

ZIENSWIJZENRAPPORT en AMBTS- HALVE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk gebied”

INHOUD

1. Inleiding	3
A. Procedure	3
B. Ingekomen zienswijzen	3
C. Leeswijzer	3
2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt	4
3. Ambtshalve wijzigingen in bestemmingsplan.....	13

Zienswijzen (9)

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

A. Procedure

Het ontwerp van het (reparatie)bestemmingsplan "Stedelijk gebied" heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 29 mei 2015 gedurende zes weken (derhalve tot en met 10 juli 2015) voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis, Nieuwe Markt 55 te Echt. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is conform het daartoe in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde openbaar bekend gemaakt middels publicatie op 28 mei 2015 in de Nederlandse Staatscourant en 't Waekblaad, alsmede op het gemeentelijk publicatiebord en de gemeentelijke website (www.echt-susteren.nl) en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

B. Ingekomen zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn schriftelijke zienswijzen ingekomen van/namens:

Nr	Naam	Adres	Woonplaats	Datum van ontvangst
1	Gasunie Transport Services B.V.	Postbus 181	9700 AD Groningen	29-6-2015
2				6-7-2015
3				6-7-2015
4				6-7-2012
5				7-7-2015
6				8-7-2015
7				8-7-2015
8				8-7-2015
9				8-7-2015

De zienswijzen zijn *binnen* de daartoe voorgeschreven termijn ingediend (blijkens de gemeentelijke ontvangstbevestiging), zodat deze ontvankelijk te achten zijn.

C. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt (en evt. planaanpassingen) weergegeven. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenrapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

Echt-Susteren, 17 december 2015

De raad van de gemeente Echt-Susteren
Drs. J.W.M.M.J. Hessels, burgemeester
mr. M.M.W.H.Y. Hermans, griffier

HOOFDSTUK 2. SAMENVATTING ZIENSWIJZEN EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

1. Gasunie Transport Services B.V., Postbus 181, 9700 AD te Groningen (brief 25-6-2015)

Samenvatting zienswijze

De Gasunie heeft een aantal gastransportleidingen en een gasontvangstation in het plangebied. Ook liggen buiten het plangebied gasleidingen waarvan de invloedssfeer tot binnen het plangebied reikt. Om die reden is deze zienswijze ingediend.

1. Gasontvangstation

Verbeelding

De aanduiding "Veiligheidszone – gasontvangstation" is te groot. Verzocht wordt op de verbeelding rondom het station de aanduiding "Veiligheidszone-bedrijven" op te nemen als opgenomen in afbeelding 1 van de zienswijze. Tevens is een veiligheidsafstand voor beperkt kwetsbare objecten van 4 meter en een veiligheidszone voor kwetsbare objecten van 15 meter te regelen (gemeten vanaf het gebouw).

Planregels

Verzocht wordt om het gasontvangstation in artikel 43.10 te verwoorden als "Veiligheidszone-bedrijven" met daarbij behorende (afwijkende) bouwregels en specifieke gebruiksregels voor de hiervoor al vermelde veiligheidsafstanden. Een en ander is in de zienswijze nader omschreven.

2. Functieaanduiding "Nutsvoorziening"

Verzocht wordt de functieaanduiding "Nutsvoorziening" te wijzigen in de functieaanduiding "Gasdrukmeet- en regelstation" conform het Activiteitenbesluit.

3. Afblaasleiding

De belemmeringenstrook van de gastransportleiding nabij het gasontvangstation is niet correct weergegeven. Verzocht wordt om de ligging conform afbeelding 2 van de zienswijze correct weer te geven.

4. Planregels

Geen beoordelingsvrijheid

Artikel 29.7.3 biedt een ongeoorloofde beoordelingsvrijheid ten opzichte van artikel 14 lid 3 Bevb door het hanteren van de term "onevenredig". Verzocht wordt deze term te schrappen.

