Valk brengt een caroussel van supermarktontwikkelingen in Echt op gang. Door de ontwikkeling zal de bestaande Jumbo worden opgeheven. In feite is daardoor sprake van een verplaatser. Deze locatie wordt ingevuld met de bestaande Lidl-supermarkt uit Pey. Met de verplaatsing van Lidl zal deze supermarkt ook moderniseren en dichter tegen Echt-centrum aanliggen. Door deze 'carousselbeweging' is per saldo sprake van een versterking van de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging in Echt.
- Als onderdeel van het integrale centrumplan vindt per saldo sanering van plancapaciteit voor detailhandel plaats. Ondanks de toevoeging van detailhandel op de locatie De Vlak, neemt de harde plancapaciteit voor detailhandel in het centrumgebied met 10.645 m² bvo af. Dit sluit goed aan op beleidsmatige doelstellingen ten aanzien van dynamisch voorraadbeheer.
- Tot slot moet benadrukt worden dat het initiatief goed aansluit op andere beleidskaders van lokale, regionale en provinciale overheden. Het initiatief voldoet aan de provinciale voorwaarden en de voorwaarden die gesteld zijn in het handelingsperspectief SML; het initiatief sluit aan bij de verzorgingsfunctie en omvang van Echt-centrum (bovenlokaal), er is geen sprake van negatieve dan wel onaanvaardbare structuureffecten in de regio, er vindt per saldo sanering van detailhandel plaats en er heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

In hoeverre zijn de ruimtelijk-functionele effecten van het programma op de locatie De Valk op

de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat aanvaardbaar?

- Zoals voortkomt uit de kwalitatieve behoefte, zijn de effecten op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur per saldo positief, met name doordat ingezet wordt op een integrale versterking van het centrumgebied van Echt.
- Uit referentieonderzoek in vergelijkbare situaties elders in Nederland blijkt dat de opening van een Jumbo Foodmarkt niet aantoonbaar heeft geleid tot sluiting van bestaande winkels of een aantasting van de detailhandelsstructuur. De gunstige economische ontwikkeling en de toename van bestedingen aan dagelijkse artikelen en met name supermarkten, spelen hierbij mogelijk een rol. Ook speelt mee dat zeer grootschalige en bijzondere supermarkten een groot verzorgingsgebied hebben. De grootschalige supermarkt wordt vaak aanvullend op een supermarkt van de eerste keus en minder frequent bezocht. Voor een deel van de consumenten hebben ze vooral een rol als secundaire of tertiaire supermarkt. Het 'eigen aanbod' in de woonplaats of buurt blijft gewoonlijk de primaire aankoopplaats voor de dagelijkse boodschappen. De bijzondere foodconcepten worden vaak voor uitgebreid supermarktbezoek, vooral ook in het weekend en in de aanloop naar feestdagen, bezocht.
- Uit de distributieve berekeningen en effectenanalyses kan de kans op verdringing en daarmee leegstand in de gemeente Echt-Susteren en de regio worden afgeleid (hoofdstuk 4). Ten aanzien van de gemeente Echt-Susteren moet rekening worden gehouden met enige omzeteffecten op bestaande dagelijkse artikelenwinkels, met name supermarkten. Theoretisch moet bij een volledige (nieuwe) toevoeging van het winkelvloeroppervlak van de Jumbo Foodmarkt en de dagwinkels rekening worden gehouden met een omzeteffect van maximaal 15%. In de praktijk zal het omzeteffect echter lager liggen, aangezien er sprake is van caroussel met supermarktenontwikkelingen. Hierbij ligt op dit moment scenario 2 (verplaatsing Jumbo en Lidl) het meest voor de hand. Het effect zal in dit geval beperkt blijven tot maximaal 7,5%. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de indicatie dat het dagelijks artikelenaanbod in de gemeente Echt-Susteren momenteel al 11% beneden het landelijk gemiddelde functioneert. Dit laatste is echter te verwachten in een gemeente, zoals Echt-Susteren, bijvoorbeeld vanwege de lagere lasten (bijvoorbeeld voor huisvesting).
- Op basis van de voorgaande omzeteffecten kan niet worden uitgesloten dat een supermarkt uit Echt verdwijnt. De kans dat er twee supermarkten verdwijnen wordt gezien het omzeteffect en eerder genoemde kwalitatieve nuances klein geacht.
- Per saldo achten wij het eventueel verdwijnen van een supermarkt echter niet onaanvaardbaar, omdat de kans groot is dat dit een solitaire supermarkt betreft die momenteel geen toegevoegde waarde heeft voor Echt-centrum en daarmee de detailhandelsstructuur. De consumentenverzorging blijft bovendien op peil. Leegstand is evenmin onaanvaardbaar, omdat het vastgoed niet van dien aard is dat herontwikkeling en/of transformatie niet mogelijk is.
- In de effectenanalyse is verder uitgebreid aandacht besteed aan de effecten in de regio. Op basis hiervan moet geconcludeerd worden dat de omzeteffecten zich spreiden over een groot gebied en relatief veel aanbieders. Hoewel er in de omliggende kernen rekening moet worden gehouden met enige omzeteffecten, zijn deze niet van dien aard dat verdringing en leegstand op de loer ligt. Hierbij moet benadrukt worden dat in de analyse rekening is gehouden met de aanname dat het bestaande aanbod in de regio momenteel beneden het landelijk gemiddelde functioneert. Per saldo zijn als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat in het secundaire verzorgingsgebied (de regio) te verwachten.
- Op basis van de indicatieve marktberekening voor horeca moet geconcludeerd worden dat de groei van het vraagpotentieel in de gemeente de 'omzetclaim' van de nieuwe horeca overstijgt. De formule zal in hoge mate haar eigen markt verwerven en er zullen geen negatieve effecten optreden richting de gevestigde horeca in de gemeente. Sterker nog: zij kunnen meeprofiteren van de extra bezoekers die het nieuwe concept trekt, gegeven goed en proactief ondernemerschap. Dit betreft vooral de nabij gevestigde centrumondernemers.

Kort samengevat wordt geconcludeerd dat het initiatief nadrukkelijk voorziet in een kwalitatieve behoefte. Bovendien zijn de ruimtelijke-functionele effecten op de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging per saldo positief. Van onaanvaardbare effecten op de leegstand is geen sprake. Het initiatief voldoet kortom aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Dienstenrichtlijn

Indien er sprake is van het beperken van branchering binnen een detailhandelsbestemming, is de Dienstenrichtlijn van toepassing (Zie uitspraak Appingedam: ECLI:NL:RVS:2018:2062). Op de locatie De Valk zijn in het bestemmingsplan meerdere vormen van vestigingsbeperkingen opgenomen voor de vestiging van detailhandel. Deze beperkingen zijn getoetst aan de eisen van de Dienstenrichtlijn en de rapportage hiervan is als Bijlage 2 opgenomen bij deze toelichting. Onderstaand zijn de conclusies weergegeven.

De aan een dienst te stellen beperkingen (zoals een brancheringsmaatregel voor detailhandel in een bestemmingsplan) moeten, voor zover relevant, aan de volgende eisen voldoen:

a. **Discriminatieverbod**: de eisen maken geen direct of indirect onderscheid naar nationaliteit of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel (n.v.t.).
b. **Noodzakelijkheid:** de eisen zijn gerechtvaardigd om een dwingende reden van algemeen belang.
c. **Evenredigheid:** dit kan worden uitgesplitst in de volgende aspecten die op basis van specifieke gegevens nader onderbouwd zullen moeten worden:
    - Handelt de gemeente coherent en systematisch om het nagestreefde doel te bereiken?
    - Is de maatregel effectief om het nagestreefde doel te bereiken?
    - Gaat de maatregel niet verder dan nodig om het nagestreefde doel te bereiken?
    - Zijn er (aantoonbaar) geen andere, minder beperkende maatregelen mogelijk?

Onderstaand wordt nader ingegaan op de hierboven genoemde eisen.

Noodzakelijkheid

De vestigingsbeperking is noodzakelijk om enerzijds te borgen dat er een foodmarkt op De Valk-locatie komt en anderzijds om het kernwinkelgebied van Echt compact te houden en de detailhandelsstructuur als geheel te versterken. Dit zijn ook alle twee de beleidsmatige doelen (foodmarkt tegen een compact kernwinkelgebied aan). Ook de volgende overwegingen spelen een rol:

- Food- en supermarkten hebben in Nederland vaker een enkelbestemming. Vanwege het belang van food- en supermarkten voor de winkelstructuur en de consumentenbehoefte wordt hier in algemene zin in de ruimtelijke ordening zorgvuldig mee omgegaan.
- Uit het ladderonderzoek (2020) blijkt dat er behoefte bestaat voor één foodmarkt (met dagwinkels) die het centrum kan versterken, zoals op de locatie De Valk. Er is echter geen behoefte voor nog meer dagelijks aanbod. In dat geval is de kans op structuurverstoringen groot, en dat is beleidsmatig ongewenst.

Evenredigheid

De vestigingsbeperking is evenredig. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag:

- De gemeente handelt coherent en systematisch. Vanuit de beleidsdoelen zijn vestigingsbeperkingen gemeentebreed én specifiek voor de locatie De Valk gemotiveerd binnen het brede pakket van uniforme vestigingsmaatregelen in bestemmingsplannen. Er worden voor gelijke gevallen gelijke maatregelen getroffen.
- De effectiviteit van de vestigingsbeperkingen zijn in algemene zin onderbouwd door middel van onderzoek en analyse naar de rol van food- en supermarkten aan de rand van compacte

kernwinkelgebieden.
- Ook is met specifieke gegevens en aanvullende analyses aangetoond dat Echt-centrum niet bijzonder of afwijkend is van deze algemene onderzoeken. Het merendeel van deze analyse is opgesteld in de Laddertoets 2020.
- De effectiviteit van de specifieke maatregel (De Valk) is effectief binnen het brede pakket. De komst van de foodmarkt is een essentieel onderdeel in de beleidsmatig beoogde integrale centrumontwikkeling. Zonder de vestigingsbeperking kunnen de beleidsdoelen niet worden gehaald (zie ook noodzakelijkheid). De specifieke maatregel op de locatie De Vlak draagt daarmee aantoonbaar zinvol bij aan de algemene doelen.
- De maatregel gaat niet verder dan nodig. Gemeente zet in op zowel 'zachte' maatregelen (routing vergroening etc.) als 'harde' juridische maatregelen. Indien de gemeente uitsluitend zou inzetten op 'zachte' maatregelen kan juridisch niet worden voorkomen dat andere vormen van reguliere detailhandel zich op de locatie De Valk vestigt en beleidsdoelen niet worden gehaald. De aantrekkingskracht van een foodmarkt is immers beleidsmatig en vanuit de behoefte gewenst.
- Er zijn geen minder beperkende maatregelen. De voorgenomen vestigingsbeperking is de enige juridisch bindende maatregel die de algemene beleidsdoelen kan borgen.

Uit het voorgaande volgt dat de opgelegde beperkingen op de locatie De Valk niet in strijd zijn met Dienstenrichtlijn en daarmee voldoen aan de genoemde eisen.

2.1.3 Proces

Het proces om te komen tot de centrumvisie voor Echt loopt al enige tijd. In het voortraject, dat circa drie jaar geleden is opgestart, is regelmatig gesproken met ondernemers en vastgoedeigenaren uit het centrum van Echt en met de partij die de gebiedsontwikkeling van De Valk wil realiseren. Gedurende deze drie jaar is dit een constant proces geweest.

Ook heeft overleg plaatsgevonden met de provincie, onder andere in het kader van de detailhandelsvisie die door de provincie is opgesteld en vastgesteld.

In oktober 2019 is een eerste vertaling van de stedenbouwkundige visie richting de verbeelding van het bestemmingsplan gepresenteerd aan de raadscommissie en aan de ondernemers van Echt. Dit waren twee aparte bijeenkomsten. Hierbij is ook nadrukkelijk ingegaan op de onderbouwing van de behoefte van de foodmarkt binnen het plangebied en de impact van de vestiging van een foodmarkt voor het centrum van Echt en andere meer traditionele supermarkten in Echt en de directe omgeving. De vestiging van een dergelijke foodmarkt is immers een grootschalige, ingrijpende verandering in het centrum van Echt.

Medio november 2019 is er een avond voor bewoners, gebruikers, bedrijven in het centrum van Echt georganiseerd. Tijdens deze avond is een concept van de verbeelding die bij dit bestemmingsplan is gevoegd, gepresenteerd. Op- en / of aanmerkingen die die avond zijn binnengekomen, zijn waar mogelijk, verwerkt in de verbeelding van dit bestemmingsplan.

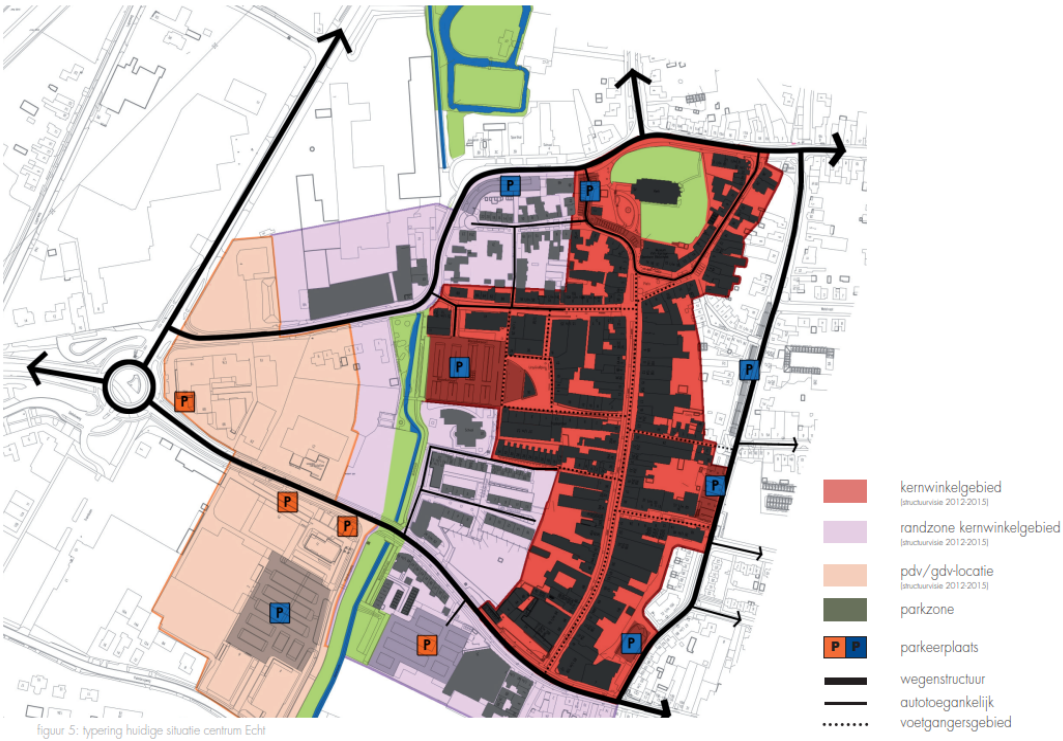
Er is een inspraakronde gehouden, waarbij het voorontwerpbestemmingsplan voor vier weken ter inzage is gelegd. Binnen die termijn kon eenieder inspraakreacties indienen. Het voorontwerp is parallel aan de inspraakprocedure in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan diverse belanghebbende instanties. Voor een verslag van de inspraakreactie en vooroverlegreacties wordt verwezen naar Bijlage 3 bij deze toelichting.

2.1.4 Centrumvisie Echt

Huidige situatie

De bestaande structuurvisie van Echt geeft het 'rode' kernwinkelgebied (Bovenste Straat, Plats en Ursulinenplein) aan en een 'paarse' randzone kernwinkelgebied georiënteerd naar het westen. Dit kan gezien worden als mogelijke groei van het kernwinkelgebied. Dit loopt over naar het 'gele' PDV/GDV -gebied. De locatie voor grootschalige/perifere detailhandel. Hoewel de structuurvisie zo is uitgetekend, blijkt een dergelijk groot gebied niet 'rendabel'. Er is te veel leegstand, het is niet duidelijk wat de bedoeling is. Een compacter en beter ontsloten centrum is nodig.

Echt kenmerkt zich door een divers aanbod aan kleinere en grotere parkeerplekken rondom het centrum. Het is mogelijk om gericht te parkeren afhankelijk van het doel van het bezoek. Met een korte loop van auto naar bestemming (en terug). Dit is typisch voor dagelijkse aankopen, korte bezoekjes en doelaankopen. Zeker de eigen inwoner weet waar hij/zij naar toe wil en zal de dichtstbijzijnde parkeergelegenheid uitkiezen. Voor 'buitenstaanders' is niet erg duidelijk wat het centrum is, waar het begint en waar je het beste kunt parkeren.



Afbeelding 7: Detailhandelsstructuur centrum Echt

Het concept: een uniek compact centrum

Het toekomstige compacte centrum van Echt is aanzienlijk kleiner dan het huidige winkelgebied. Gezien de leegstand heeft Echt de luxe niet om een groot kernwinkelgebied uit te stralen. Het bepalen van een compact centrum kan alleen als alle betrokkenen hieraan willen werken, zowel vastgoedeigenaren, ondernemers en overheid.

<u>De opgave</u>

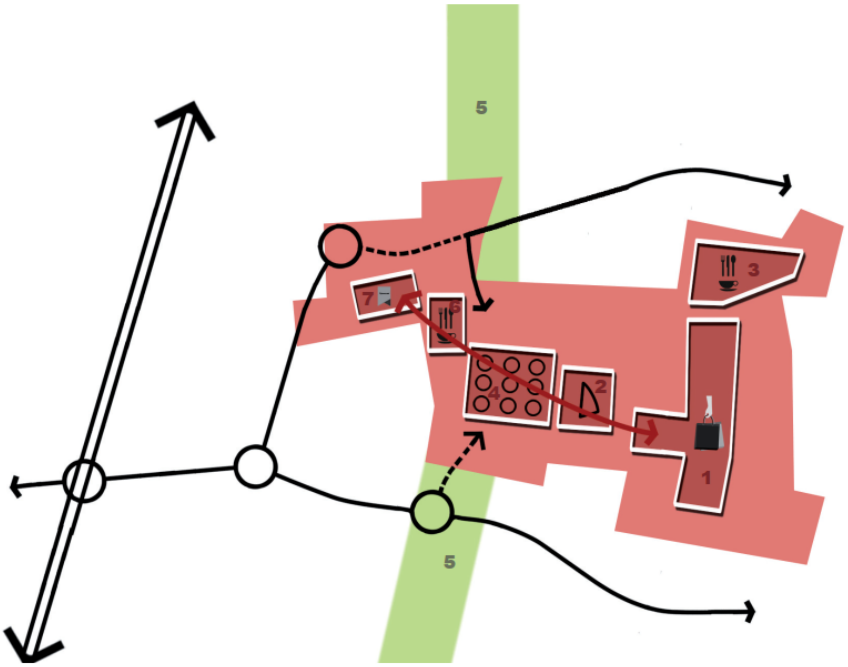
Restauratie en herbestemming complex De Valk met een regionale trekker waar ook de regio van kan

profiteren

- Een bij de centrumfunctie van Echt passende en optimale ontsluiting van het centrum;
- Het ondersteunen van initiatieven bij de transformatie van winkels buiten het kerngebied;
- Steun van Provincie en omliggende gemeenten bij deze opgave;
- Een sterk en breed gesteund centrummanagement.

Hierna is het concept verbeeld. Een compact centrumgebied met daarin een aantal identiteiten:

1. De winkelstraten, Ursulinenstraat en Bovenstestraat (de T-vorm);
2. Het winkelplein, Ursulinenplein;
3. Het horeca plein De Plats;
4. Het bomenplein, als parkeerplein;
5. Het park en de Molenbeek;
6. Ontvangstplein Diepstraat;
7. De Valk.



Afbeelding 8: Concept compact centrumgebied

Met het kernwinkelgebied wordt nu bedoeld het gebied dat vanuit dit 'hart' het gebied is waar:

- Beperkte leegstand mag zijn;
- Het voetgangersgebied van toepassing is (er loopt onderzoek naar openstellen voor autoverkeer);
- Focusgebied is voor consumentengerichte functies. Vestiging in dit gebied, tenzij dit niet mogelijk blijkt;
- Dé bestemming voor evenementen, activiteiten, markt.