Schriftelijk advies

Om misverstanden te voorkomen wordt verzocht in artikel 29.7.3 te vermelden dat vooraf door het bevoegd gezag *schriftelijk* advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Geen kwetsbare objecten

Verzocht wordt artikel 29.4 aan te vullen met punt c. geen kwetsbaar object wordt toegestaan (conform artikel 14 Bevb).

Aanpassen vergunningstelsel

De opgenomen werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden zijn onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en gevaar voor personen of goederen in de directe omgeving van de leiding te beperken. Om die reden wordt verzocht artikel 29.7.1 aan te vullen met de volgende werkzaamheden:

- het rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Geen vage uitzonderingen

Verzocht wordt om de uitzondering in artikel 29.7.2 sub b te schrappen of te concretiseren (zonder daarvoor een maatvoering op te nemen). Nu is sprake van rechtsonzekerheid, omdat niet vooraf is te

bepalen welke werken en/of werkzaamheden van *ondergeschikte betekenis* zijn. Dit kan onbedoeld onveilige situaties rond leidingen opleveren.

Schrappen dieptebepaling

Verzocht wordt de maatvoering van 0,30 meter in artikel 29.7.2 sub d te schrappen. Deze regeling is onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en om gevaar voor personen of goederen in de directe omgeving van leidingen te beperken. Dit verzoek is nader onderbouwd in de zienswijze.

Standpunt gemeente

De verbeelding en planregels zullen als verzocht worden aangepast.
Artikel 29.7.2 sub b zal worden geschrapt (in plaats van worden geconcretiseerd).

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels en/of verbeelding.

2.

te Echt (brief 2-7-2015)

Samenvatting zienswijze

Algemeen

Opgemerkt wordt dat in het kader van dit reparatieplan *alle* bestemmingen en regels opnieuw worden vastgesteld voor het plangebied, zodat hiertegen zienswijzen ingediend kunnen worden.

Onderhavige zienswijze betreft de locatie hoek Heerweg/Kerkveldsweg-Oost in de wijk Schilberg. Voor deze locatie is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid ingevolge artikel 45.2 "wetgevingszone-wijzigingsgebied 6" (algemene afwijkingsregels). Het betreft hier het wijzigen van de bestemmingen groen en verkeer naar wonen. Dit voor de bouw van 5 grondgebonden woningen (onder nadere voorwaarden). Deze wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het bestemmingsplan Stedelijk gebied 2013.

Zienswijzen

Behoeft

In de regio Midden-Limburg c.q. Echt-Susteren is sprake van bevolkingskrimp. Niet valt in te zien dat hier met woningbouw in een lokale woningbehoefte wordt voorzien. Indien is beoogd te voorzien in senioren/levensloopbestendige woningen kan dit ook door aanpassing van de bestaande woningvoorraad. De locatie is bovendien ongeschikt voor senioren vanwege het ontbreken van relevante voorzieningen in deze wijk.

Alternatieve locaties

In de wijk (Schilberg) zijn geschiktere locaties voor woningbouw aanwezig zoals het voormalige schoolterrein aan de Heerweg en de voormalige dakpannenfabriek Cuypers, waarmee slechts ten dele een aanvang is gemaakt.

Geschiktheid locatie

De locatie is ongeschikt voor de bouw van 5 woningen. Gelet op de *vorm van de kavel* is er te weinig ruimte voor het realiseren van een tuin/buitenplaats bij de woningen. Ook komen de woningen te dicht op de Heerweg te liggen (afwijking rooilijn) en er is sprake van een (ongepaste) verdichting van bebouwing.

De woningen komen daarnaast te dicht tegen de achtertuinen van de woningen aan de Kerkveldsweg-Oost, waardoor sprake zal zijn van verminderde *lichtinval* (o.a. voor de zonnepanelen). Bovendien leidt dit tot *waardevermindering* van aanwezige woningen en (onevenredige) *privacy-aantasting*.

Ter plaatse van dit deel van de Heerweg is regelmatig sprake van *wateroverlast* bij hoosbuien. Verdere bebouwing beperkt de infiltratie van het regenwater in verdergaande mate.

De te bouwen woningen zouden op de *nutsvoorzieningen* van de woningen aan de Heerweg worden gebouwd.