Een uniek compact centrum dat een relevante bestemming is voor een breed publiek moet uit meerdere onderdelen bestaan:

- Commercieel aanbod (retail, horeca);
- Niet-commercieel aanbod (bibliotheek, cultuur, sport, zorg);
- Verblijf (openbare ruimte, park);
- Eigen gezicht.

Gezamenlijk is vastgesteld dat het compacte centrum een T is:

- De plats - Bovenstestraat (tot Gelrestraat);
- Ursulinenplein - Ursulinenstraat.

Ook is vastgesteld dat al het andere dus buiten het compacte centrum valt.

Markante gebouwen en functies maken een compact centrum 'uniek' en 'eigen'. De Valk, de Sint Landricuskerk en het oude gemeentehuis zijn de gebouwen die Echt een 'gezicht' geven. Uiteraard voldoet De Valk in de huidige toestand en opzet niet. In het oude gemeentehuis zijn culturele instellingen en een (beperkte) horecafunctie ondergebracht.

De Valk gaat een functie vervullen als onderdeel van het centrum. Een invulling die complementair is aan het huidige aanbod. Dus niet alleen een verzameling 'kleine' winkels.

Naast commerciële functies is de verblijfsfunctie relevant, denk aan zitgelegenheden in de openbare ruimte en groen. De Molenbeek en de Plats zijn hiervoor belangrijke plekken.

Deze uitgangspunten zijn vertaald in de nieuwe centrumvisie, waarvan de hoofdopzet hierna inzichtelijk is gemaakt.

- In rood het compacte kernwinkelgebied, inclusief een goede invulling van De Valk, het oude gemeentehuis en Molenbeek.
- In paars de randzone, open voor autoverkeer (onderzoek hiernaar loopt nog), waar de detailhandel gaat transformeren naar wonen en een verbreding naar en een mix van andere invullingen.





Afbeelding 9: Hoofdopzet Centrumvisie

GEBIEDSVISIE CENTRUM ECHT

Een compact centrum zoals verbeeld is toekomstvast. De belangrijkste kenmerken zijn:

- De Valk wordt ingevuld als complementaire functie voor het centrum.
- Het park - de Molenbeek wordt ingericht als een meer aantrekkelijk verblijfsgebied.
- Het tussenliggende gebied: Ursulinenstraat - Molenbeek wordt opnieuw ingericht, passend in de structuur van het centrum.
- Om de bereikbaarheid van het centrum te verbeteren wordt de infrastructuur aangepast.
- De Diepstraat wordt doorgetrokken naar Sint Janskamp: Verlengde Diepstraat.
- Vanaf de Zuiderpoort wordt het parkeerterrein op het Ursulinenplein ontsloten.
- De Aasterbergerweg wordt her ingericht zodat langzaamverkeer en autoverkeer van elkaar gescheiden zijn en er sprake is van een veiligere verkeerssituatie.
- Het doel is om evenementen en activiteiten in het 'hart' te laten plaatsvinden om zo bij te dragen aan het idee / gevoel van een echt Centrum.
- Het openstellen van de Bovenstestraat (Zuiderpoort-Gelrestraat) voor autoverkeer en verbreding c.q. transformatie naar andere bestemmingsmogelijkheden, bijvoorbeeld wonen. Onderzoek hiernaar loopt nog.

Gezamenlijk (ge)dragen

Voor het welslagen van dit compacte centrum zijn samenwerking en regie nodig, waarbij stakeholders, gemeente, vastgoedeigenaren en ondernemers (horeca en retail) nauw samenwerken. Om dit te bewerkstelligen zijn activiteit, betrokkenheid en bevlogendheid van de stakeholders essentieel. Ook online kan het centrum van Echt zich beter manifesteren, om zo meer bezoekers naar het centrum te trekken. Om onder andere dit goed te doen dient er meer inzicht te zijn in het type klanten (het klantinzicht) dat naar het centrum van Echt komt. Vervolgens kunnen doelgroepen gericht worden benaderd en kan het centrum van Echt goed worden gepositioneerd bij de juiste (wellicht nu nog minder goed bereikte) bezoekers. Aan al deze aspecten wordt op dit moment gewerkt door ondernemers en gemeente.

Het goed transformeren van de Bovenstestraat naar andere functies, het 'gevuld' krijgen en houden van het 'compacte hart', het acquireren van nieuwe ondernemers en het opvangen van tegenslagen is een gezamenlijke opgave.

Samengevat komt de koers voor het compacte centrum van Echt op het volgende neer:

- Kernwinkelgebied Echt;
- Concentratie én alle ballen op het centrum;
- Detailhandel plus alles wat het centrum levendig maakt (horeca, cultuur, activiteiten).

De Valk

De Restauratie en herbestemming van complex De Valk met een XL foodmarkt-concept zet Echt nadrukkelijker op de kaart als te bezoeken plaats. De zeer korte afstand tussen De Valk en het kernwinkelgebied van Echt leidt tot extra bezoekers aan het kernwinkelgebied en daar profiteren de daar aanwezige winkels, horecagelegenheden en andere voorzieningen van.

Supermarkten zijn grote publiekstrekkers die in algemene zin voor veel combinatiebezoek met nabijgelegen winkels zorgen.



Afbeelding 10: Centrum Echt / foodmarkt

Randzones

Het streven is om de randzones te verkleinen ten opzichte van de huidige Structuurvisie. De functie van deze randzones dient hierbij aan te sluiten. Dit zijn zones waar diverse functies gemengd voorkomen en dus niet zones / straten waar alleen wordt gewoond. Het gaat rond het centrum van Echt om de volgende straten en/of delen van straten:

- Bovenstestraat van Zuiderpoort tot aan Gelrestraat;
- Jodenstraat tot aan de Steeg;
- Vrijthof;
- Aanloopzone, autotoegankelijk én kort parkeren bij voordeur mogelijk maken (onderzoek hiernaar loopt nog);

- De insteek voor deze randzones (aanloopgebied) is het hergebruik van vastgoed voor wonen, maatschappelijke functies, dienstverlening, kantoren en niet voor detailhandel;

Voor het gebied waar nu sprake is van perifere detailhandel, ter hoogte van de Zuiderpoort-Aasterbergerweg, wordt het volgende nagestreefd:

- Het gebied completeren /afronden;
- Invulling perceel naast het tankstation transformeren tot deels park en deels representatieve bebouwing;
- Representatieve bebouwing Kop Aasterbergerweg, Sint Janskamp.

2.2 Plan

2.2.1 Ruimtelijk stedenbouwkundig

De centrumvisie die in samenspraak tussen de gemeente, ondernemers en gebruikers tot stand is gekomen is de basis voor dit bestemmingsplan. Hierna is een omschrijving van de stedenbouwkundige uitwerking voor het centrumgebied gegeven.

In de afbeelding hierna is de ruimtelijke stedenbouwkundige visie voor het centrum van Echt opgenomen. Hierna komen de verschillende deelaspecten / onderdelen van deze visie aan de orde. Het gaat met name om die delen van het centrum waar ruimtelijke veranderingen plaatsvinden. De meeste bebouwing (en functies) binnen het centrum van Echt.



Afbeelding 11: Stedenbouwkundige visie Echt

Herontwikkeling locatie De Valk

Insteek is een herbestemming van het Rijksmonument;

- De oriëntatie op en verbinding naar het centrum van Echt is cruciaal.
- Het gebouw krijgt een bijzondere invulling met een foodmarkt, dagwinkels en horeca. Een uniek project met een bijzondere uitstraling.
- De Valk is onlosmakelijk verbonden met het centrum van Echt.
- Het openbaar parkeren vindt plaats aan de achterzijde van het monument.
- De ontsluiting voor het autoverkeer wordt geregeld via een nieuwe noordelijke stadsentree Sint Janskamp - Diepstraat en een afslag via Sint Janskamp (uitsluitend uit zuidelijke richting).
- De Aasterbergerweg wordt afgesloten als doorgaande route voor autoverkeer en ingericht als fiets-/ voetgangerszone.
- Het bevoorradingsverkeer voor de foodmarkt vindt plaats via de Aasterbergerweg. Laden en lossen vinden inpandig plaats.

Monumentale bebouwing: De Valk

De plannen voor de restauratie en de transformatie voor De Valk in Echt hebben de afgelopen 2 jaar inhoud gekregen. Het gaat hierbij om het gehele voormalige fabrieksterrein met resterende opstallen. De directeurswoning, de kantoren uit de jaren '50 en de molenaarswoning zijn reeds bestemd en

behoeven geen nadere studie.

De planvorming is regelmatig met de monumentencommissie MER en het Steunpunt Archeologie Monumenten (SAM), waaronder de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE), besproken en ontwikkeld. In Augustus 2019 heeft de Omgevingscommissie MER een positief advies afgegeven over de plannen zoals deze nu voorliggen en zijn meegenomen in dit bestemmingsplan.

De RCE is in het SAM overleg geïnformeerd over de eerste plannen en heeft het opgevolgd met een bezoek ter plaatse. Ter plaatse is geconcludeerd dat het beter is om de cultuurhistorie van de pannenfabriek en de vele bouwcampagnes als inspiratiebron te kiezen in plaats van strikt het bouwhistorisch onderzoek met waardestelling te volgen.

De opvatting kwam tot stand door uitspraken van de stedenbouwkundige van de RCE. De nieuwe invalshoek heeft geleid tot een positieve planontwikkeling en heeft bijgedragen tot het positieve advies van de Omgevingscommissie MER.

Finale afstemming met de RCE

Bij de planuitwerking van de cascorestauratie is gebleken dat de grote hal geen zelfstandig gebouw is, maar een samenstel van wanden, constructieve elementen en spanten die niet logisch met elkaar verbonden zijn. Een cascoherstel met behoud van monumentale waarden blijkt onmogelijk. De kansen voor een goede herbestemming voor de grote hal zijn eveneens nihil gebleken.

Deze onderzoeksresultaten in combinatie met de inspiratie om de ontwikkeling van de fabriek als uitgangspunt te kiezen, hebben ertoe geleid om terug te grijpen naar de bouwfase zonder grote hal en uit te gaan van een centraal plein met omsluitende bebouwing.

Cascorestauratie

De eerste zorg gaat uit naar de cascorestauratie van de monumentale hallen, Loods 14, de galerij en het kopgebouw. De gebouwen zijn opgemeten en uitgewerkt in bestaande toestand tekeningen. Een fotoreportage geeft inzicht in de technische staat van de monumenten. Op basis van een technische opname is een gebrekenplan opgesteld. Aan de hand van de restauratierichtlijnen is een restauratieplan opgemaakt. Gebrekenplan en restauratieplan zijn vertaald in een technische omschrijving en een begroting cascorestauratie.

Restauratievisie

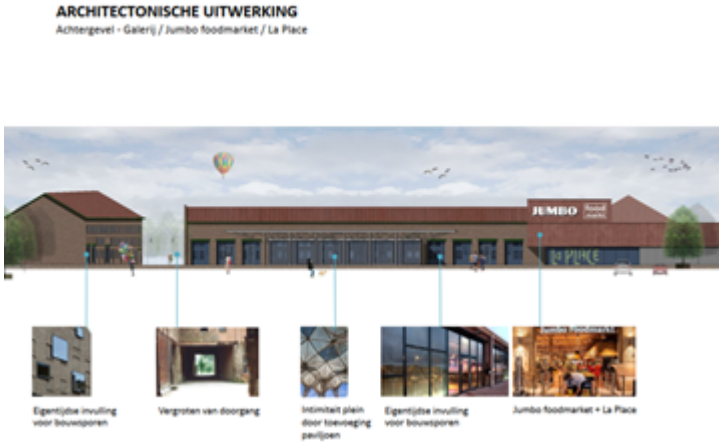
Loods 14 haaks op de Aasterbergerweg en de galerij parallel aan de Aasterbergerweg wordt volgens de restauratierichtlijnen gerestaureerd. Het 'kopgebouw' aan de Aasterbergerweg heeft schade opgelopen tijdens de sloopwerkzaamheden van het fabriekscomplex. Bij het opstarten van het herbestemmingsonderzoek hebben er consolidatiewerkzaamheden plaatsgevonden zodat achteruitgang voorkomen kon worden. Het kopgebouw wordt volledig hersteld door gedeeltelijke restauratie en reconstructie. De grote hal aan de achterzijde van het complex, aansluitend aan de galerij, was bij aanvang van het onderzoek ontdaan van de pannenbedekking en de asbesthoudende onderdelen in verband met de saneringswerkzaamheden. In afwachting van het herbestemmingsonderzoek is gewacht

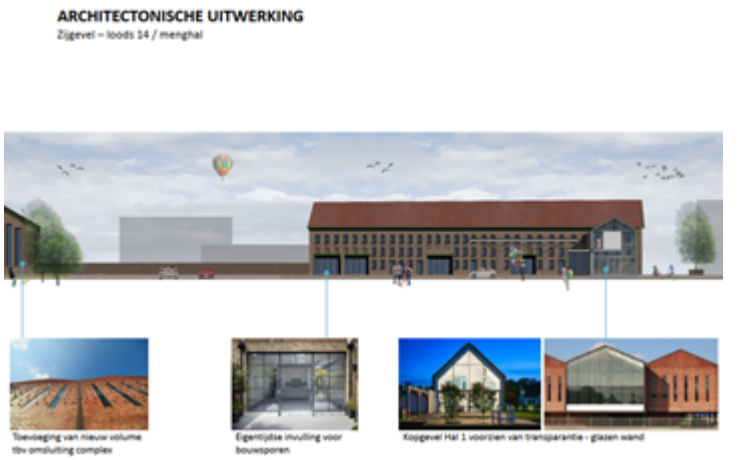
met het aanbrengen van een nieuwe dakbedekking. Voor de uitvoering asbestsanering is door de monumentenwacht vastgesteld dat het dak, m.u.v. de spanten, in zijn geheel vervangen dienden te worden.

Bouwhistorische Rapportage

Res Nova heeft een BHR opgesteld. De rapportage bevat een omschrijving van het complex en wordt afgesloten met een waardestelling. In de waarderingskaarten is getracht om de verschillende structuren en bouwelementen een juiste waardering te geven. Loods 14 en de galerij zijn in opbouw en samenhang helder, dat blijkt ook uit de waardestellingskaart. De grote hal aan de achterzijde heeft geen duidelijke historische en bouwkundige structuur. In de waardestellingskaart is het ontbreken van deze structuur terug te vinden.







Afbeelding 12: Impressies foodmarkt

Herbestemmingsvisie

De grote foodmarket is gebaseerd op een beproefd concept en vraagt om een groot gebouw zonder bepalende structuren. Onderzoek heeft aangetoond dat deze functie niet in de monumentale hallen past. De foodmarket wordt daarom in een nieuwbouw gerealiseerd. Stedenbouwkundig wordt de structuur opgepakt van de voormalige productiehallen van de pannenfabriek. De ambachtelijk voedselproducerende bedrijven worden ondergebracht in de monumentale galerij langs de Aasterbergerweg. De nieuwbouw en de monumentale hal worden tegen elkaar en in onderlinge samenhang ontwikkeld. Het 'kopgebouw' wordt volledig gerestaureerd en gereconstrueerd ter ondersteuning van de kookstudio. De monumentale hal Loods 14 wordt herbestemd tot restaurant en brouwerij.

De grote hal aan de achterzijde was door zijn onsamenhangende structuur technisch niet te restaureren. Bij gedetailleerd onderzoek bleek dat de muren restanten waren van bouwdelen die tijdens de groei van de fabriek naar behoefte van het productieproces geplaatst zijn en overkapt zijn door een spantstructuur. Deze dakconstructie is niet afgestemd op de onderliggende kolommen en muurverzwaringen. De vrijgekomen achtergevel is feitelijk een voormalige binnengevel, die niet de bouwtechnische en de architectonische kwaliteit bezit om het nieuwe aanzicht van Echt en het complex te vormen.

Ondanks deze onsamenhangende structuur zijn bij het herbestemmingsonderzoek diverse studies

uitgevoerd met het doel tot behoud van dit volume. Bij inpassing door met name grootschalige functies ontstaat er een publieksaantrekkelijke voorzijde aan de parkeerplaats en een niet aantrekkelijke achterzijde aan de Aasterbergerweg. Bij inpassing met grootschalige functies ligt het voor de hand om de monumentale galerij te gaan gebruiken als ondergeschikte ruimte ten opzichte van de publieksgeoriënteerde ruimte.

De monumentale galerij krijgt daarmee niet de gewenste openheid en uitstraling naar de straat. In diverse studiemodellen is getracht hier een oplossing voor te vinden middels grote onderdoorgangen of door entrees toe te voegen. Door de beoogde grote interventies bleek de monumentale samenhang van de galerij onevenredig verloren te gaan. In de grote hal zijn bouwhistorische structuren met waarde te benoemen. Een van de meest karakteristieke onderdelen is het spoorlijntje voor de kleiwagens. Het spoorlijntje wordt bewaard en zichtbaar gemaakt in de vloer en bestrating. De bouwkundige structuur van het spoortraject wordt in de plannen vormgegeven door transparante uitbouwen aan de galerij

Verbinding

De voetgangersverbinding tussen de twee grote parkeerstructuren is van groot stedenbouwkundig en economisch belang. Het compacte goed ontsloten centrumplan is hoofdaandachtspunt in het centrumplan Echt. De fysieke en visuele verbinding is belangrijk voor het onderling versterken van het winkelaanbod aan weerszijden van de Aasterbergerweg. Bij het amoveren van de grote hal aan de achterzijde wordt de onderdoorgang ter plaatse van de aansluiting tussen galerij en Loods 14 al een stuk ondieper. In het stedenbouwkundig onderzoek wordt duidelijk, dat een ontkoppeling van beide hallen voorwaarde is voor een goede stedenbouwkundige en visuele verbinding.

De galerij wordt ter plaatse van het dak over twee traveeën ingekort. De onderdoorgang wordt gewijzigd in een bredere doorgang. De te maken snede in het gebouw wordt bouwhistorisch en architectonisch tot uitdrukking gebracht door de nieuwe kopgevel transparant in te vullen. Een eigentijdse interventie maakt daarmee de nieuwe bouwhistorische laag zichtbaar. Tevens kan men daardoor van buiten het monument aan de binnenzijde beleven. Ter plaatse van de te realiseren doorgang wordt voorgesteld om de voormalige gootlijsten van de galerij te vervangen door een staalconstructie. Deze constructie verwijst naar de historische structuur, maar biedt tegelijkertijd de gewenste stedenbouwkundige openheid. Een verdere uitwerking van dit element komt in de planuitwerking aan de orde.

Herbestemmingsonderzoek

In navolging en in aanvulling op de motivering herbestemmingsonderzoek van de voormalige pannenfabriek De Valk in Echt, beschrijven we hier het vervolgonderzoek met betrekking tot de grote hal.



Afbeelding 13: Impressies markthal

Tijdens het herbestemmingsonderzoek zijn we tot het inzicht gekomen dat de grote hal niet te herbestemmen was. De instandhouding van de bouwkundige elementen door sec instandhoudingswerkzaamheden was mogelijk. De vloeren, muren, gevelopeningen en daken zijn te restaureren net zoals de galerij en Loods 14.

Echter het transformeren tot een bruikbaar gebouw bleek niet haalbaar, door de aanwezigheid van de vele obstakels van installatieonderdelen in de vorm van kolommen droogbanen. De obstakels zijn niet eenvoudig te verwijderen omdat ze voor een deel verbonden zijn met de draagstructuur van het gebouw.

In de structuur van het gebouw hebben in het verleden al grote interventies plaatsgevonden. Ter plaatse

van de begane grond is een deel van de staalconstructie vervangen door een betonnen draagstructuur met doorgaande betonnenplaatvloer ter plaatse van de eerste verdieping. De samenhang tussen begane grond en verdieping ontbreekt daardoor. In het bouwdeel zonder betonconstructie is de staalconstructie voornamelijk aanwezig voor het dragen van de droogbanen. Deze droogbanen hinderen het gebruik van de verdiepingen en zouden verwijderd moeten worden voor toekomstig gebruik.

Daarnaast correspondeert de indeling van de huidige achtergevel qua draagstructuur niet met de spantstructuur van het dak. Dat betekent dat het volledig vrij maken van de grote hal voor een nieuw gebruik uitermate complex is gebleken.

Bij het verder inhoud geven aan de nieuwe impuls voor de voormalige pannenfabriek is gebleken dat er stedenbouwkundig, ruimtelijk en functioneel, wel mogelijkheden zijn voor het realiseren van een overdekte markthal.

De transformatie van de grote hal bleek zoals beschreven uitermate complex. Door dit teleurstellend resultaat van het onderzoek, hebben we de mogelijkheid onderzocht om het wezen van de grote hal niet verloren te laten gaan. We hebben ontdekt, dat de polonceauspanten wel een duidelijke samenhang en structuur kunnen vormen. Zodra we deze spanten op een nieuwe zelfstandige draagstructuur achter de galerij kunnen plaatsen, dan zien we mogelijkheden om de galerij in de originele staat te restaureren. De opgaande doorgemetselde muur kan dan weggenomen worden en het dak en de goot kunnen hersteld worden.

De nieuwe draagstructuur en onderlinge spantafstand kan afgestemd worden op de achtergevel van de galerij en kan op die wijze een nieuwe samenhang vormen.

Door gebruik te maken van de bestaande spanten en deze te plaatsen op stalen kolommen kunnen we een grote vrije markthal realiseren ter plaatse van de huidige grote hal. De ruimtelijke inpassing tussen de beide monumenten en de nieuwbouw van de foodmarket is bepalend voor de toekomstige afmetingen.

Oude relicten uit het productieproces, zoals motoren en een deel van de droogbanen kunnen in de markthal museaal geïntegreerd worden. Het doel daarvan is, om het verhaal van het productieproces te kunnen blijven uitleggen of te kunnen beleven.

Daarom wordt ter plaatse van het voormalige spoorbaantje, tbv het transport van de kleiwagens, de historische structuur en ondergrond geduid door een transparant bouwvolume, in de vorm van een glazen serre.

Deze transparante aanbouw vergroot de gebruiksmogelijkheden van de galerij, maakt de voormalige achterkant tot een transparante aantrekkelijke voorzijde en vormt een verbinding met de voorgestelde markthal.

We zien, dankzij deze nadere studie en uitwerking, mogelijkheden om meer recht te doen aan de bouwhistorie van de locatie. Het verhaal van de ontwikkeling en het productieproces van de pannenfabriek te kunnen beleven en vertellen. Functioneel kan de open markthal op diverse manieren bijdragen in het breder programmeren van de nieuwe centrale open plek achter de monumenten.

De kansen die we in de markthal zien zijn samengevat:

- Cascorestauratie van het dak en goot van de galerij wordt technisch beter mogelijk.

- Zichtbaarheid en beleving van de huidige achtergevel van de galerij kan geoptimaliseerd worden. Door er een nieuwe voorzijde van te maken.
- De historische structuur van het spoorbaantje komt beter tot haar recht.
- Het historisch materiaal van de polonceau spanten wordt opnieuw ingezet.
- De relicten uit het productieproces blijven bewaard, waardoor het verhaal uit het verleden verteld wordt.
- De markthal blijft uitdrukking geven aan een ensemble van grote volumes, zoals dat in het verleden altijd aan de orde is geweest en ook herhaaldelijk om economisch redenen aan verandering onderhevig was.
- De markthal draagt bij aan de levendigheid op de nieuwe centrale plek grenzend aan de parkeerplaats.
- De markthal is geschikt voor een brede aantrekkelijke programmering ook op cultureel vlak.

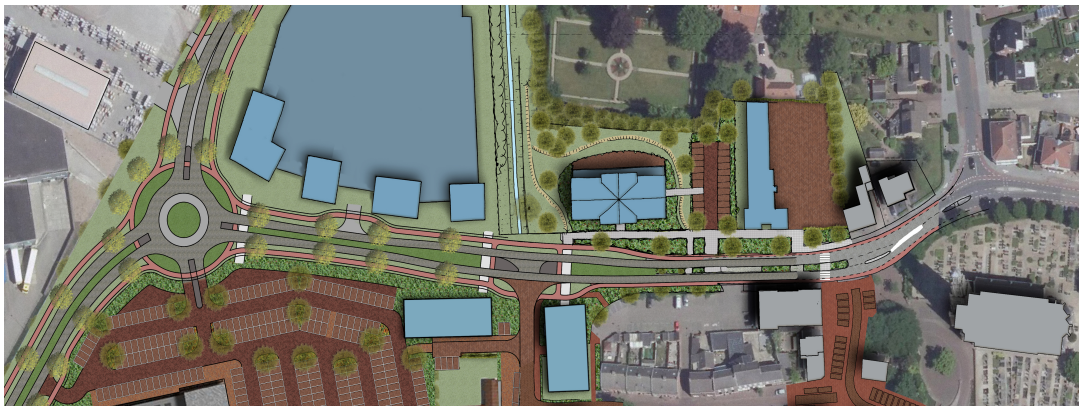
De verdere uitwerking van de markthal wordt in vorm van een separate omgevingsvergunningsaanvraag in procedure gebracht. We gaan ervan uit dat dit een goede aanvulling is op de eerder in procedure gebrachte omgevingsvergunningaanvraag van de cascorestauratie met hoofdinterventies van de galerij en Loods 14.

Verlengde Diepstraat

De huidige Aasterbergerweg heeft geen uitstraling als ontsluitingsweg en is ook niet goed te transformeren hiernaar. De huidige aanhaking bij de Sint Janskamp is problematisch zo dicht op de rotonde bij Zuiderpoort. Ook de bochten in de Diepstraat zijn niet overzichtelijk.

Met het doortrekken van de Diepstraat naar Sint Janskamp wordt het mogelijk een weg met allure te realiseren. Een echte overzichtelijke laan, met aanliggende fietsstroken en een goede overgang tussen Sint Janskamp en in het verlengde daarvan de Diepstraat met een rotonde. Zo komt je Echt goed en logisch binnen aan de noordzijde van het centrum.

Ook voetgangers en fietsers worden uitgenodigd het centrum van Echt en de foodmarkt te bezoeken. Dat betekent dat er ook aandacht dient te zijn voor de uitstraling van het gebied. Het knippen van de Aasterbergerweg is een stimulans voor de verblijfskwaliteit van het gebied. De prioriteit ligt bij het langzaam verkeer waardoor de verkeersveiligheid en de (verkeers-)beleving centraal staan. Daarbij is een goede fietsoversteek bij de beek belangrijk.



Afbeelding 14: Impressie Verlengde Diepstraat

Aanhechting De Valk aan centrum Echt

De locatie De Valk heeft een belangrijke entreefunctie voor het centrum van Echt. Doordat de voormalige dakpannenfabriek momenteel leeg staat vormt het geen fraaie binnenkomst voor bezoekers vanaf de A2. Door transformatie van de locatie wordt leegstand opgelost en zal het een noodzakelijke impuls geven voor het centrum van Echt. Om combinatiebezoek tussen De Valk en Echt-centrum te optimaliseren, doet de gemeente Echt-Susteren diverse ruimtelijke, functionele en juridische ingrepen:

- Bezoekers aan de locatie De Valk (Foodmarkt e.o.) kunnen gemakkelijk en logisch vanuit het parkeerterrein van De Valk naar Echt-centrum lopen. De loopafstand tussen De Valk en het huidige parkeerterrein van Echt-centrum is door deze routing nog geen 100 meter. De afstand tussen De Valk en het centrale punt in het kernwinkelgebied (midden Bovenste straat) is circa 300 meter.
    - Er wordt een nieuwe voetgangersbrug aangelegd over de Molenbeek tussen De Valk en het Ursulinenplein.
    - De galerijbebouwing van De Valk aan de Aasterbergerweg krijgt een ruime doorgang, zodat er een goede zichtlijn ontstaat tussen (het parkeerterrein van) De Valk en het Ursulinenplein.
    - De Aasterbergerweg tussen De Valk en het Ursulinenplein wordt autovrij gemaakt, zodat met name voetgangers ongehinderd en plezierig van De Valk naar het Ursulinenplein kunnen lopen en vice versa.
    - De looproute over het Ursulinenplein richting het winkelcentrum wordt duidelijk aangegeven en aantrekkelijk vormgegeven door middel van groen en nieuw straatmeubilair (zie navolgende impressies).

- Door harde plancapaciteit aan de randen juridisch te saneren, wordt een compacter kernwinkelgebied gerealiseerd. Hierdoor verschuift het zwaartepunt van de passantenstroom meer richting de locatie De Valk.
- De bereikbaarheid van het winkelcentrum en van de parkeervoorzieningen op het Ursulinenplein wordt verbeterd door de aanleg van een nieuwe verbindingsweg vanuit de Zuiderpoort. Ter hoogte van de Palmbrugweg wordt een nieuwe rotonde aangelegd met een directe verbinding richting het Ursulinenplein. Ook wordt de bereikbaarheid van het centrum en van het terrein van De Valk vanaf de A2 verbeterd door een aantal infrastructurele maatregelen. De Valk vervult daardoor ook een bronpuntfunctie voor het centrumgebied. Daarnaast studeert de gemeente op de mogelijkheid om de Bovenste Straat weer geheel of gedeeltelijk te gaan openstellen voor autoverkeer.





Afbeelding 15: Impressies aantrekkelijke looproute De Valk - centrum Echt

Ursulinenplein

- Duidelijk markeren van de positie van Bufkens als los object op het plein.
- Trappen vormen de overgang naar het parkeerplein.
- Trappen kunnen dienen als podium bij activiteiten op parkeerplein.
- Parkeerplein Ursulinenplein.
- Een bomendak voor een intieme sfeer, wel hoog opkronen voor het zicht.
- School handhaven als verlevendiging in het centrum.
- Aandacht voor de routing van voetgangers van De Valk naar het Ursulinenplein.

Graus Wonen

- De alzijdige presentatie handhaven.
- Een krachtig pand bepalend voor de sfeer van Echt centrum.
- Het plan voor een ander gebruik van de verdiepingen honoreren. Dit past in de gedachte van de upgrading van het centrum.

Molenbeecke

- De alzijdige presentatie versterken.
- Meer interactie van de begane grond en de buitenruimte, met name aan de zuid- en westzijde.

Molenbeek en park

- De parksfeer staat centraal, opgespannen tussen Aasterbergerweg en Zuiderpoort.
- Realisatie van een trappenpartij van de beek naar het parkeerplein.
- Een nieuwe 'brede' brug als verblijfsplek en onderdeel van het looproute naar De Valk.
- Meer 'park' aan het parkeerplein.
- Voorzieningen realiseren voor verblijf (zitgelegenheden, Wifi, verlichting, bedriegertjes).

Aasterbergerweg Diepstraat

- Herinrichten van doorgaand verkeer naar bestemmingsverkeer.
- De verblijfsfunctie staat centraal.

Diepstraat

De Diepstraat richting centrum krijgt deels een andere functie: van ontsluitingsweg naar erftoegangsweg naar het parkeerplein Ursulinenplein. De verblijfsfunctie staat hier centraal, de auto is te gast.

Op de vrijkomende ruimte aan de westzijde van de Diepstraat is ruimte voor een gebouw voor wonen. In dit bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze nieuwe woonbebouwing wordt de entree van het centrum benadrukt en wordt de Diepstraat beter begeleid. Het huidige parkeerterrein wordt bovendien enigszins aan het zicht onttrokken.



Afbeelding 16: Impressie Diepstraat

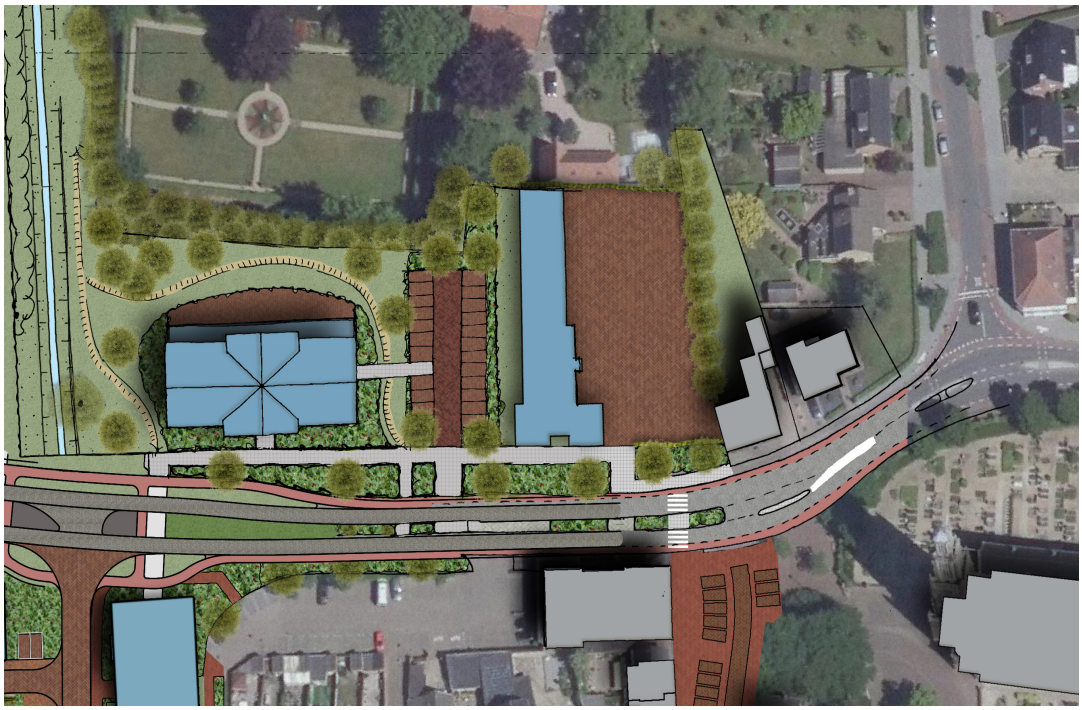
Noordzijde Diepstraat westzijde Molenbeek

Aan de noordzijde van de (verlengde) Diepstraat is ruimte voor kleinschalige bedrijfsfuncties met een representatieve uitstraling aan de straatzijde. De bebouwing langs de weg benadrukt de entree van het centrum van Echt. Die zijde dient een kwalitatieve uitstraling te hebben. Verder naar het noorden aan Sint Janskamp kunnen reguliere bedrijven worden gerealiseerd. Wel dient er afschermende beplanting te worden gerealiseerd richting de Molenbeek. Op dit moment (voorjaar 2020) vindt er nog onderzoek plaats naar een bij het centrum passende leisurefunctie.

Noordzijde Diepstraat oostzijde Molenbeek

In het voormalige trefcentrum Edith Stein wordt een tandartsenpraktijk gerealiseerd. Hier is tevens ruimte voor centrumparkeren. De gedateerde bebouwing naast het Trefcentrum is van de gemeente en kan worden getransformeerd naar één of twee vrijstaande gebouwen voor dienstverlening in combinatie met wonen. De presentatie naar de Diepstraat dient een statige kwalitatieve uitstraling te krijgen, die qua massaopbouw en architectuur inspeelt op de ligging nabij landgoed Huis Verduynen. Tussen de nieuwe invulling en Huis Verduynen komt een wandelroute. Hiermee wordt het landgoed beter ervaarbaar. Onderzocht wordt of ook het landgoed deels opengesteld kan worden voor publiek.

Tevens dient er tussen de gebouwen een doorkijk te worden gerealiseerd naar het erachter gelegen landgoed. Wonen wordt mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid. Gedacht wordt aan 2 losse woonblokken van elk 6 woningen of een woonblok van maximaal 12 woningen.



Afbeelding 17: Impressie noordzijde Diepstraat

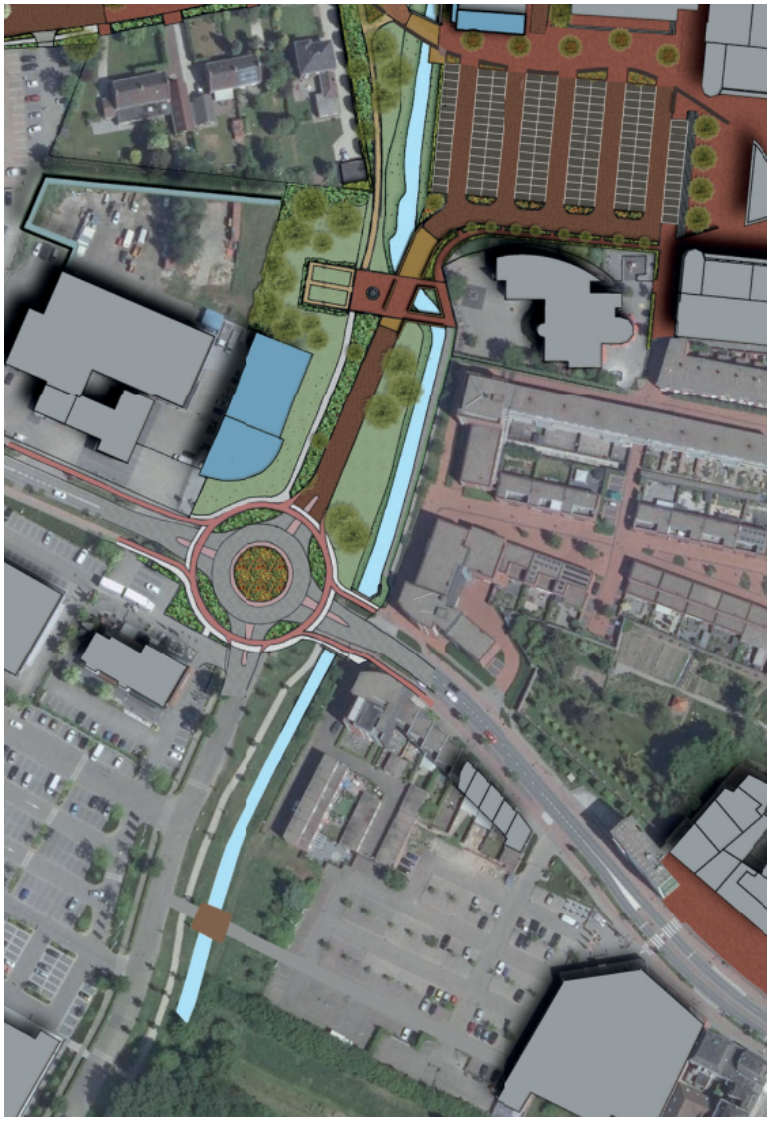
Verbinding Zuiderpoort Ursulinenplein

Een wezenlijke ingreep in het centrumplan is de nieuwe verbinding van Zuiderpoort naar het Ursulinenplein. Hierdoor wordt het centrum vanuit het zuiden beter bereikbaar en voor bezoekers van buiten Echt beter vindbaar. De weg krijgt een parkachtige uitstraling langs de Molenbeek en het Kerkhof met kapel Maaseikerpoort.

De Kruising Zuiderpoort-Palmbrugweg wordt vormgegeven als rotonde. Hiermee wordt de entree van het centrum en het PDV-gebied aan de Palmbrugweg extra benadrukt en een veilige oversteek voor langzaam verkeer gerealiseerd.

Naast het garagebedrijf is ruimte voor een transparant gebouw, bijvoorbeeld een showroom, dat zich presenteert naar de kruising en het park en de Molenbeek. De ontsluiting kan via het bestaande bedrijf. Rondom het monument Kerkhof kapel Maaseikerpoort moet het park worden verbreed en een afschermende beplanting komen naar de opslag van het westelijk gelegen bedrijf.

Aan de Palmbrugweg wordt een nieuwe oversteek over de Molenbeek gerealiseerd. Hiermee komt de bestaande uitrit voor autoverkeer van De Jumbo aan de Zuiderpoort op termijn te vervallen. Hiermee wordt de bestaande in/uitrit voor autoverkeer van de Jumbo aan de Zuiderpoort behoorlijk ontlast waardoor de doorstroming ter plaatse verbetert.