Rondom de locatie hoek Heerweg/Kerkveldsweg-Oost is sprake van *parkeeroverlast* vanwege de school SBO De Horst. Deze overlast zal bij nieuwbouw van woningen toenemen. Bovendien zal hierdoor de verkeerssituatie nabij de school verslechteren (verminderd overzicht).

De hoek Heerweg/Kerkveldsweg-Oost is moeilijk *toegankelijk* voor grotere voertuigen. Dit zal bij bebouwing verergeren (ook voor hulpdiensten), omdat de bocht dan nog krappere wordt. Met name op momenten dat de parkeerdruk hoog is.

Aan artikel 45.2 sub c wordt bij realisatie van bedoeld project niet voldaan (wonen leidt tot onevenredig aantasting van de waarden van omliggende bestemmingen). Buurtbewoners zouden liever een aanpassing van de verkeerssituatie ter plaatse zien (haakse bocht) met realisatie van o.a. extra parkeergelegenheid op de betreffende percelen.

Stedenbouwkundige structuur

Niet ingezien wordt dat ter plaatse een verbetering van de stedenbouwkundige structuur nodig is of dat dit slechts met woningbouw valt te bereiken. Gevraagd wordt in hoeverre alternatieven zijn overwogen (bijv. parkeergelegenheid).

Standpunt gemeente

Zoals al in de zienswijze zelf is opgemerkt, is hier sprake van een reparatieplan. Op grond van de wet (Wro) is een actualisatieslag voor alle verouderde bestemmingsplannen doorgevoerd. Dit heeft o.a. geresulteerd in het bestemmingsplan Stedelijk gebied. Voor zover in deze geactualiseerde plannen zaken niet of onjuist zijn geregeld (verbeelding/planregels) is nu dit reparatieplan opgesteld. Op de te repareren onderdelen na verandert er inhoudelijk niets aan de planregels of de verbeelding. De eerder gemaakte afwegingen in voorgaande plannen zijn nog actueel, waarmee is voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Het feit dat het gehele plangebied opnieuw is meegenomen, heeft alleen als doel de raadpleegbaarheid van het plan te optimaliseren. Het gaat hierbij overigens om een ruimer plangebied dan bestemmingsplan Stedelijk gebied 2013.

In het bestemmingsplan Stedelijk gebied 2013 (een integrale planherziening) was o.a. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de projectlocatie hoek Heerweg/Kerkveldsweg-Oost. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is dan ook een belangenafweging gemaakt. Terzake bedoelde locatie en/of de betreffende regels zijn indertijd geen zienswijzen ingekomen. In onderhavig (conserverend) bestemmingsplan is deze wijzigingsbevoegdheid terecht onverkort overgenomen. Zoals u al aangeeft zal bij een verzoek tot toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid een nieuwe/verdergaande belangenafweging gaan plaatsvinden, gelet op de daaraan te stellen voorwaarden. In de in dat kader te voeren planologische wijzigingsprocedure zullen belanghebbenden ook nog in de gelegenheid worden gesteld om inhoudelijk te reageren.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. [REDACTED] te Susteren (brief 6-7-2015)

Samenvatting zienswijze

Algemeen

Betrokkenen geven aan in een woongebied met ruime woonkavels en voorzieningen te wonen.

Gemaakte fouten

Aan de Rijdstraat 120 te Susteren (een achtergelegen kavel) is illegaal een hoveniersbedrijf gestart. Hiervoor is op 14 maart 2006 een 19 lid 3 WRO-vrijstelling en een bouwvergunning voor een bijgebouw van 50m² verleend aan dhr. Bouchez.

De bedrijfsactiviteiten hebben zich sindsdien geïntensiveerd en verruimd tot het gehele perceel van dhr. Bouchez.

Vanwege overlast is (met andere omwonenden) beklag gedaan bij de gemeente. Handhaving heeft een opname gedaan en een aanschrijving verstuurd (vooraankondiging last onder dwangsom). De illegale activiteiten duren echter voort.