Afbeelding 18: Impressie verbinding Zuiderpoort - Ursulinenplein

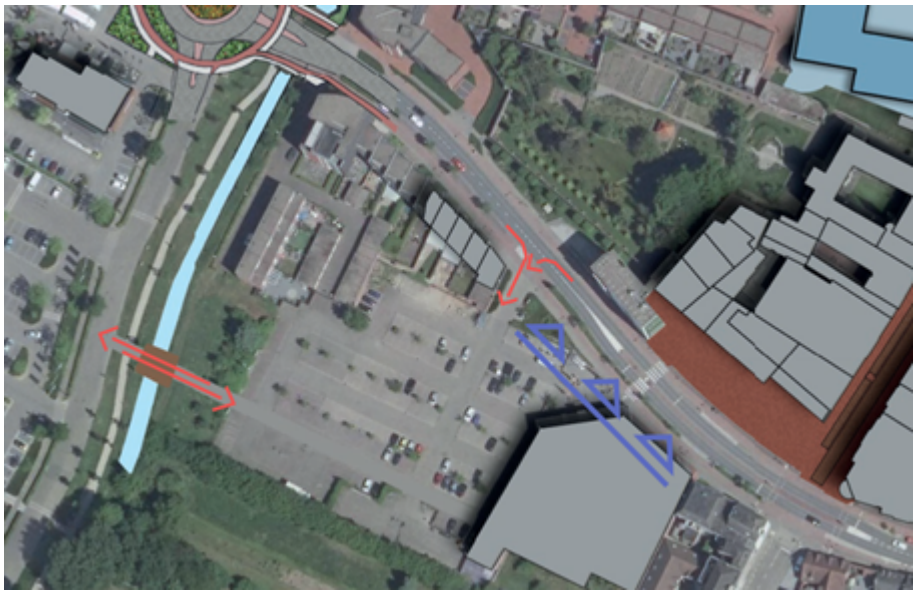
Zuiderpoort 31

Door de ontwikkeling van De Valk wordt de bestaande Jumbo opgeheven. In feite is daardoor sprake van een verplaatser. Deze locatie wordt mogelijk ingevuld met de bestaande Lidl-supermarkt uit Pey. Met de mogelijke verplaatsing van Lidl zal deze supermarkt ook moderniseren en dichter tegen Echt-centrum aanliggen. Zoals gesteld in 2.1.2 (Behoefte) Foodmarkt is met deze 'carrouselbeweging' per saldo sprake van een versterking van de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging in Echt.

In geval van de verplaatsing wordt onderzocht of de Lidl zich vestigt in het huidige pand of dat een herontwikkeling op deze locatie gaat plaatsvinden. In dit bestemmingsplan zijn beide opties mogelijk gemaakt. Het huidige toegestane bouwoppervlak en winkel verkoopvloeroppervlak blijven in beide gevallen gelijk.

Uitgangspunt voor de ontsluiting is dat vanaf Zuiderpoort het terrein alleen wordt ingereden. Via de Palmbrugweg is zowel in- als uitrijden mogelijk via een nieuwe ontsluiting. Beide situaties gelden voor autoverkeer en voor vrachtverkeer voor laden en lossen.

Bij een herontwikkeling van de locatie dient een nieuw gebouw een representatieve presentatie te krijgen naar de Zuiderpoort, als hoofdontsluitingsweg in Echt.

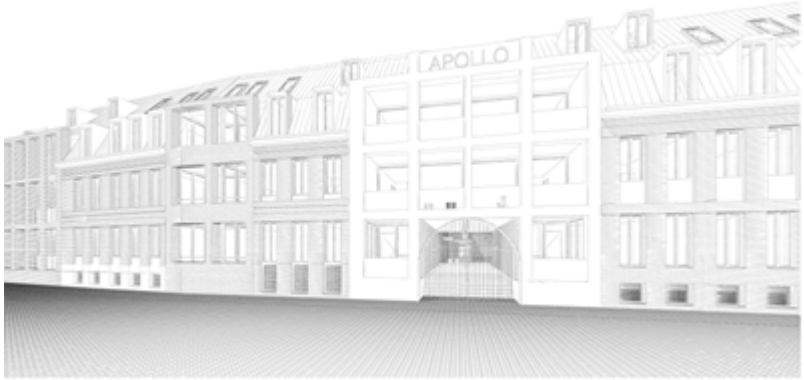


Afbeelding 19: Impressie Zuiderpoort 31

Bovenstestraat Zuid

In het zuidelijk deel van de Bovenstestraat is een transformatie voorzien van centrumgebied naar een gemengd aanloopgebied zonder detailhandel. Voor de locatie Apollo is een complete transformatie naar wonen voorzien. Met name geschikt voor senioren. Hiervoor is een uit te werken bestemming opgenomen. Belangrijk is dat het karakteristieke straatbeeld in de Bovenstestraat intact blijft . Dit betekent aandacht voor percelering en vergelijkbare bouwhoogte als de belendingen in maximaal 4,5 lagen, waarvan de bovenste 2 bouwlagen in de kap.

In het binnengebied is ruimte voor een woonhof dat in verbinding staat met de Edith Steinstraat. Hier kan ook het parkeren worden opgelost middels (half)verdiept parkeren. In het binnengebied kan de bouwhoogte wat hoger in maximaal 4 à 5 lagen.



Afbeelding 20: Impressie locatie Apollo

2.2.2 Functioneel

Hierna wordt ingegaan op de verschillende nieuwe, toe te voegen functies binnen het plangebied. Zoals eerder ook aangegeven blijft een groot deel van het centrum in de basis ongewijzigd. Wel voorziet dit plan in een aantal veranderingen / transformaties in het centrum. Hierna wordt met name ingegaan op deze veranderingen.

Bestaand / transformatie winkelgebied

Het winkelgebied binnen het centrum van Echt kent behoorlijk wat leegstand. Om een gezond aantrekkelijk centrum te creëren op termijn kiest de gemeente Echt ervoor om de detailhandel in het centrum meer te concentreren en de mogelijkheid te bieden om winkelvoorzieningen (panden waar detailhandel mogelijk is) buiten dit daadwerkelijke centrum te transformeren naar bijvoorbeeld een woonfunctie. Het gebied waar dit in is voorzien, wordt ook wel 'aanloopgebied' genoemd. Dit is het aanloopgebied naar het daadwerkelijke centrum, waar zowel detailhandel, als horeca, als wonen, als maatschappelijke voorzieningen aanwezig zijn en mogelijk zijn. Binnen het aanloopgebied zijn nu nog winkels aanwezig, maar de inzet is gericht op het volledig ontwinkelen van het aanloopgebied.

Bedrijven

Bestaande bedrijven binnen het plangebied zijn voorzien van een passende juridisch-planologische regeling in dit bestemmingsplan, zoveel als mogelijk en reëel in lijn met de reeds geldende regeling.

De bedrijvigheid op het De Valk terrein is gesaneerd. Deze bedrijvigheid, die ook deels deel uitmaakt van het (aangrenzende) bedrijventerrein De Loop komt ook niet meer in die hoedanigheid terug. De exacte invulling van het noordelijke deel van het De Valk terrein is nog niet helder. Wel is op voorhand aangegeven dat de categorie bedrijvigheid die hier is toegestaan, lager is dan de nu toegestane categorie bedrijvigheid. Dit bestemmingsplan staat hier bedrijven toe zoals opgenomen in een aparte staat van bedrijfsactiviteiten. Het gaat in principe om bedrijven tot en met milieucategorie 2, maar er zijn ook categorie 3 bedrijven met een beperkte, ter plaatse aanvaardbare milieucontour opgenomen op deze lijst. Het terrein heeft een uit te werken bestemming in dit bestemmingsplan. Dit houdt in dat er een plicht is om deze bestemming uit te werken, waarbij aan een aantal voorwaarden moet worden voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden onder andere met betrekking tot inpassing, stedenbouw, ontsluiting en behoefte / markt. Gedacht wordt aan een bij het centrum passende leisurefunctie. Deze functie wordt te zijner tijd via een apart bestemmingsplan (uitwerkingsplan) geregeld.

Maatschappelijke voorzieningen

De kerk en de begraafplaats in het centrum van Echt blijven behouden. Zij zijn conform de geldende regeling ter plaatse voorzien van een passende bestemming in dit bestemmingsplan.

Het Edith Stein huis herbergt naast een museum diverse maatschappelijke voorzieningen. Denk hierbij aan een aantal zalen die door verschillende verenigingen uit Echt worden gebruikt. Het Edith Stein huis heeft hiermee ook een soort dorpshuis functie. Hier is ook ondersteunende horeca aanwezig en wordt ruimte geboden aan zelfstandige (en kleinschalige) evenementen. Dit Edith Stein huis is van een bestemming voorzien die recht doet aan deze situatie.

Wonen

Bestaande woningen binnen het plangebied, zijn conform de geldende regeling ter plaatse bestemd in dit bestemmingsplan. Binnen de verschillende bestemmingen in het centrum (Centrum-bestemming en gemengde bestemmingen) is wonen ook mogelijk. Binnen de bestemming 'Gemengd - De Valk' zijn

woningen specifiek aangeduid, gezien de ligging ten opzichte van het terrein van de foodmarkt.

Het bestemmingsplan voorziet ook in een aantal transformaties naar 'wonen' op verschillende locaties. Voor een beperkt aantal betreft het rechtstreeks toegestane woningen, namelijk 2 bij De Valk.

Voor het overige zijn hiertoe wijzigingsbevoegdheden en een uit te werken bestemming opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Onder voorwaarden is de wijziging naar wonen mogelijk. Zo mogen belangen van derden niet worden geschaad, dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden en dient het initiatief te passen binnen de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' (dan wel een opvolgende structuurvisie). Maatwerk dient te worden geleverd. Dit kan bijvoorbeeld door te bouwen voor behoeften van speciale doelgroepen.

Verkeer en parkeren

Het centrumplan leidt tot een aantal wijzigingen in de verkeersstructuur in het centrum. In Bijlage 4, Bijlage 5 en Bijlage 6 zijn de volledige rapportages opgenomen met betrekking tot de verkeerstructuur. Hierna is een korte samenvatting van deze rapportages opgenomen.

Verkeer

De Aasterbergerweg heeft in de toekomst geen ontsluitende functie meer op de Sint Janskamp. De Diepstraat wordt verlengd tot aan de Sint Janskamp en hier aangesloten met een nieuwe rotonde. Het plein wordt met een nieuwe verbinding aangesloten op de Zuiderpoort door middel van een nieuwe rotonde. De extra verkeersgeneratie van de foodmarkt, de dagwinkels en de horeca worden aangesloten op de parkeerplaats ten noorden van de foodmarkt en de bedrijvigheid op het noordelijk deel van het De Valk terrein wordt aangesloten aan de noordzijde van de nieuwe rotonde ter plaatse van de kruising Diepstraat - Sint Janskamp.

Het grootste gedeelte van het verkeer afkomstig van de ontwikkellocaties binnen het plangebied (foodmarkt, dagwinkels, etc.) rijdt van en naar de snelweg. Het overige verkeer heeft een meer lokale herkomst/bestemming en vindt zijn weg via het lokale wegennet. De nieuwe aansluiting van het plein op de Zuiderpoort zorgt ervoor dat het merendeel (ca 70%) van de centrumbezoekers die parkeren op het plein de (nieuwe) route via Zuiderpoort verkiest boven de route via de Diepstraat. Uit de analyse en de aanpassingen aan de wegenstructuur in het centrum volgt een meer logische routing in het centrum van Echt en ontstaat een centrum gebied wat meer verkeersluw is. Dit draagt bij aan het gewenste beeld en imago voor het centrum van Echt.

Vervolgens zijn aan de hand van deze verkeersgegevens berekeningen uitgevoerd in het kader van diverse onderzoeken.

Parkeren

De herontwikkeling van De Valk en het transformeren van het centrum moeten het centrum een impuls geven. Het Ursulinenplein, een parkeerterrein met een gedeelte 'blauwe zone', ligt tussen het centrum en het De Valk terrein. In de toekomst fungeert dit terrein als schakel tussen deze twee gebieden. Om ervoor te zorgen dat bezoekers in de toekomstige situatie voldoende parkeerplekken hebben in de buurt van de parkeervoorzieningen is de gemeente voornemens de blauwe zone op het Ursulinenplein uit te breiden. De gemeente heeft de haalbaarheid hiervan laten onderzoeken. Het onderzoeksrapport is als Bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

Uit het bijgevoegde onderzoek volgt dat dit mogelijk is. De blauwe zone op het Ursulinenplein kan worden uitgebreid tot 140 van de 224 parkeerplaatsen. Zo ontstaat er meer ruimte voor bezoekers op dit plein en blijven er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor bewoners en werknemers in het centrum.

Aanvullend kan de gemeente een versimpeling van de werkingstijden overwegen (dagelijks dezelfde eindtijd) om de parkeermogelijkheden voor bewoners die 's avonds thuiskomen te vergroten. De parkeerdruk in het centrum van Echt blijft ook in de toekomst op de koopavond voldoende laag (circa 75%), bezoekers zullen ook dan weinig moeite hebben om een vrije parkeerplaats te vinden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012.

Nederland moet concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig zijn in 2040. Dit is het uitgangspunt van de SVIR. Om dit te bereiken moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven gebracht. Provincies en gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheden en beleidsvrijheid (decentraal, tenzij) en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk zet zich met name in op de drie hoofddoelen:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast het benoemen van bovenstaande beleidsdoelen onderscheidt het Rijk 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (ketenmobiliteit en multimodale knooppunten);
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Relevantie voor het plan

Het onderhavige bestemmingsplan is in lijn met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Er wordt invulling gegeven aan diverse doelen zoals deze hiervoor zijn opgenomen. Bij de ontwikkeling wordt

rekening gehouden met de diverse omgevingsaspecten, wat uiteindelijk resulteert in een betere milieukwaliteit. Een deel van het voormalige bedrijventerrein De Loop wordt op termijn omgevormd zodat hier te zijner tijd sprake is van bedrijven met een lagere milieucategorie. Bij de opzet van de stedenbouwkundige visie en het uiteindelijke plan is rekening gehouden met voldoende ruimte voor water. Het monument binnen het plangebied blijft behouden. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de rijksoverheid.

Wat betreft de visievorming en de planvorming voor het centrum van Echt is sprake van zorgvuldigheid en transparantie.

Voorliggend bestemmingsplan geeft op diverse punten, waar relevant, invulling aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het gaat om de volgende nationale belangen:

1. Rijksvaarwegen.
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
3. Kustfundament.
4. Grote rivieren.
5. Waddenzee en waddengebied.
6. Defensie.
7. Hoofdwegen.
8. Landelijke spoorwegen.
9. Elektriciteitsvoorziening.
10. Ecologische Hoofdstructuur.
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Relevantie voor het plan

Dit besluit staat het plan niet in de weg. Het plan voorziet juist in het behoud en hergebruik van een monumentaal pand (De Valk) en geeft hiermee invulling aan het Barro. Belangen die verder zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening spelen niet in het plangebied van dit bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat de ladder van toepassing is voor onder meer bestemmingsplannen waarin nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De ladder wordt geregeld in artikel 3.1.6 leden 2 - 4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 luidt deze als volgt:

"*Lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt,*

bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Lid 3: Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet (Wet ruimtelijke ordening) kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Lid 4: Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening."

De begrippen "bestaand stedelijk gebied" en "nieuwe stedelijke ontwikkeling", opgenomen in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h en i Bro, blijven ongewijzigd."

Relevantie voor het plan

Paragraaf 2.1.2 gaat in op de onderbouwing van de behoefte aan een foodmarkt met daarbij horeca en dagwinkels binnen het plangebied. Op deze manier is voor dit initiatief invulling gegeven aan de onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Daarnaast worden enkele woningen rechtstreeks mogelijk gemaakt en is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen die het mogelijk maken om onder voorwaarden woningen te realiseren binnen het plangebied. Voor de rechtstreeks mogelijk gemaakte woningen is in paragraaf 3.2.5 aangegeven dat deze passen binnen het volkshuisvestelijke beleid zoals vastgelegd in de regionale Structuurvisie Wonen Midden - Limburg 2018 tot en met 2021.

Ook voor de woningen die middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt dient te zijner tijd de behoefte te zijn aangetoond. Dit is geborgd door te stellen dat aan de wijziging medewerking kan worden verleend als het initiatief past binnen de Structuurvisie Wonen Midden - Limburg 2018 tot en met 2021, of een opvolger daarvan. Zie hiervoor de wijzigingsbevoegdheden zoals deze zijn geformuleerd in de regels van dit bestemmingsplan.

Kort samengevat wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

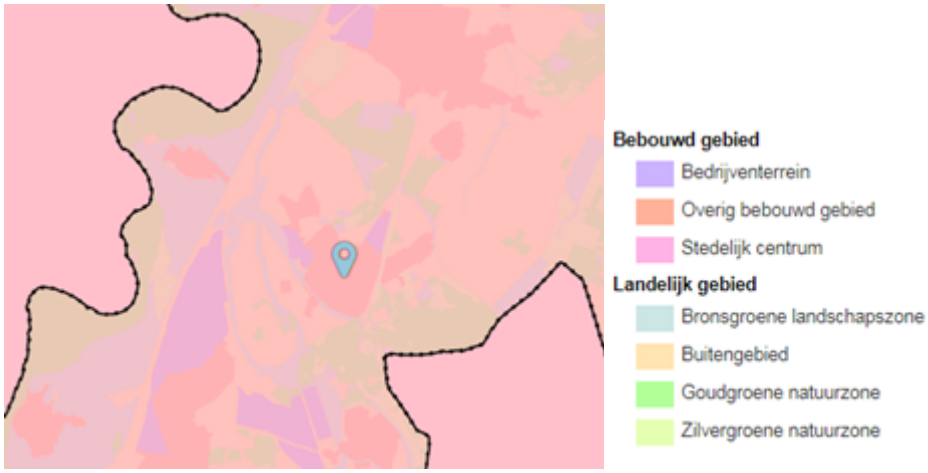
3.2 Provinciaal / regionaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

De centrale ambitie in het POL2014 komt voort uit de Limburgagenda: 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, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Belangrijke principes in het omgevingsbeleid van de provincie Limburg zijn de volgende:

1. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
2. Uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop de provincie samen met partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat wil realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De Provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.
3. In het POL is op basis van omgevingskwaliteiten een zonering gemaakt van acht soorten gebieden, variërend van stedelijk gebied tot beschermd natuurgebied. Daarnaast zijn sectorale (beschermings)gebieden als gebiedsaanduiding opgenomen.



Afbeelding 21: Uitsnede kaart zonering Limburg met globale ligging plangebied.

Zonering plangebied

Op de zoneringenkaart van het POL2014 ligt het plangebied in de zone “Overig bebouwd gebied”. In deze categorie liggen gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Woonterreinen, bedrijventerreinen en winkelgebieden vormen de basis, aangevuld met de aangrenzende openbare voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, bouwterreinen, begraafplaatsen, sportterreinen en dag-recreatieve terreinen, stortplaatsen en binnen dat gebied gelegen infrastructuur. De accenten hierbinnen liggen vooral op een transformatie van de regionale woningvoorraad, de bereikbaarheid, de balans tussen voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en een goede kwaliteit van de leefomgeving.

Roerdalslenk

Het plangebied valt deels samen met de boringsvrije milieuzone Roerdalslenk. Het is verboden de grond te roeren of een boorput of een bodemenergiesysteem te maken dieper dan 30 meter. De bijbehorende regeling is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Detailhandel in omgevingsplan

Het Provinciaal Detailhandelsbeleid is ook opgenomen in het POL. De belangrijkste uitgangspunten met betrekking tot detailhandel in Limburg zijn hieronder aangegeven. Het POL richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een 'voortreffelijke' kwaliteit. Het POL stelt dat er in Limburg voldoende, en in toenemende mate zelfs te veel woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn. Tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Detailhandel draagt bij aan leefbaarheid van woongebieden. In verband met het teveel aan winkels ligt er een grote 'kwalitatieve' opgave. Inspelen op de groei van het internetwinkelen en de toenemende vraag naar beleving staat centraal.

- Behoud en versterking van de kwaliteit van de binnensteden als belangrijke ontmoetingsplaatsen.
- In dorpskernen en wijken het zoveel mogelijk op peil houden van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid.
- In stand houden van de kwaliteit van grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden en voorkomen dat als oplossing van de problemen gekozen wordt voor verbreding van deze centra waardoor deze zich tot nieuwe 'binnensteden' kunnen ontwikkelen.

De meeste beslissingen over de ontwikkeling van de winkelvoorzieningen worden op lokaal niveau genomen. Basisprincipes en spelregels zijn hierbij:

- Binnensteden hebben prioriteit. Buiten het stedelijk gebied is geen plek voor nieuwe winkelgebieden of grote uitbreidingen van bestaande. In het landelijk gebied helemaal geen nieuwe winkels.
- Inzetten op compactere winkelgebieden.
- Voor nieuwe winkelgebieden of uitbreiding van bestaande is ruimte, als deze aantoonbaar toegevoegde waarde bieden aan de regio en leiden tot een versterking van de structuur en de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten. De ontwikkeling moet gepaard gaan met het verdwijnen van minstens zoveel bestaande voorraad elders in de regio.
- Geen winkels op bedrijventerreinen, behalve als het gaat om verkoop van goederen die zich bij uitstek lenen voor vestiging op zo'n terrein.
- Geen ruimte voor winkels uit de branches die bij uitstek thuishoren in stadscentra (kleding, schoenen, gewone supermarkten).
- Plannen in ontwikkeling die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing dienen zoveel mogelijk stopgezet te worden.
- Initiatieven voor grotere nieuwe winkelgebieden, winkels of uitbreidingen moeten passen binnen de regionale visie. Aan die afweging ligt een ruimtelijk-economische effectstudie ten grondslag (Ladder voor Duurzame Verstedelijking).

Vernieuwing en verbetering van de detailhandelsstructuur is primair de verantwoordelijkheid van de markt, aldus de provincie. De gemeenten zijn waar het gaat om de ruimtelijke sturing van ontwikkelingen de belangrijkste partij. De provincie speelt een rol als regisseur: initiëren en participatie regionale samenwerking, monitoring, afstemming tussen regio's en met omliggende regio's, faciliteren met kennis en instrumentontwikkeling.

Relevantie voor het plan

Het plan past binnen de belangrijkste principes van het POL 2014. Middels dit bestemmingsplan geeft de gemeente sturing aan de ontwikkelingen in het centrum. Door de ontwikkelingen in het plangebied worden cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen opnieuw benut. Ook zorgt het plan er voor dat er een bijdrage wordt geleverd aan een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat zoals dit in het provinciaal beleid wordt bedoeld. De Roerdalslenk wordt beschermd middels een hierop toegesneden regeling, conform het reeds ter plaatse geldende bestemmingsplan.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

Het plangebied bevindt zich in het bebouwd gebied met een opgave voor duurzame verstedelijking. Voor een ruimtelijke plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking verplicht.

Relevantie voor het plan

Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking voldoet dit project aan de daarin voorkomende kaders. Binnen het oorspronkelijke gebied kan in de behoefte van stedelijke ontwikkeling worden voorzien. Zie ook paragraaf 2.1.2 van deze toelichting en Bijlage 1, waarin de zogenaamde ladderonderbouwing is opgenomen voor de foodmarkt en aanverwante horeca- en detailhandelsvoorzieningen.

3.2.3 Regionaal beleidskader werklocaties

In het Regionaal beleidskader Werklocaties van het Samenwerkingsverband Midden-Limburg (SML), zijn de belangrijkste regionale kaders voor detailhandel vastgelegd. De belangrijkste uitgangspunten

zijn als volgt:

- De bestaande winkelvoorraad en leegstand bieden in beginsel voldoende ruimte om nieuwe vestigers op te vangen. Er wordt terughoudend met nieuwe planinitiatieven omgegaan. De bestaande locaties en plannen zijn het vertrekpunt van waaruit naar een verbeterd evenwicht tussen vraag en aanbod (het dynamisch voorraadbeheer) wordt toegewerkt.
- Gezien de hoog dynamische ontwikkeling van de retailmarkt blijft er wel ruimte voor nieuwe planinitiatieven. Er is enkel ruimte voor concrete initiatieven die de bestaande structuur aantoonbaar niet negatief beïnvloeden. Uit oogpunt van de consumentverzorging kan uitbreiding van het winkelaanbod te verantwoorden zijn, bijvoorbeeld door toename van het bevolkingsdraagvlak. Hier speelt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking een belangrijke rol.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn in principe (bijzondere initiatieven daargelaten) alleen toegestaan op locaties binnen de (toekomstige) winkelstructuur (Echt-centrum behoort tot deze winkelstructuur). Ook de lokaal verzorgende centrumgebieden hebben in die structuur een belangrijke verzorgingspositie. Kwaliteitsimpulsen staan voorop, kwantitatieve uitbreiding van winkelaanbod zijn volgend. Nieuwe ontwikkelingen buiten de structuurbepalende winkelgebieden worden altijd regionaal afgestemd.
- Er is specifieke aandacht voor het behoud van trekkers (met name supermarkten) in de bestaande structuur. Schaalvergroting van supermarkten dient te voorzien in een behoefte van de consument en de continuïteit van de supermarktondernemer. Met verplaatsing naar randen van de kernen wordt in beginsel terughoudend omgegaan. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is hier nadrukkelijk van toepassing.
- Er wordt ingezet op compactere kernwinkelgebieden, door de gebiedsafbakening te heroverwegen. Concentratie vindt plaats in het kernwinkelgebied, in de randen van de kernen is ruimte voor functietransformatie.
- Gemeenten maken werk van het verminderen van overbodig aanbod en ongebruikte bestemmingsplancapaciteit buiten de kernwinkelgebieden, waarvoor gemeenten jaarlijks aan de hand van de regionale monitor prioriteiten vaststellen.

- Perifere concentraties zijn nadrukkelijk complementair aan de reguliere centrumgebieden. Om de complementariteit van perifere locaties te bewaken, kunnen in bestemmingsplannen beperkende regelingen worden opgenomen. Dit kan gaan om een minimale omvang van winkels (bijv. 1.000 of 1.500 m² wvo) of branchering. Brancheringsregels voor perifere locaties kunnen in principe nog steeds in bestemmingsplannen opgenomen worden, indien de motivering vanuit een goede ruimtelijke ordening en een 'gezonde' dynamiek plaatsvindt en niet vanuit concurrentie met bestaand winkelaanbod.
- Nieuwe initiatieven die leiden tot brancheverruiming op perifere detailhandelsconcentraties dienen zo veel mogelijk voorkomen te worden. Brancheverruiming op als PDV-locatie aangemerkte winkelgebieden is wel toegestaan binnen de geijkte PDV-branches.

In het regionaal beleid wordt specifiek het volgende benoemd ten aanzien van De Valk:

- De ontwikkeling van het monumentale fabriekscomplex De Valk kan een versterking voor het centrum van Echt zijn. Voorwaarde is wel dat een verbinding met het Ursulindeplein gelegd kan worden en de invulling bij voorkeur een verplaatsende supermarkt is.

Relevantie voor het plan

Het bestemmingsplan geeft juist invulling aan dit beleidskader door de ontwikkeling van een foodmarkt binnen het monumentale fabriekscomplex van De Valk mogelijk te maken.

3.2.4 Handelingsperspectief supermarkten Midden-Limburg (concept juni 2019)

In opdracht van de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Roerdalen en Maasgouw is een nadere uitwerking van het regionale beleidskader gemaakt voor supermarkten. Hierin staan de volgende uitgangspunten benoemd.

- In het regionale beleid wordt vanuit consumentenperspectief (terecht) veel waarde gehecht aan zowel de regionale centra, (boven)lokale centra als de supermarkt als een basisvoorziening in de kleinere kern.
- Behoud van deze functioneel-hiërarchische en ruimtelijk fijnmazige supermarktstructuur voor de consument wordt nagestreefd. De economische houdbaarheid op langere termijn is echter niet gegarandeerd.
- Supermarktontwikkelingen staan ten dienste van de versterking van de beleidsmatig gewenste winkelstructuur en vraagt, waar nodig om een zorgvuldige nadere afweging (zo nodig herijking) van de winkelstructuur op deelgebiedsniveau.
- Keuzes en concessies in de supermarktstructuur zijn uiteindelijk nodig om een op voldoende economisch niveau functionerend en voor de consument voldoende aantrekkelijk aanbod over te houden.
- Op lokaal en intergemeentelijk niveau zullen effecten van mogelijke ontwikkelingen in relatie tot de totale winkelstructuur worden beoordeeld. De betekenis voor kwaliteit (omvang/variëteit) en bereikbaarheid/nabijheid van supermarkt- en overig winkelaanbod voor consumenten is leidend.

Vanuit kwalitatieve versterkingen van de winkelstructuur zijn supermarktuitbreidingen gewenst, mits:

- Passend bij de beoogde verzorgingsfunctie van de locatie en omvang van het verzorgingsgebied.
- Deze niet gepaard gaat met negatieve structuureffecten op de gewenste positie van omliggende winkelgebieden of zorgvuldig gemotiveerd wordt afgeweken / de gewenste lokale winkelstructuur wordt herijkt.
- Inspanning ten aanzien van saldering (dynamisch voorraadbeheer) aan de planontwikkeling wordt gekoppeld.
- De gemeente over het initiatief regionaal afstemt.

Relevantie voor het plan

Het voorgenomen initiatief tot vestiging van een foodmarkt binnen het plangebied, op het terrein van De Valk, geeft invulling aan het handelingsperspectief dat de gemeenten samen hebben opgesteld.

3.2.5 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is bij besluit van 9 juli 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Echt-Susteren vastgesteld. Centrale thema's in de woonvisie zijn de bouwambities voor de komende jaren en de sanering van plancapaciteit. De gemeente Echt-Susteren beschikt op basis van de Structuurvisie gemaakte afspraken nog over een bouwvolume van 345 woningen. Gelet op het aantal gerealiseerde woningen in de voorgaande jaren is dit voldoende.

Als grondslag voor het opstellen van de Structuurvisie is in 2018 een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan woningen. Gebleken is dat de meeste behoefte bestaat aan grondgebonden seniorenwoningen of appartementen met lift in de prijsklassen laag tot midden. Daarnaast blijkt uit regelmatig overleg met makelaars, ontwikkelaars en binnen de gemeente werkzame woningcorporaties dat er een vraag bestaat naar luxere appartementen dichtbij voorzieningen en naar woningen voor starters en jongeren. De transformatie van winkelgebieden biedt een mogelijkheid om te bouwen voor deze doelgroepen. Dichtbij het centrum en gezondheidsvoorzieningen de gevraagde woningbouw realiseren is een uitgelezen kans te voldoen aan deze vraag en daarmee het in stand houden van deze voorzieningen.

Het bestemmingsplan 'Centrum Echt' voorziet in de realisatie van circa 111 woningen binnen de kern Echt zelf, dicht bij winkelvoorzieningen en zorgvoorzieningen. Van deze 111 woningen c.q. contingenten komen 32 contingenten uit bestaande harde plancapaciteit (bestaande plannen binnen het nu te ontwikkelen gebied). Voorts zijn er zorgaanbieders die de wens hebben uitgesproken woningen te realiseren binnen diverse zorgcategorieën (zelf-standige wooneenheden met zorg en niet-zelfstandige bewoning). Overigens worden in het plan niet alle woningen rechtstreeks mogelijk gemaakt, er zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

In het navolgende wordt beschreven welke locaties worden bebouwd met welk soort type woningen en de beoogde doelgroep. Overigens is het helder dat toevoeging van woningen ook inhoudt dat, conform de vastgestelde Structuurvisie wonen, harde plancapaciteit mogelijk dient te worden geschrapt. Dit is mede afhankelijk van de ontwikkeling van de huishoudens binnen de gemeente. Hiertoe zijn wij in overleg waarbij wij in onze overweging dienen mee te nemen dat een aanzienlijke taak op de gemeente afkomt wat betreft de huisvesting van internationale werknemers en de daarvoor noodzakelijke aantallen woningen.

Locatie	Woningen	Doelgroep	Bouwtitel
Transformatiegebied Bovenste Straat-zuid / Apollo-locatie:	Maximaal 65 woningen: - Drie typologieën: sociale huur, middenhuur en koop middensegment - Appartementen met halfverdiepte parkeergarages	Senioren, starters, alleenstaanden	Uit te werken woonbestemming
ABNAMRO-locatie	6 studio's	starters, jongeren, alleenstaanden	Wijzigingsbevoegdheid

Locatie Diepstraat-Noord	Maximaal 12 woningen: - Mogelijk combinatie met dienstverlening en maatschappelijk - Naar verwachting appartementen	jongeren, starters, alleenstaanden	Wijzigingsbevoegdheid
Diepstraat	Maximaal 10 appartementen met gebouwde parkeervoorziening	primair senioren	Wijzigingsbevoegdheid
De Valk menghal	Maximaal 6 woningen (- Appartementen in de stijl van de oude menghal - parkeren op maaiveld	starters, jongeren	Wijzigingsbevoegdheid
Kopgebouw De Valk	- Maximaal 2 loftachtige woningen - In het monumentale kopgebouw, tussen winkels en horeca	starters, jongeren	Directe woonbestemming
Winkelstraat: bij saneren detailhandels-bestemming	Maximaal 10 panden: Per pand nu de mogelijkheid om op de begane grond 1 woning extra te realiseren	alleenstaanden, jongeren, starters	Directe woonbestemming

Afstemming

Conform de afspraken met de samenwerkende gemeenten binnen de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is het plan voor het centrum van Echt op ambtelijk en bestuurlijk niveau afgestemd. Geconstateerd is dat binnen het centrum van Echt 19 appartementen met lift zijn gerealiseerd in 2018/2019. Samen met de toe te voegen woningen vanuit Echt Centrum betekent dat een realisatie van 120 woningen terwijl er een behoefte is aan 196 woningen. Daarmee wordt meer dan voldaan aan de afspraken uit de Structuurvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2012-2025: Ontwikkelen met kwaliteit

Op 12 december 2012 heeft gemeenteraad van Echt-Susteren de “Structuurvisie Echt-Susteren 2025” vastgesteld. Voor zowel het buitengebied als het stedelijk gebied formuleert de structuurvisie een aantal ambities. Het realiseren van deze ambities draagt bij aan het halen van de algemene gemeentelijke doelstelling om ook in 2025 en lang daarna een aantrekkelijke gemeente te zijn waar het prettig wonen, werken en recreëren is. De ambities voor het stedelijk gebied zijn als volgt:

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.

Om de ambitities te realiseren wordt bij alle ruimtelijke keuzes gebruik gemaakt van een zestal leidende principes welke ertoe bijdraagt dat ruimtelijke kwaliteit leidend is bij het dagelijkse handelen. De volgende zes principes worden gebruikt voor een optimale belangenafweging:

1. meer aandacht voor de onderste lagen;
2. zorgvuldig ruimtegebruik;
3. grensoverschrijdend denken en handelen;
4. tegengaan van verdere verstening van het buitengebied
5. kwaliteit belangrijker dan kwantiteit;
6. bereikbaarheid belangrijker dan aanwezigheid of nabijheid.

Relevantie voor het plan

Met het plan wordt er voldaan aan verschillende ambities van de gemeente Echt-Susteren:

De bestaande ruimte wordt opnieuw ingericht en geoptimaliseerd. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt er invulling gegeven aan de doelstellingen van de Structuurvisie 2012-2025 en richt gemeente Echt-Susteren zich op concentratie van detailhandel. De nieuwe, gewenste centrumstructuur is gericht op leegstandsbestrijding, een opwaardering van het huidige winkelaanbod en op een passende ontsluiting van het sub regionale winkelgebied. Een verbetering van de routing, doorstroming, scheiding van verkeersstromen én bereikbaarheid leidt tot de gewenste adequate ontsluiting. De herstructurering geldt als regionale uitwerking van het provinciaal omgevingsplan (detailhandel) en deze sluit aan op de uitgangspunten in het regionaal beleidskader. Er wordt gestreefd naar een optimale koopkrachtbinding van de eigen bevolking en naar het zo veel mogelijk weerstand bieden aan concurrentie van over de grens, waarbij het effect in SML-verband beperkt is. Deze componenten samen dragen bij aan een betere leefbaarheid in het centrum en de kern van Echt.

Het plan geeft invulling aan de structuurvisie van de gemeente.

3.3.2 Programma Centrum Echt

Programma Centrum Echt is een gebiedsgerichte aanpak die de basis vormt voor de lokale beleidsmatige uitwerking waarbij de centrale doelstelling luidt: 'Programma centrum Echt heeft als centrale doelstelling haar regionale functie te behouden en te verstreken. Dit vraagt om zorgvuldig ruimtegebruik waarbij compactisering en clustering van stedelijke functies een belangrijk onderdeel vormt, zodat anno 2025 een vitaal en toekomstbestendig Centrum Echt is gerealiseerd'

Het programma is gestoeld op 5 pijlers:

1. Cultuurhuis Edith Stein: ontwikkeling van het ontmoetingscentrum (voormalig Plats gebouw) dat wordt getransformeerd naar een bruisend kloppend hart voor het lokale verenigingsleven.
2. Planologie: op basis van juist ruimtegebruik ontstaat een compacter en vitaal centrum waarbij afstemming in de regio plaatsvindt. Herbestemming en invulling geven aan de lokale transformatieopgave heeft hierbij prioriteit.
3. Bereikbaarheid: de komende jaren wordt ingezet op een verbeterde algehele ontsluiting en infrastructuur van het centrum.
4. Activering centrum: op basis van draagvlak wordt samen met betrokken stakeholders toegewerkt naar structurele samenwerking.
5. Ontwikkeling monument De Valk: de ontwikkeling van een foodmarkt met aanverwante functies die leidt tot een versterking van algehele centrumstructuur.

Het Programma Centrum Echt geeft invulling aan de gedachte van Cittaslow. Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren. Cittaslow Nederland is het netwerk van alle gemeenten in Nederland met het Cittaslow

keurmerk. De gemeente Echt-Susteren is aangesloten bij dit netwerk. Door zich aan te sluiten bij het Nederlandse Cittaslow netwerk, werkt de gemeente samen om de kwaliteit van leven te verbeteren door het authentieke te koesteren en nieuwe technieken in te zetten die vooruitgang mogelijk maken.

Relevantie voor het plan

Voorliggend bestemmingsplan maakt de vijf pijlers, voor zover ruimtelijke relevant en zoals verwoord in het Porgramma Centrum Echt mogelijk. Ook geeft het bestemmingsplan invulling aan de Cittaslow gedachte.

3.3.3 Welstandsnota Echt-Susteren 2019

Het welstandsbeleid is beschreven vanuit het perspectief, dat de gemeentelijke overheid het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De overheid grijpt met het welstandstoezicht in in de individuele vrijheid van burgers en ondernemers, omdat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen individuele aangelegenheid is. Een bouwwerk maakt deel uit van de publieke ruimte; een voorbijganger wordt hiermee geconfronteerd, of hij dat wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbehagen en welzijn van de burgers (in de zin van "gebruikers"), maar verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht dient hieraan, in alle openheid, een bijdrage te leveren. De welstandscriteria in deze nota dienen dan ook om bouwplannen (in de aangewezen "welstandsplichtige gebieden" en gebieden met een beeldkwaliteitsplan) te laten voldoen aan de beoogde kwaliteit. Initiatiefnemers en ontwerpers kunnen ze gebruiken als een opstap naar betere plannen.

De welstandscriteria vormen de kern van het welstandsbeleid. Ze vormen het door de gemeenteraad vastgesteld kader, waarbinnen burgemeester en wethouders en de Omgevingscommissie MER de welstandsbeoordeling uitvoeren. Er wordt in dit verband een onderscheid gemaakt tussen:

- Algemene welstandscriteria (vangnetcriteria);
- Welstandscriteria bij ingrepen in bestaande gebieden (op basis van gebiedsbeschrijving);
- Welstandscriteria bij grotere ontwikkelingsprojecten (nader uit te werken beeldkwaliteitsplannen);
- Welstandscriteria voor specifieke typen bouwwerken.

De welstandscriteria worden per gebied omschreven, waarbij ook de "intensiteit" van het welstandstoezicht wordt bepaald. Er worden drie welstandsniveaus onderscheiden. Het betreft binnen het plangebied Welstandsniveau 2: plannen in gebieden die in het bestemmingsplan tevens zijn bestemd als cultuurhistorie, benevens panden die in datzelfde bestemmingsplan zijn aangemerkt als karakteristiek. Het betreft hier gebieden die worden gekenmerkt door de ter plaatse aanwezige stedenbouwkundige, cultuurhistorische en in architectuurhistorisch opzicht waardevolle elementen (monumenten, karakteristieke bebouwing), patronen en verkavelingen. Het welstandstoezicht is erop gericht, dat de waardevolle elementen in stand worden gehouden en worden beschermd, zodat nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de historisch bepaalde eisen van de context. Het beleid is gericht op instandhouding en bescherming, maar biedt tevens ruimte aan ontwikkelingen die moeten voldoen aan de cultuurhistorisch bepaalde context. De welstandseisen zijn hier streng.

Relevantie voor het plan

De ontwikkeling van een foodmarkt in het aanwezige monumentale pand geeft invulling aan de Welstandsnota. Verder vinden er op voorhand geen wijzigingen en/of aanpassingen plaats die relevant zijn in relatie tot de geldende Welstandsnota.

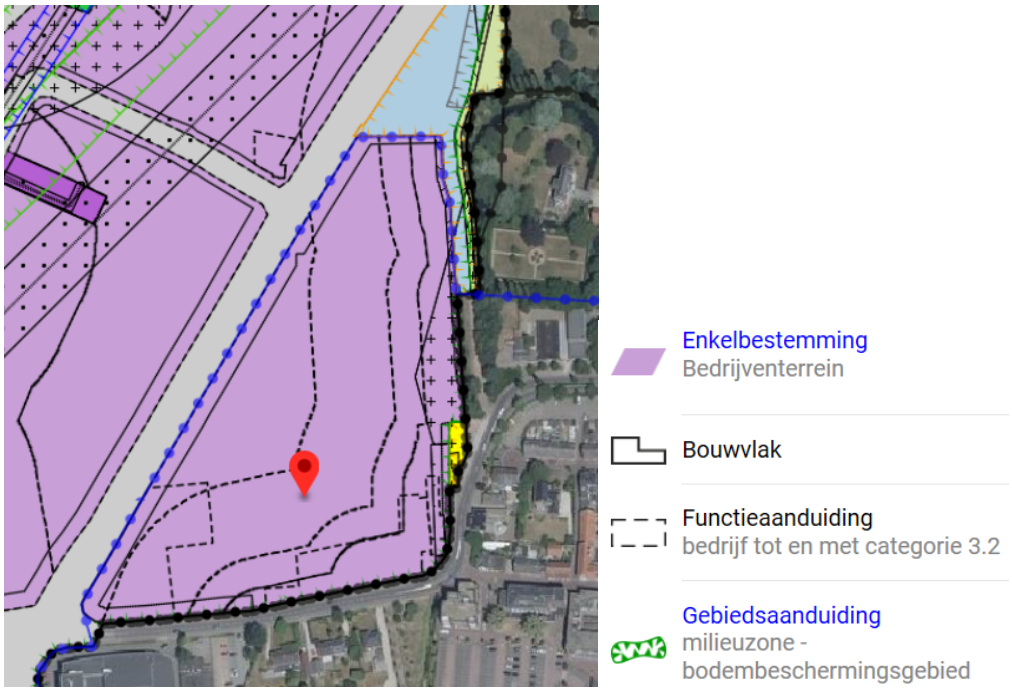
3.3.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen diverse bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan waar het grootste deel van het plangebied binnen valt, is het bestemmingsplan “Stedelijk gebied”. Dit bestemmingsplan is op 26 mei 2016 door de raad van de gemeente Echt-Susteren vastgesteld. Voor het plangebied gelden diverse bestemmingen, dubbelbestemmingen, aanduidingen en maatvoeringen.

Daarnaast geldt ook bestemmingsplan De Loop 2012, 1e herziening (vastgesteld op 14 december 2012).



Afbeelding 22: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 23: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Bedrijventerrein De Loop 2012, 1e herziening (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Relevantie voor het plan

Voorliggend bestemmingsplan bevat een aantal ontwikkelingen en regelt voor een groot deel de bestaande, huidige situatie binnen het centrum van Echt. Dit bestemmingsplan beslaat het grondgebied waarvoor een voorbereidingsbesluit is genomen, met daarbij nog een extra perceel aan de zuidwest zijde van het plangebied.

Hoofdstuk 4 Milieutechnische en planologische randvoorwaarden

4.1 Milieueffectrapportage

Op 1 juli 2010 is de Wet Modernisering m.e.r. in werking getreden. Deze wet wijzigt de Wet milieubeheer daar waar het gaat om de procedures en de wettelijke bepalingen aangaande het (al dan niet verplicht) opstellen van een milieueffectrapport (MER) en heeft tot doel de regelgeving te vereenvoudigen. Samenhangend hiermee is op 1 april 2011 het besluit tot wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden.

De belangrijkste wijzigingen betreffen het aanpassen van de richtlijnen m.b.t. de activiteiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling of een m.e.r. moet worden opgesteld. De plandrempels zijn gewijzigd, maar het karakter ervan is eveneens gewijzigd. Het bevoegd gezag zal zich er voortaan van moeten vergewissen of de activiteiten in dit onderdeel ook beneden de drempel geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk.
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

In bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' zijn de selectiecriteria beschreven die bepalen of er mogelijk sprake is van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Hierbij moet worden gedacht aan de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en natuurlijk de mate van verontreiniging of hinder. Ten tweede is de locatie van de projecten natuurlijk van belang. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen of een project in de nabijheid van een gevoelig gebied is gelegen. Voorbeelden van gebieden die extra aandacht vragen zijn wetlands, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurgebieden en bij wet beschermde gebieden. Bij de samenhangende beoordeling van bovenstaande kenmerken van een project en de potentiële aanzienlijke milieugevolgen dient het volgende te allen tijde te worden meegewogen:

- Het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking).
- Het grensoverschrijdende karakter van het effect.
- De waarschijnlijkheid van het effect.
- De duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Het Besluit m.e.r. is gewijzigd ter implementatie van de Wijzigingsrichtlijn m.e.r. Het gewijzigde Besluit m.e.r. kent een nieuwe procedure voor de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is geregeld in artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r.

Relevantie voor het plan
In Bijlage 24 is de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Op basis hiervan heeft het college van burgemeester en wethouders op 9 juni 2020 de beslissing genomen dat het opstellen van

een milieueffectrapport niet noodzakelijk is.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

Op basis van de Erfgoedwet en het gemeentelijke archeologiebeleid is het verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan rekening te houden met bekende én te verwachten archeologische waarden in het plangebied.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden zijn door de gemeente Echt-Susteren verankerd in het bestemmingsplan "Cultuurhistorie Echt-Susteren". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22 september 2016. De regels uit dit bestemmingsplan met betrekking tot bebouwing en/ of cultuurhistorische ensembles zijn middels de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Ook de status van Rijksmonument, die op de bebouwing op het Valk-terrein rust, is in dit bestemmingsplan opgenomen.

Archeologie

Voor de gemeente Echt-Susteren is een kaart met archeologische verwachtingswaarden opgesteld. De gronden met een archeologische verwachtingswaarden zijn van een dubbelbestemming voorzien in voorliggend bestemmingsplan. Wat betreft de begrenzing van deze gebieden is aangesloten bij de begrenzingen zoals opgenomen in reeds geldende bestemmingsplannen.

Ter plaatse van het terrein van De Valk is geen archeologische verwachtingswaarde opgenomen. Archeologie staat de ontwikkeling van dit terrein dan ook niet in de weg.

Relevantie voor het plan

De reeds geldende dubbelbestemmingen voor archeologische verwachtingswaarden en cultuurhistorische waarden zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Hiermee zijn deze waarden voorzien van een passende bescherming.

4.3 Bedrijven- en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten. De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden.

In het kader van de haalbaarheid van de planologische inpassing van de herstructurering van het centrum van Echt in de gemeente Echt-Susteren is een onderzoek 'bedrijven- en milieuzonering' uitgevoerd. In Bijlage 7 van dit document is het complete onderzoek opgenomen.

Middels de uitgevoerde beoordeling is inzichtelijk gemaakt met welke richtafstanden bij de invulling van het plan rekening moet worden gehouden. Het plangebied betreft het centrum van de kern Echt. Dit centrum wordt gekenmerkt door een diversiteit van functies. Ook buiten de grens van het plangebied is sprake van een diversiteit aan functies, waaronder wonen, bedrijven en horeca. Gelet op de invulling van het plangebied en de omgeving, is de omgeving als 'gemengd gebied' te karakteriseren.

Zowel de richtafstanden vanuit de omgeving als de richtafstanden binnen het plangebied zijn beschouwd in het onderzoek.

Het plangebied bevindt zich deels binnen de richtafstanden van het naastgelegen bedrijventerrein. Nadere beschouwing van de milieuaspecten wijst uit dat de realisatie van het plangebied niet leidt tot een beperking van de milieuruimte van de naastgelegen bedrijven. Binnen het plangebied is sprake van een goed verblijfklimaat ten gevolge van de naastgelegen bedrijven.

Binnen het plangebied is sprake van de realisatie van een foodmarkt, parkeerterrein en op termijn wellicht bedrijvigheid tot en met categorie 2 (uit te werken bestemming). Voor de foodmarkt geldt dat het aspect geluid het enige relevante milieuaspect is. Voor de nieuw te ontwikkelen bedrijvigheid dient te zijner tijd te worden aangetoond dat deze past binnen de omgeving.

Voor de foodmarkt met naastgelegen parkeerterrein is daarom door middel van een akoestisch onderzoek aangetoond dat enerzijds wordt voldaan aan de eisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en anderzijds dat bij de woningen in de omgeving sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor de inhoud van dit onderzoek wordt hier verwezen naar paragraaf 4.6 en Bijlage 8 bij deze toelichting.

Relevantie voor het plan

Het aspect bedrijven- en milieuzonering staat de ontwikkelingen binnen dit plangebied niet in de weg. Wat betreft geluid in relatie tot ontwikkeling van de foodmarkt binnen het plangebied, zie ook paragraaf 4.6 en Bijlage 8. In het kader van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden wordt te zijner tijd opnieuw het aspect 'bedrijven- en milieuzonering' onderzocht.

4.4 Bodem

In Nederland regelt de Wet bodembescherming de omgang met gronden met als doel te voorkomen dat nieuwe bodemverontreinigingen ontstaan en bestaande bodemverontreinigingen worden verspreid. Ook worden eisen gesteld aan de bodemkwaliteit bij verschillende gebruiksfuncties. De kwaliteit van de bodem (aan/afwezigheid van verontreinigingen) dient bijvoorbeeld beter te zijn bij de toekenning van een woonfunctie dan bij het gebruik van gronden voor industrie.

Bodemonderzoek verbindingsweg NEN 5725

In het kader van de ontwikkeling van het ‘Centrumplan Echt’ en de aanleg van een verbindingswegvanaf de weg Zuiderpoort naar de parkeerplaats bij het Ursulinenplein, wordt de bestemming van het betreffende perceel aangepast. Om na te gaan of de milieukundige kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de bestemmingswijziging, is een bodemonderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd.

Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport dat als Bijlage 10 bij deze toelichting is opgenomen.

Historisch grondgebruik

Voor zover uit de oude topografische kaarten kan worden afgeleid, is de locatie altijd in gebruik geweest als landbouwgrond (als akker- of weiland) en is ter plaatse nooit bebouwing of verharding aanwezig geweest.
Het historisch gebruik van de grond is derhalve onverdacht. Door het agrarisch grondgebruik kunnen evenwel licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK in de bovengrond (als gevolg van de toepassing van meststoffen) niet worden uitgesloten. Deze verwachte kwaliteit komt ook overeen met de (ontgravings-)kwaliteit van de boven- en ondergrond zoals aangegeven in de Bodemkwaliteitskaart (BKK) van de gemeente Echt-Susteren.

Asbest

Het onderzoeksperceel aan de Zuiderpoort is van oudsher tot op heden in gebruik geweest als landbouwgrond. Volgens historische kaarten is op het perceel nooit bebouwing of verharding aanwezig geweest, waardoor de aanwezigheid van asbest in de grond kan worden uitgesloten. De locatie is asbest-onverdacht.

PFAS en GenX

De onderzoekslocatie is onverdacht ten aanzien van lokaal verhoogde gehalten aan PFAS en/of GenX in de grond als gevolg van (historische) bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De aanwezigheid van licht verhoogde (diffuus verspreide) gehalten aan PFAS in de grond (hoger dan de detectiegrens) kunnen niet worden uitgesloten.

Gehalten aan PFAS in de grond hoger dan de voorlopige toepassingswaarden worden echter niet verwacht.

Verontreinigingen omgeving

De onderzoekslocatie is gelegen op relatief korte afstand van een tankstation (Zuiderpoort 12). Hoewel ter plaatse van het tankstation een sterke verontreiniging met minerale olie in de grond is aangetoond en (in 1993) zelfs bodemsanering heeft plaats gevonden, was de omvang van de grondverontreiniging beperkt tot de directe nabijheid van de tankzuil. De olieverontreiniging in de grond is met de sanering waarschijnlijk niet volledig verwijderd, waardoor in het ondiepe grondwater ter plaatse nog lichte of matige verontreinigingen met minerale olie zijn aangetoond.

Door de noordwestelijke grondwaterstromingsrichting wordt ter plaatse van de onderzoekslocatie echter geen nadelige invloed van het (noordwestelijk gelegen) tankstation op de grondwaterkwaliteit verwacht.

Ten zuidoosten van de onderzoekslocatie (bovenstrooms voor wat betreft de rondwaterstromingsrichting) was vroeger een elektronica-printplatenfabrikant gelegen (Mommers Printservice; chemo-grafische industrie). Als gevolg van lekkage van ontvettingsbaden is het grondwater ter plaatse tot op grote diepte en tot in de wijde omtrek verontreinigd geraakt met vluchtige organochloorverbindingen (VOCl). Met onderzoek in 1996 op het naburige perceel Zuiderpoort 12 zijn in het ondiepe grondwater boven- en benedenstrooms van het tankstation, lichte verontreinigingen met VOCl aangetoond. Hierdoor kunnen ook in het grondwater ter plaatse van de huidige onderzoekslocatie verhoogde gehalten aan VOCl niet worden uitgesloten.

Grondwaterverontreiniging xylenen

In 2003 is in het grondwater bovenstrooms van het tankstation (Pb1) een lichte verontreiniging met xylenen aangetoond. De herkomst van de verontreiniging met xylenen is onbekend. Hierdoor kunnen ook in het grond water ter plaatse van de huidige onderzoekslocatie verhoogde gehalten aan xylenen

niet worden uitgesloten.

Molenbeek

De onderzoekslocatie grenst in oostelijke richting aan de Molenbeek. Ter plaatse van de Molenbeek heeft in 1999-2000 bodemsanering plaatsgevonden vanwege ernstige verontreiniging met zware metalen. Hierbij is het verloop van de Molenbeek in westelijke richting verlegd. Het oorspronkelijke verloop van de Molenbeek ligt circa 10 à 50 meter verder in oostelijke richting (ter hoogte van de huidige Grachtstraat en verder oostelijk).

Verontreiniging van de grond ter plaatse van de huidige onderzoekslocatie als gevolg van de afzetting van verontreinigd slib tijdens overstromingen van de Molenbeek, wordt niet verwacht doch kan ook niet volledig worden uitgesloten.

Aanbevelingen

Ter plaatse van de aan te leggen verbindingsweg op het perceel aan de Zuiderpoort kunnen in de grond (vanwege het historische, agrarische gebruik) licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK worden verwacht. In het ondiepe grondwater (naar verwachting vanaf circa 3,5 m –mv) kunnen lichte (lokale) verontreinigingen met VOCl en xylenen, alsmede (regionale) licht verhoogde gehalten aan zware metalen worden verwacht. Hoewel niet geheel uit te sluiten, worden in de grond geen verhoogde gehalten aan PFAS of GenX verwacht. Een verontreiniging met asbest wordt in de grond niet verwacht.

De te verwachten lichte verontreinigingen in de grond vormen geen belemmering voor de realisatie van de verbindingsweg. Vrijkomende grond is op basis van de Bodemkwaliteitskaart binnen een vergelijkbare (of zone met slechtere kwaliteit) herbruikbaar. De kwaliteit van het grondwater is voor de uitvoering van de plannen niet relevant.

Bodemonderzoek Aasterberg conform NEN 5740

Voor het terrein aan de Aasterbergweg is een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als Bijlage 11 bij deze toelichting. Onderstaand zijn de conclusies kort weergegeven.

- De verhardingslaag (in dikte variërend van 20 tot 200 cm) die bestaat uit gecertificeerd puin is ten behoeve van het onderzoek ontgraven door Noortman Grondverzet. Door de aanwezige bodemopbouw was het handmatig plaatsen van peilbuizen niet mogelijk, deze zijn op 12-09-2019 machinaal geplaatst. Alle boringen zijn doorgezet tot minimaal 50 cm onder de verhardingslaag.
- Op enkele plaatsen werden nog restanten ongebroken puin aangetroffen in de bodem onder de verhardingslaag. De verhardingslaag ligt op het grootste deel van de plaatsen op de leemhoudende ondergrond, op enkele plaatsen is deze leemlaag afwezig en ligt de verharding rechtstreeks op de ondergrond van zandig grind. Sporadisch wordt een bijmenging met puin in de onderliggende bodem aangetroffen.
- Bij boring 201 werd een zwakke olie-achtige lucht waargenomen in de bodemlaag onder het puin (204-254 cm-mv). Deze bodemlaag blijkt niet verontreinigd te zijn met minerale olie of vluchtige aromaten.
- De bodem onder de verhardingslaag is diffuus licht verontreinigd met zware metalen, waarschijnlijk betreft het hier voor het overgrote deel van nature verhoogde gehalten.
- In de onderliggende bodem ter plaatse van het terreindeel wat overgaat naar de gemeente Echt-Susteren is geen PFAS aangetroffen.
- Het grondwater is diffuus licht verontreinigd met zware metalen en ter plaatse van het zuidelijk terrein (zeer) licht verontreinigd met dichlooretheen en trichloorethaan.
- De hypothese verdachte locatie kan worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.

- Onderzoek naar de kwaliteit van de gronddepots op de locatie vindt in ander kader plaats.

Naar aanleiding van deze conclusies is aangegeven dat er op basis van de onderzoeksresultaten, vanuit bodemhygienisch oogpunt geen restricties gesteld hoeven te worden aan aan- of verkoop van of bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.

De sporadische bijmenging met puin in de onderliggende bodem vormt, op basis van NEN5707, geen aanleiding tot het instellen van een verkennend onderzoek naar het voorkomen van asbest.

De lichte verontreinigingen in de bodem onder de puinlaag vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen.

Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het Besluit bodemkwaliteit.

Relevantie voor het plan

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken bestaan er vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen.

4.5 Externe veiligheid

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

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten:

- het plaatsgebonden risico.
- het groepsrisico.

In Bijlage 12 van deze toelichting is het volledige onderzoek met betrekking tot externe veiligheid opgenomen. Hierna zijn kort de conclusies van dit onderzoek weergegeven.

Transport over het water

Het plangebied ligt op een afstand van 700 meter van het Julianakanaal. Over deze waterweg vindt structureel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied reikt tot over de grens van het plangebied. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over water dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.

Transport over de weg

Het plangebied ligt binnen de 200 meter-zone van de gemeentelijke weg Zuiderpoort-Peijerstraat-Bosstraat, waardoor de hoogte van het groepsrisico kwantitatief bepaald dient te worden. Ten aanzien van het invloedsgebied blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied van de

A2 en de voornoemde gemeentelijke weg is gelegen. De hoogte van het groepsrisico dient meegenomen te worden in een verantwoordingsrapportage.

Transport over het spoor

Het plangebied bevindt zich op circa 1.000 meter van de spoorlijn Sittard-Roermond (traject 50) en ligt niet binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn. Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt geen aandachtspunt voor de planvorming waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

Buisleidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een hogedruk gasleiding. Ook de op circa 170 meter gelegen PRB-leiding vormt geen aandachtspunt voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is ook hier niet aan de orde.

Inrichtingen

Binnen het plangebied bevindt zich een LPG-tankstation. Op grond van de ligging dient de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk gemaakt te worden en dienen de risico's als gevolg van inrichtingen meegenomen te worden in een uitgebreide verantwoording van de hoogte van het groepsrisico. Naar aanleiding hiervan is een nader onderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage als Bijlage 13 bij deze toelichting is opgenomen.

Uit het nader onderzoek blijkt dat de berekening blijkt dat de plaatsgebonden 10^{-6}-risicontour ten gevolge van het LPG-tankstation aan Zuiderpoort 12 te Echt niet tot kwetsbare objecten binnen het plangebied reikt. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de planvorming.

Wel ligt de beoogde showroom (beperkt kwetsbaar object) binnen de plaatsgebonden 10^{-6}-risicontour. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze risicocontour een richtwaarde. Verder is aangetoond dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden in de huidige situatie. De berekening van de toekomstige situatie heeft aangetoond dat de realisatie van diverse commerciële ruimten binnen het centrumplan een lichte verhoging van het groepsrisico tot gevolg heeft. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt als gevolg van de planvorming echter niet overschreden.

In de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations' wordt het bevoegd gezag verzocht rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten en 160 meter tot zeer kwetsbare objecten.

Binnen 60 meter is geen sprake van een (beperkt) kwetsbaar object, maar binnen 160 meter rondom het LPG-tankstation is een basisschool gelegen. Deze basisschool is reeds in de huidige situatie aanwezig, waardoor de planvorming geen invloed heeft op deze situatie.

In artikel 13 van het Bevi is bepaald dat een verantwoording van het groepsrisico verplicht is ten aanzien van het vaststellen van een bestemmingsplan.

Verantwoording groepsrisico

Naar aanleiding van bovengenoemde onderzoekresultaten is een verantwoordingsrapportage opgesteld, die als Bijlage 14 bij deze toelichting is opgenomen. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten verplicht het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico wordt onder meer ingegaan op bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van eventuele calamiteiten en de zelfredzaamheid van personen binnen het gebied. De rapportage is

voor advies voorgelegd aan de veiligheidsregio. Dit advies is opgenomen in de verantwoordingsrapportage en dient de gemeente mee te nemen in haar verantwoording van de hoogte van het groepsrisico. Voor meer informatie wordt verwezen naar de verantwoordingsrapportage in Bijlage 14 bij deze toelichting.

Relevantie voor het plan

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt het plan vanuit het aspect externe veiligheid inpasbaar geacht.

4.6 Geluid

In het kader van de planvorming voor het centrum Echt, met daarbinnen een aantal ontwikkelingen, zoals de vestiging van een foodmarkt, is een tweetal geluidonderzoeken uitgevoerd. Het gaat om een onderzoek met betrekking tot wegverkeerslawaai en een onderzoek industrielawaai. Deze onderzoeken zijn opgenomen als Bijlage 15 en Bijlage 8 bij deze toelichting. Hierna is per onderzoek aangegeven wat is onderzocht en wat de uitkomsten zijn. Voor de complete onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen.

4.6.1 Wegverkeerlawaai

Wet geluidhinder

Aanleg nieuwe weg

De geluidbelastingen vanwege de Verlengde Diepstraat, een nieuw aan te leggen gemeentelijke weg gelegen tussen de nieuwe rotonde Sint-Janskamp en de Diepstraat, bedragen ter plaatse van bestaande woningen niet meer dan de voorkeurwaarde uit de Wet geluidhinder. Ter plaatse van nagenoeg het gehele wijzigingsgebied 1 bedraagt de geluidbelasting, ook bij toepassing van een stille wegdekverharding, meer dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Er dient voor eventuele realisatie van woningen binnen dit gebied voorafgaand aan het doorlopen van de wijzigingsprocedure een hogere waarde aangevraagd te worden.

Aanleg nieuwe rotondes

Ter plaatse van de Sint-Janskamp wordt een rotonde aangelegd waar een nieuwe weg (Verlengde Diepstraat) op wordt aangesloten. Door de aanleg van de rotonde en de bijbehorende fysieke wijzigingen aan de Sint Janskamp nemen de geluidbelastingen ter plaatse van woningen in de omgeving van de rotonde toe. De toename is (afgerond) maximaal 1 dB. Er is geen sprake van reconstructie conform de Wet geluidhinder.

Ter plaatse van de Zuiderpoort wordt een rotonde aangelegd waar om een nieuwe weg (verbindingsweg Ursulinenplein) op wordt aangesloten. Door de aanleg van de rotonde en de bijbehorende fysieke wijzigingen aan de Zuiderpoort nemen de geluidbelastingen ter plaatse van woningen in de omgeving van de rotonde toe. De toename is (afgerond) maximaal 1 dB. Er is geen sprake van reconstructie conform de Wet geluidhinder.

Nieuwe ontwikkelingen

Ter plaatse van een drietal wijzigingsgebieden bedragen de geluidbelastingen vanwege verkeer op de gezoneerde wegen meer dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Toepassing van een stiller wegdek zorgt niet voor voldoende verlaging van de geluidbelasting tot maximaal de voorkeurswaarde ter plaatse van de gehele wijzigingsgebieden en is tevens vanuit verkeers- en onderhoudstechnisch oogpunt

ongewenst. Aangezien afschermende maatregelen (schermen) in stedelijke situaties ongewenst zijn, dient voor (woningen binnen) een deel van deze gebieden voorafgaand aan het doorlopen van de wijzigingsprocedure een hogere waarde aangevraagd te worden.

Voor de 2 nieuwe woningen aan de Aasterbergerweg en de (maximaal) 6 appartementen op de begane grond van de Zuiderpoort/Bovenstestraat dient, respectievelijk vanwege de A2 en de Zuiderpoort - Peijerstraat, een hogere grenswaarde vastgesteld te worden.

Aanleg/wijziging 30 km/uur-weg

De geluidbelastingen ten gevolge van verkeer op de nieuw te realiseren nieuwe weg ter ontsluiting van parkeerterrein Ursulinenplein aan de zuidzijde via een bestaande weg (Zuiderpoort) bedragen ter plaatse van de bestaande geluidsgevoelige gebouwen maximaal 50 dB. De milieukwaliteit is als redelijk tot goed te beoordelen. Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Door de afwaardering van de bestaande Diepstraat en Aasterbergerweg neemt de geluidbelasting ter plaatse van de bestaande gebouwen af (met ruim 5 dB). De milieukwaliteit verbetert van matig naar goed (woningen aan de Aasterbergerweg en Wijnstraat) en van tamelijk slecht naar matig (woningen aan Diepstraat).

Cumulatie

Bij meerdere woningen in het onderzoeksgebied is sprake van verschillende veranderingen aan de infrastructuur. Voor sommige woningen kan er zowel een toename van geluid zijn als gevolg van een reconstructie als van een aanleg van een nieuwe weg (al dan niet gezoneerd).

Ter plaatse van de woningen aan c.q. nabij de (Verlengde) Diepstraat is er sprake van een afname van de geluidbelasting (zie paragraaf 5.2.1) en/of wijzigt de milieukwaliteitsmaat niet richting een negatieve(re) klasse.

De gecumuleerde geluidbelastingen omgeving ter plaatse van de wijzigingsgebieden bedragen 55 tot maximaal 65 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder. De milieukwaliteitsmaat is matig tot slecht. Maatregelen waarmee de geluidsbelasting doelmatig kan worden teruggedrongen zijn beschouwd in paragraaf 5.1.3. Bij realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen in de wijzigingsgebieden dienen de geluidbelaste gevels te voldoen aan de eisen ten aanzien van geluidwering uit het Bouwbesluit 2012.

Ter plaatse van de geluidbelaste woningen (nabij de rotonde Zuiderpoort) bedragen de gecumuleerde geluidbelastingen 56 tot maximaal 67 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder. De kwaliteit van de akoestische omgeving in een milieukwaliteitsmaat volgens de "methode Miedema" is matig tot slecht. Aangezien voor deze woningen in het verleden hogere waarden zijn vastgesteld die gelijk of meer bedragen dan de gecumuleerde geluidbelastingen, kan gesteld worden dat de destijds geldende grenswaarden worden gerespecteerd en dat er geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat zal optreden.

Voor de nieuwe woonbestemmingen (2 nieuwe woningen aan de Aasterbergerweg en de (maximaal) 6 appartementen op de begane grond van de Zuiderpoort/Bovenstestraat) is geen sprake van een relevante blootstelling door verschillende geluidsbronnen. Er is slechts sprake van overschrijding van de voorkeurswaarde door één geluidsbron (één weg).

Aanvullende notitie

Naar aanleiding van een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan in relatie tot mogelijke geluidreflectie van wegverkeer van de nieuwe weg naar het Ursulinenplein op de woningen aan de Zuiderpoort, is een aanvullende notitie opgesteld (zie Bijlage 16). Aanvullend op het onderzoek naar wegverkeerslawaai is in de aanvullende notitie ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf - Perifere detailhandel' een gebouw met een hoogte van 15 meter (de maximale hoogte conform het vigerende bestemmingsplan) ingevoerd. Hiermee is het mogelijke effect van geluidreflectie meegenomen, tegen een gebouw dat in de bestaande en nieuwe situatie weliswaar mogelijk is, maar feitelijk niet gerealiseerd is.

Uit de aanvullende berekeningen die zijn uitgevoerd, blijkt dat vanwege de geplande wegaanpassing (aanleg rotonde Zuiderpoort) de geluidbelastingen ter plaatse van woningen in de omgeving van de rotonde toenemen. De toename is (afgerond) maximaal 1 dB. Er is, ook bij realisering van het geprojecteerde gebouw, geen sprake van reconstructie conform de Wet geluidhinder. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

Relevantie voor het plan

Het aspect verkeerslawaai staat de planvorming voor het centrum van Echt niet in de weg. Voor een aantal situaties is/wordt een hogere grenswaarde vastgesteld.

4.6.2 Industrielawaai

Het plangebied bestrijkt het gehele centrum van Echt. Het onderzoek spitst zich echter toe op het westelijke deel van het plangebied: het gezoneerde industrieterrein De Loop alsmede de herinrichting van het terrein van de voormalige dakpannenfabriek "De Valk".

De uitgangspunten en daaruit voortvloeiende resultaten van het onderzoek vormen de basis voor het bevoegd gezag bij de beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Ten behoeve van de milieuhygiënische afweging is aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 alsmede het Activiteitenbesluit.

Uit de berekeningen van de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein (na dezonering van het De Valk-terrein) blijkt dat op alle locaties wordt voldaan aan de zonegrenswaarde dan wel verleende HGW's/MTG's. De woningen aan de Diepstraat 1a/1d die binnen de geluidzone komen te liggen alsmede de nieuwe woningen op het De Valk-terrein in de monumentale gebouwen leggen geen aanvullende beperkingen op aan de bedrijven op het resterende deel van het gezoneerde industrieterrein.

De hoogste geluidimmissie vanwege de beoogde ontwikkelingen op het De Valk-terrein bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarde en wordt berekend ter plaatse van de woning aan de Diepstraat 1A. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie (stap 2) en het Activiteitenbesluit. Ook indien de foodmarket en de parkeerplaats separaat zouden worden getoetst, worden deze normen gerespecteerd.

Ter plaatse van de nieuwe woningen aan de Aasterbergerweg (appartementen) en de nieuwe woningen in de menghal bedraagt het LAr,LT ten hoogste 53 dB(A). Deze geluidbelasting voldoet niet aan de richtwaarden conform stap 2 uit de VNG-publicatie (stap 2), maar wel aan de normering volgens stap 3. Vanwege de cumulatie met wegverkeerslawaai dient de gevelgeluidwering voor de woningen aan de Aasterbergweg 24 dB en voor de woningen in de menghal 28 dB te bedragen. Op deze wijze wordt een aanvaardbaar akoestisch binnenklimaat gegarandeerd.

Het hoogste maximaal geluidniveau (78 dB(A)) in de dagperiode wordt berekend ter plaatse van de nog

te realiseren appartementen aan de Aasterbergerweg en zijn toe te schrijven aan het aan- en afrijden van vrachtwagens ten behoeve van de bevoorrading van de foodmarket. Met de genoemde gevelgeluidwering van minimaal 24 dB bedraagt het binnenniveau ten hoogste 54 dB(A), waarmee voldaan wordt aan de geluideisen uit het Activiteitenbesluit voor het maximaal geluidniveau, waardoor een aanvaardbaar leefklimaat wordt gegarandeerd. Aangezien deze maximale geluidniveaus alleen in de dagperiode optreden - in de avond- en nacht treden geen relevante piekgeluiden op - is eventuele slaapverstoring niet aan de orde. Overigens worden maximale geluidniveaus vanwege laden en lossen in de dagperiode uitgezonderd van toetsing aan het Activiteitenbesluit.

De berekende maximale geluidniveaus (LAmax) ter plaatse van de overige woningen bedragen ten hoogste 68 dB(A) in de dagperiode, waarmee wordt voldaan aan stap 2 volgens de VNG-publicatie.

Verkeersaantrekkende werking vormt geen belemmering voor het plan.

Het bedrijf Cardon & Verwijlen voldoet de standaardvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Relevantie voor het plan

Het aspect industrielawaai staat de planvorming voor het centrum van Echt niet in de weg. Voor een aantal situaties is/wordt een hogere grenswaarde vastgesteld, waarmee het aspect wegverkeerslawaai de planvorming voor het centrum van Echt evenmin in de weg staat.

4.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen
- een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekenende mate' een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden, is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO_2. Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Onderzoek

In verband met de ontwikkelingen die middels het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de als Bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen onderzoeksrapportage.

Ten behoeve van de berekening van de immissieconcentraties fijn stof en NO_2 is een rekenmodel opgesteld. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de concentraties van de hierboven genoemde stoffen ver onder de wettelijke grenswaarden liggen. Hetzelfde geldt voor het aantal toegestane overschrijdingen. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in titel 5.2 (artikel 5.6 lid 1) van de Wet milieubeheer.

Vanaf 2022 zullen alle concentraties ook voldoen aan de advieswaarde van de WHO.

Relevantie voor het plangebied

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

4.8 Natuur

In het kader van zowel de nieuwe verbindingswegen als de herontwikkeling van De Valk zijn ecologische onderzoeken uitgevoerd. In de onderstaande subparagrafen wordt hier afzonderlijk nader op ingegaan.

4.8.1 Verbindingswegen

In het kader van de nieuwe verbindingswegen is een verkennend flora en faunaonderzoek uitgevoerd, dat als Bijlage 17 bij deze toelichting is opgenomen. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies. Voor meer informatie wordt verwezen naar Bijlage 17.

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet binnen of aangrenzend aan een Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied betreft de 'Grensmaas', op circa 1.900 meter te westen van het plangebied.

Provinciale gebiedsbescherming

Enkele delen van het plangebied bevinden zich binnen de door provincie Limburg aangewezen beschermde landschaps- en natuurzones. Het plangebied valt zowel binnen de Bronsgroene landschapszone als de Goudgroene natuurzone. De Bronsgroene landschapszone omvat landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones. De Goudgroene zone vormt het Limburgse deel van het Nationale Natuurnetwerk (NNN). Binnen deze zone streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur en de ontwikkeling van nieuwe natuur.

Verkennend natuuronderzoek infrastructuur

Het doel van het verkennend flora- en faunaonderzoek is het verkrijgen van een indruk omtrent de (mogelijk) aanwezige beschermde flora en fauna binnen en in de nabijheid van het plangebied. Daarnaast is nagegaan of ter plaatse van het plangebied of de directe omgeving sprake is van

gebiedsbescherming.

Binnen het onderzoek is beoordeeld of de groene wet- en regelgeving (Wet natuurbescherming, provinciale verordening/beleidsregel en provinciale gebiedsbescherming) de uitvoering van het project in de weg kan staan. In de afbeelding hierna is het onderzochte gebied weergegeven.



Afbeelding 24: Onderzoeksgebied verkennend natuuronderzoek nieuwe infrastructuur

In het zuidelijke deel van het plangebied wordt een nieuwe verbindingsweg aangelegd tussen de Palmbrugweg en de parkeerplaats ten oosten van deze weg. Hierbij wordt een brug over de Molenbeek gerealiseerd.

In het noordelijk deel van het plangebied wordt de kruising Zuiderpoort-Palmbrugweg omgevormd tot een rotonde. Vanaf deze nieuwe rotonde wordt een nieuwe verbindingsweg gerealiseerd naar de parkeerplaats aan de westzijde van het centrum. Ook hier loopt de weg met een brug over de Molenbeek.

Het onderzoek is uitgevoerd door een veldbezoek af te leggen en door middel van literatuuronderzoek. Een ter zake deskundige ecoloog heeft een veldbezoek afgelegd op 22 november 2019. Verder heeft er literatuuronderzoek plaatsgevonden. De samenvatting van het totaalonderzoek is opgenomen in onderstaande tabel.

	Negatief effect	Maatregel	Vervolgstappen
Beschermde soorten			
Flora	Nee	-	-
Vogels	Risico op vernieling nesten tijdens werkzaamheden.	Werkzaamheden uitvoeren buiten broedseizoen.	Eventueel broedvogelschouw uitvoeren indien werkzaamheden plaats vinden binnen het broedseizoen.
Grondgebonden zoogdieren	Risico op doden en verwonden algemeen voorkomende soorten tijdens werkzaamheden.	Zorgplicht.	-
Vleermuizen	Nee.	-	-
Amfibieën	Risico op doden en verwonden algemeen voorkomende amfibiesoorten en risico op vestiging van de rugstreeppad tijdens de werkzaamheden.	Zorgplicht.	Afstemmen werkplanning en maatregelen rugstreeppad met ecoloog.
Overige soorten	-	-	-
Beschermde gebieden			
Natura 2000	Nee.	-	-
NNN	Nee.	-	-
Houtopstanden	Nee.	-	-

Hieruit volgt dat het aspect natuur ter plaatse van de nieuwe infrastructuur het planvoornemen niet in de weg staat, wanneer bij de uitvoering rekening wordt gehouden met het voorgaande.

Relevantie voor het plan

Vanuit het aspect natuur bestaan er met inachtneming van de genoemde aandachtspunten, geen belemmeringen.

4.8.2 Herontwikkeling De Valk

In het kader van de herontwikkeling van het terrein 'De Valk' zijn diverse ecologische onderzoeken uitgevoerd. Het betreft een quickscan flora en fauna (Bijlage 18) en een vervolgonderzoek (Bijlage 19), naar aanleiding waarvan vervolgens een activiteitenplan (Bijlage 20) is opgesteld. Op basis van deze stukken is uiteindelijk door de provincie Limburg een ontheffing van de verbodsbepalingen als bedoeld in de artikelen 3.1 en 3.5 van de Wet natuurbescherming is verleend (Bijlage 21). Daarnaast is een onderzoek met betrekking tot stikstofdepositie (Bijlage 22) uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van deze onderzoeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportages.

Quickscan flora en fauna

In de onderstaande tabel zijn de onderzoeksresultaten van de quickscan voor het terrein De Valk weergegeven.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	Verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren. Bij werkzaamheden binnen broedseizoen een check op aanwezigheid van broedvogels.
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	Aanvullend onderzoek naar grote gele kwikstaart en huiszwaluw. Onderzoek naar huismus en gierzwaluw conform Soortinventarisatieprotocollen van het Netwerk Groene Bureaus (versie juli 2017).
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	Aanvullend onderzoek naar vleermuizen conform het vleermuisprotocol 2017.
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	Voldoende alternatieven aanwezig in de directe omgeving.
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als konijn, haas en verschillende muizensoorten.
	streng beschermd	ja	mogelijk	mogelijk	mogelijk	Aantasten potentiele steenmarterverblijfplaatsen binnen de vrijstellingsperiode half augustus t/m februari. Anders nader onderzoek naar steenmarters.
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bruine kikker en gewone pad.
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-

Op basis van de quickscan flora en fauna is gebleken dat voor uitvoering van de plannen middels aan vullend veldonderzoek duidelijkheid dient te worden verkregen omtrent de functie van de onderzoekslocatie voor vleermuizen, gierzwaluwen, huiszwaluwen, huismussen en de grote gele kwikstaart. Dit kan midddels een nader onderzoek waarbij de aanwezigheid van nest- en verblijfplaatsen van deze soorten kan worden vastgesteld dan wel uitgesloten. Ten aanzien van steenmarters dient het aantasten van potentiele verblijfplaatsen in de vrijstellingsperiode plaats te vinden. Indien dit niet mogelijk is dient ook naar deze soort nader onderzoek plaats te vinden om te bepalen of- en waar eventuele verblijfplaatsen zich bevinden.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te voeren. Het wordt geadviseerd om materiaalopslag buiten het broedseizoen te verwijderen.

Voor overige beschermde soorten zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming gezien de aard van de voorgenomen ingreep of wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden wordt geadviseerd om middels een Aerius berekening de effecten van stikstofdepositie door de voorgenomen ingreep op Natura 2000-gebieden nader te onder zoeken. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd en als Bijlage 22 bij deze toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat het projecteffect op de Nederlandse en Belgische Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor

een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage (Bijlage 22).

Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland worden bij de voorgenomen werkzaamheden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen hertontwikkeling op de onderzoekslocatie.

Aanvullend onderzoek

Uit het aanvullend onderzoek dat als Bijlage 19 bij deze toelichting is opgenomen, blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden leiden tot verstoring en het verloren gaan van 15 nestplaatsen van de gierzwaluw en 6 verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ten behoeve van voorgenomen plannen zullen maatregelen genomen moeten worden om negatieve effecten te voorkomen en de functionaliteit van deze nestlocaties en verblijfplaatsen te garanderen. Deze maatregelen bestaan uit het realiseren van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen, verstorende werkzaamheden uitvoeren buiten de evoelige periodes voor desbetreffende soorten en het realiseren van nieuwe permanente voorzieningen voor de aangetroffen soorten en functies. Maatregelen dienen te worden vastgelegd in een ecologisch activiteitenplan en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de provincie Limburg, middels een ontheffingsaanvraag.

Op basis van de huidige onderzoeksinspanning kan worden uitgesloten dat de onderzoekslocatie een functie heeft als vaste rust- en verblijfplaats van de steenmarter en als nestplaats van de huismus, huiszwaluw en grote gele kwikstaart. Overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soorten is niet aan de orde bij de voorgenomen herontwikkeling.

Gedurende de werkzaamheden dient te allen tijde de algemene zorgplicht in acht te worden genomen. Eventueel ten tijde van de werkzaamheden op de onderzoekslocatie aanwezige dieren dienen de mogelijkheid te krijgen om weg te komen. Het verwijderen van de materialen als stenenstapels, takkenhopen en bladeren dient buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Daarnaast moet voor algemene broedvogels rekening gehouden worden met het broedseizoen.

Activiteitenplan

Naar aanleiding van de resultaten van het aanvullend onderzoek is een activiteitenplan opgesteld, dat als Bijlage 20 bij deze toelichting is opgenomen. Dit activiteitenplan is de basis voor de ontheffingsaanvraag bij de provincie Limburg.

In het activiteitenplan zijn de volgende conclusies opgenomen:

- Ten aanzien van de omvang en duurzame staat van instandhouding van de bij de ingreep betrokken populaties van beschermde soorten wordt gesteld dat zowel op korte termijn als op lange termijn er geen sprake is van negatieve effecten op populatieniveau van de gewone dwergvleermuis en gierzwaluw, zowel landelijk als lokaal, mits de voorgestelde maatregelen worden uitgevoerd.
- Met betrekking tot het behoud van de functionaliteit van de voortplantingsplaatsen en vaste rust- of verblijfplaatsen wordt gesteld dat de functionaliteit van de voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen gegarandeerd behouden blijft, doordat er binnen en in de directe omgeving te allen tijde voldoende alternatieve nest- en verblijfplaatsen voorhanden blijven.
- Door aanvullende rust- en verblijfplaatsen aan te bieden conform de Kennisdocumenten van de betreffende soorten is met voldoende zekerheid te voorspellen dat negatieve effecten op de lange termijn zijn uitgesloten.
- Aan de zorgplicht wordt voldaan door het werken buiten de gevoelige perioden van de betreffende soorten, dan wel door de nest- en verblijfsplaatsen buiten de kwetsbare perioden ongeschikt te

maken. De exacte werkwijze zal worden beschreven in een ecologisch werkprotocol.
- Er zijn geen meer bevredigende oplossingen. De huidige situatie, waarin het pand leeg staat en in een vervallen staat verkeert, leidt tot vermindering van de veiligheid. Het enige werkbare alternatief is om het voormalig fabriekspand te herontwikkelen, waardoor leegstand wordt voorkomen. Bij de planning van de werkzaamheden en inrichting wordt rekening gehouden met de aangetroffen beschermde soorten.
- Ten aanzien van de wettelijke belangen waardoor de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd wordt opgemerkt dat er sprake is van dwingende reden van groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en bescherming van volksgezondheid en openbare veiligheid.

Ontheffing Wet natuurbescherming

Op basis van de voorgaande stukken heeft de provincie Limburg een ontheffing van de verbodsbepalingen als bedoeld in de artikelen 3.1 en 3.5 van de Wet natuurbescherming verleend. De ontheffing is verleend voor de periode vanaf 1 september 2020 tot 1 september 2025. Aan de ontheffing zijn voorschriften verbonden. Voor meer informatie wordt verwezen naar Bijlage 21 bij deze toelichting.

Relevantie voor het plan

Vanuit het aspect natuur bestaan er met inachtneming van de bovengenoemde aandachtspunten en te nemen maatregelen en op voorwaarde dat de voorschriften zoals verbonden aan de door de provincie Limburg verleende ontheffing van de Wet natuurbescherming, geen belemmeringen.

4.9 Water

Om zorg te dragen voor het goed omgaan met water in de ruimtelijke ordening is het opstellen van een waterparagraaf een verplicht onderdeel van de bij een ruimtelijke procedure behorende onderbouwing.

Het grootste deel van het plangebied blijft ongewijzigd. Het bestaande centrum, met de bestaande bebouwing ondergaat weinig verandering. Ter plaatse van het De Valk terrein vinden wijzigingen plaats, onder andere in de vorm van de vestiging van een foodmarkt. In het verleden was het De Valk terrein in gebruik als bedrijfslocatie.

Hierna is daarom kort weergegeven hoe het aspect water meeweegt in de planvorming voor het te herontwikkelen terrein binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Voor meer informatie ten aanzien van de watertoets in relatie tot het terrein De Valk wordt verwezen naar Bijlage 23.

In het kader van het waterbeleid van Waterschap Limburg is voor de bergingsopgave binnen het plan bepalend in hoeverre sprake is van uitbreiding van het verharde oppervlak. Met dit planvoornemen is feitelijk geen sprake van uitbreiding van het verharde oppervlak omdat ter plaatse van de ontwikkellocatie binnen het plan sprake is / was van verharding en/of bebouwing. Dit is met Waterschap Limburg besproken. Voorheen was de locatie namelijk in gebruik als bedrijventerrein en vrijwel volledig verhard. De bebouwing is gesloopt en de vrijgekomen materialen zijn hergebruikt als funderingsmateriaal. In de overgangsfase is het terrein volledig verhard met de vrijgekomen materialen (verwerkt tot korrelmix). Daarbij geldt dat met de beoogde toekomstplannen het verhardingspercentage blijft gehandhaafd.

Het plan wordt overigens wel voorzien van een duurzaam watersysteem. Dat wil zeggen dat regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem (Laagst gemeten k-waarde is 2 meter /dag). Om die reden is samen met Waterschap Limburg, de gemeente Echt-Susteren en de ontwikkelaar bergingsruimte gezocht op en

nabij de locatie. Daarbij gaat het om een combinatie van ondergrondse berging en bovengrondse berging. De ondergrondse bergingsvoorzieningen mogen niet dieper worden aangelegd dan de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Deze is voor de locatie vastgesteld op NAP + 23,9 meter.

De bovengrondse berging bestaat uit het vergroten van de bestaande buffervoorziening met aanvullende waterberging op aangrenzend, openbaar gebied. Uitgangspunt voor het ontwerp van het regenwaterstelsel is dat de neerslaggebeurtenis die het Waterschap Limburg als maatgevend beschouwt (neerslaggebeurtenis met een herhalingstermijn van T=100 jaar [100 mm]) hier toegepast wordt en deze niet mag leiden tot wateroverlast. Om die neerslaggebeurtenis te kunnen bergen wordt, naast de genoemde bergingsvoorzieningen, in de terreinprofilering meegenomen dat regenwater dat niet geborgen kan worden in de genoemde voorzieningen kan worden geborgen in terreinlaagten ter plaatse van de toekomstige parkeerplaatsen.

Bij neerslaggebeurtenissen met een intensiteit groter dan T=100 jaar raakt het regenwatersysteem overbelast. Voor die gevallen is een escape-voorziening naar de aangrenzende Molenbeek voorzien. Overtollig water kan in alle gevallen gecontroleerd afstromen naar het oppervlaktewaterstelsel.

Relevantie voor het plan

In samenspraak met het waterschap, de gemeente Echt-Susteren en de ontwikkelende partij is gekomen tot voorgaande insteek wat betreft het aspect water binnen het plangebied, met name de ontwikkellocatie. Verder wordt binnen de wijzigingsbevoegdheden als voorwaarde gesteld dat rekening dient te worden gehouden met het aspect 'water'.

Het aspect water staat de planvorming voor dit bestemmingsplan, met daarbinnen een aantal initiatieven, ontwikkelingen niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Feitelijke planopzet

5.1.1 Algemeen

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

5.1.2 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.1.3 Planonderdelen

Het bestemmingsplan ‘Centrum Echt' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels.

Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een topografische ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan ‘Centrum Echt’ zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

5.2 Juridische planopzet

5.2.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in de SVBP2012 en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

5.2.2 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting:

- Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden “met daaraan ondergeschikt”. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

- Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

- Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er

in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

- Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

- Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

- Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Verder is in dit artikel een voorrangsregeling opgenomen, die bepaalt dat primair het bepaalde met betrekking tot een dubbelbestemming geldt. Ook is aangegeven welke dubbelbestemming de prioriteit krijgt indien meerdere dubbelbestemmingen over elkaar heen liggen.

- Toelichting per bestemming

Hierna is in het kort beschreven wat aan functies en bebouwing mogelijk is binnen de bestemmingen van dit bestemmingsplan. Uitsluitend de specifieke bestemmingen binnen dit plangebied zijn nader beschreven. De overige bestemmingen zoals 'Bedrijf', 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer' alsmede de verschillende dubbelbestemmingen zijn opgenomen conform het handboek van de gemeente Echt-Susteren en sluiten aan bij de regelingen zoals die ook binnen de andere plangebieden van de gemeente van toepassing zijn.

<u>Bedrijf - Perifere Detailhandel</u>

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor perifere detailhandelsvoorzieningen. De bestaande detailhandel is positief bestemd. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. In de bouwregels zijn nadere regelingen met betrekking tot het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Centrum - Echt

De gronden die zijn bestemd als Centrum-Echt zijn de gronden binnen het kernwinkelgebied. Hier zijn onder meer berdrijven in de milieucategorie 1 en 2, detailhandel en horeca in categorie 1 toegestaan. Rondom het plein is tevens horeca in categorie 2 toegestaan. De niet woonfuncties zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. Wonen is zowel op de begane grond als op de verdieping toegestaan. Daar waar de aanduiding 'wonen' is opgenomen, is tevens wonen op de begane grond toegestaan. Ter plaatse van de betreffende aanduiding is een fitnesscentrum toegestaan.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. In de bouwregels zijn nadere bepalingen voor het bouwen van gebouwen, bijbehorende bouwwerken bij woningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen. Een aantal functies zoals bed & breakfast en afhankelijke woonruimte zijn uitsluitend toegestaan na verlening van een afwijking door het college van burgemeester en wethouders en onder bepaalde voorwaarden.

Cultuur en ontspanning

Het Edith Steinhuis heeft de bestemming Cultuur en ontspanning. Binnen deze bestemming is een cultuurhuis toegestaan waarbinnen de bestaande functies binnen het Edith Steinhuis zijn opgenomen.

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. In de bouwregels zijn nadere bepalingen opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Detailhandel - Foodmarkt

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor een foodmarkt alsmede hieraan gerelateerde horeca en detailhandel. Tevens is een brouwerij met de daarbij behorende voorzieningen toegestaan. Deze functies zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. Ondersteunende functies zoals kantoorruimtes zijn tevens op de verdieping toegestaan.

De toegestane winkelvloeroppervlakte per functie is opgenomen in de specifieke gebruiksregels. Daarnaast is er een afwijking opgenomen voor het mogelijk maken van functies op de verdieping. Afwijking is uitsluitend onder voorwaarden mogelijk en indien de toegestane winkelvloeroppervlakten niet worden overschreden.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. In de bouwregels zijn nadere bepalingen opgenomen voor het bouwen van gebouwen, luifels en bouwwerken ,geen gebouwen zijnde.

Gemengd - Aanloopgebied

De gronden binnen deze bestemming betreffen de gronden die buiten het kernwinkelgebied vallen, maar aangrenzend zijn gelegen. Binnen het gebied zijn functies als bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, horeca in de categorie 1, maatschappelijke voorzieningen, wonen en kantoren algemeen toegestaan. De bestaande supermarkt is specifiek bestemd als supermarkt. De overige bestaande detailhandel is op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'detailhandel'. Bestaande horeca in de categorie 2 is eveneens specifiek aangeduid. Deze functies zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de gronden met de aanduiding 'detailhandel' en 'supermarkt'. Op het moment dat de gronden 3 jaar niet als zodanig zijn gebruikt, is het college bevoegd het plan te wijzigen zodat de aanduiding komt te vervallen.

Het bouwen van hoofdgebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. In de bouwregels zijn nadere bepalingen opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

Een aantal functies zoals bed & breakfast en afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan na verlening van een afwijking door het college van burgemeester en wethouders en onder bepaalde

voorwaarden.

Gemengd - De Valk

Binnen deze bestemming zijn de gronden van het terrein De Valk bestemd voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen ter plaatse van de betreffende aanduiding. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. In de bouwregels zijn nadere bepalingen opgenomen voor het bouwen van gebouwen, bijbehorende bouwwerken bij woningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Gemengd - Uit te werken

De gronden op het terrein van De Valk binnen de bestemming Gemengd - Uit te werken zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorie 1, 2 en 3. Alvorens de gronden als zodanig in gebruik genomen kunnen worden, dient het college van burgemeester en wethouders een uitwerkingsplan vast te stellen Bij de uitwerking van het gebied moet rekening worden gehouden met de opgenomen uitwerkingsregels.

Wonen - Uit te werken

Voor een deel van het plangebied is de bestemming 'Wonen - Uit te werken' opgenomen. Alvorens de gronden als zodanig in gebruik genomen kunnen worden, dient het college van burgemeester en wethouders een uitwerkingsplan vast te stellen. Bij de uitwerking van het gebied moet rekening worden gehouden met de opgenomen uitwerkingsregels. Zo geldt onder meer dat het aantal woningen

niet meer mag bedragen dan 65 en dient bij de stedenbouwkundige invulling rekening te worden gehouden met de omliggende bebouwing.

Verder dient de bebouwing zodanig gerealiseerd te worden dat er sprake is van oriëntatie op de Bovenste Straat en oriëntatie op de Edith Steinstraat en dien een beplantingsplan te worden opgesteld met een goede landschappelijke overgang naar de Kloostertuin. Ook dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij parkeren ondergronds of halfverdiept plaatvindt.

5.2.3 Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel*

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

- *Algemene bouwregels*

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels, conform de Bro. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

- Algemene gebruiksregels

In deze regels is aangegeven welke vormen van gebruik van gronden en bouwwerken in z'n algemeenheid binnen het plangebied niet zijn toegestaan.

- *Algemene aanduidingsregels*

In de algemene regels zijn regels opgenomen ten behoeve van de onderstaande op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduidingen:

- geluidzone - industrie	Ter plaatse zijn nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan.
- milieuzone - bodembeschermingsgebied	Ter plaatse zijn de volgende werken en werkzaamheden verboden zijn of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag: het bodemverlagen of afgraven, het ophogen, het aanbrengen van een leeflaag, egaliseren of omzetten van de bodem. Voor bepaalde werken of werkzaamheden is een uitzondering op dit verbod opgenomen.
- milieuzone - roerdalslenk	Ter plaatse is het niet toegestaan om: - boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld; -de grond te roeren dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten; - een bodemenergiesysteem op te richten, die dieper reikt dan 30,00 meter beneden het maaiveld; -boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0,00 tot 3,00 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet. Voor bepaalde werken of werkzaamheden is een uitzondering op dit verbod opgenomen.
- veiligheidszone - lpg	Deze aanduiding is opgenomen voor de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} behorende bij de voorzieningen van het verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg. Ter plaatse mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.
- veiligheidszone - lpg 2	Deze aanduiding is opgenomen voor het invloedsgebied van 160 meter rondom het vulpunt van het verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg. Ter plaatse mogen geen nieuwe zeer kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

- *Algemene afwijkingsregels*

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

- *Algemene wijzigingsregels*

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het

bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

- *Algemene procedureregels*

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedure moeten worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor het wijzigen of het afwijken van het bestemmingsplan is al bij wet geregeld.

- *Overige regels*

In dit artikel is een bepaling opgenomen waarmee alle op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunningen, vrijstellingen of ontheffingen voor een activiteit waarvoor in dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning is vereist, gelijk worden gesteld met zo'n omgevingsvergunning.

Verder is in dit artikel een voorrangsregeling opgenomen, die bepaalt dat primair het bepaalde met betrekking tot een dubbelbestemming geldt. Ook is aangegeven welke dubbelbestemming de prioriteit krijgt indien meerdere dubbelbestemmingen over elkaar heen liggen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

- Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg en inspraak

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

Er is een inspraakprocedure gevolgd waarbij het voorontwerp bestemmingsplan gedurende een periode van vier weken, van 20 december 2019 tot en met 16 januari 2020, ter inzage heeft gelegen. Er zijn tijdig 18 inspraakeacties en 7 vooroverlegreacties ingekomen. Het geanonimiseerde inspraak- en vooroverlegrapport is als Bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

6.1.2 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 12 juni 2020 gedurende zes weken (derhalve tot en met 23 juli 2020) voor eenieder ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen.

Gedurende de terinzagelegging zijn in totaal 35 zienswijzen ingediend. Voor meer informatie over de inhoud van deze zienswijzen en het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan, wordt verwezen naar de als Bijlage 25 bij deze toelichting opgenomen Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien er sprake is van een bij wet aangewezen bouwplan. De gemeente kan hiervan afwijken door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij, op basis waarvan het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Voor de ontwikkeling van het Echter centrum zijn in de begroting gelden gereserveerd voor met name de aanleg van de nieuwe infrastructuur.

Het project De Valk betreft een particulier initiatief, dat door de ontwikkelaar wordt gefinancierd. Met deze ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst afgesloten, zodat het vaststellen van een exploitatieplan achterweg kan blijven.

6.3 Bestuurlijke lus n.a.v. uitspraak Raad van State d.d. 30 augustus 2023

Bij uitspraak d.d. 30 augustus 2023 heeft de Raad van State in de beroepsprocedure tegen het vastgestelde bestemmingsplan Centrum Echt de raad van de gemeente Echt-Susteren opgedragen binnen 16 weken na verzending van de uitspraak met inachtneming van wat in 4.4, 14.3 en 23 van deze

uitspraak is overwogen, de daar omschreven gebreken te herstellen (zie bijlage 26).

Met betrekking tot de overwegingen in 4.4 en 23 van de uitspraak zijn de begrippen "foodmarkt" (artikel 1.43) en "foodgerelateerde detail-handel" (artikel 1.45) in dit bestemmingsplan opnieuw gedefinieerd, zodat zij voldoende duidelijk en bepaalbaar zijn geworden. Hiermee samenhangend is ook "foodcafé" (artikel 1.44) in de begrippenlijst opgenomen en gedefinieerd en is het begrip "winkelverkoopvloeroppervlakte" (artikel 1.84) consequent opgenomen alle betreffende regels.

Op grond van het bovenstaande heeft de raad ook aanleiding gezien om extra maatvoeringbepalingen in de specifieke gebruiksregels van de bestemming "Detailhandel - Foodmarkt" op te nemen (artikel 7.4) die in lijn zijn met de eerder uitgevoerde ladderonderbouwing. (Zie onder meer Echt, Effectenstudie Jumbo Foodmarkt locatie De Valk p. 2 en p. 39).

Met betrekking tot overwegingen 14.3 en 23 van de uitspraak heeft de raad van de gemeente Echt-Susteren middels een nader onderzoek inzichtelijk gemaakt dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen om te voorzien in de parkeerbehoefte als gevolg van het plan (zie bijlage 27).

Het door de raad van de gemeente Echt-Susteren ter zitting geuite voornemen om de vervallen parkeerplaatsen te compenseren aan de Diepstraat is nu in het plan geborgd door de bestemming "Gemengd - Aanloopgebied" ter plaatse om te zetten in de bestemming "Verkeer" in combinatie met de bestemming "Groen". Voor deze bestemmingswijziging zijn diverse onderzoeken uitgevoerd die de haalbaarheid daarvan hebben aangetoond (zie bijlagen 28 t/m 31).

Voor alle duidelijkheid zijn de in de regels (en toelichting) aangebrachte wijzigingen gemarkeerd met een zwarte doorhaling voor geschrapte tekstdelen en met gele markering voor de aanvullingen.