Woonomgeving

Een bedrijf past ter plaatse niet ruimtelijk-planologisch. De illegale activiteiten leiden tot (verkeers-, geluids-, stank- en stof-)hinder voor omwonenden. Er is sprake van opslag en stalling, laden en lossen, onderhoud en andere activiteiten en werkzaamheden. De activiteiten zijn bovendien in omvang toegenomen/verruimd.

Betrokkenen zijn van mening dat de schuur abusievelijk is vergund en dat voor de rest van het perceel een woonbestemming geldt.

Verzocht wordt om de woonbestemming hier te verankeren en uitoefening van een bedrijf ter plaatse te voorkomen in dit woongebied. In dat kader wordt naar de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering verwezen.

Waardevermindering

Tenslotte wordt opgemerkt dat door dit illegale bedrijf sprake is van aantasting van het woon/leefklimaat. De waarde van de woning is door de intensivering van de bedrijfsactiviteiten aangetast. Overwogen wordt planschade te claimen indien het bedrijf zou worden gelegaliseerd.

Geen goede ruimtelijke onderbouwing (red. ruimtelijke ordening)

In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat het bedrijf (bedrijfsbestemming) past in de omgeving en een goede belangenafweging terzake worden gemaakt.

Verzocht wordt dan ook om te voorkomen dat dit bedrijf wordt toegestaan.

Standpunt gemeente

Onderhavig bestemmingsplan beoogt enkel om gemaakte fouten (verschrijvingen, omissies, verkeerde bestemmingen/verwijzingen, vergeten bouwblokken enz.) te repareren. Op de te repareren onderdelen na verandert er inhoudelijk niets aan de planregels of de verbeelding. De eerder gemaakte afwegingen in voorgaande plannen zijn nog actueel, waarmee is voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Voor onderliggende locatie is op 14 maart 2006 een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een tuinberging en een opslag voor materialen/materieel ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Gekoppeld aan deze vergunning is een vrijstelling op grond van artikel 19 lid 3 WRO van het bestemmingsplan Kern Susteren verleend, waarmee het hoveniersbedrijf aan de Rijdstraat 120 te Susteren is toegestaan als een aan huis verbonden bedrijf. De opslag voor materialen/materieel in het daartoe op te richten bijgebouw (50m²) is vergund ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf. De beoogde activiteiten werden vanwege de beperkte omvang en invloed als passend gezien in de woonomgeving en bij een woonbestemming. Tegen de vrijstelling en bouwvergunning zijn geen bezwaren ingediend. Deze vergunning met vrijstelling is in het bestemmingsplan Kern Susteren 2012 opgenomen, hetgeen echter niet correct is gebeurd.

In het bestemmingsplan Kern Susteren 2012 hebben de gronden van het perceel Rijdstraat 120 te Susteren de bestemming "Wonen" gekregen met een functieaanduiding "bedrijf (b)".

Deze aanduiding ligt over het gehele perceel (alle opstallen en gronden) hetgeen inhoudt dat de bedrijvigheid niet is beperkt tot hetgeen eerder middels vrijstelling ex artikel 19 lid 3 WRO is vergund.

Hier is sprake van een vergissing die niet was beoogd en die middels het onderhavige bestemmingsplan dient te worden gerepareerd.

Door nu in het reparatieplan de verleende vergunningen uit 2006 voor bestaande legaal aan huis verbonden bedrijven en beroepen te bestendigen (artikel 25; zie verder de betreffende binnenplanse ontheffing) en tevens de aanduiding "b" ter plaatse van de Rijdstraat 120 te verwijderen, is de gemaakte vergissing in het bestemmingsplan Kern Susteren 2012 gerepareerd. De activiteiten zijn hiermee beperkt tot hetgeen reeds was vergund. Hiermee wordt aan de doestellingen van dit bestemmingsplan invulling gegeven.

Inmiddels is gebleken dat de hoveniersactiviteiten zich niet beperken tot de activiteiten die in 2006 vergund zijn. Wij hebben, mede naar aanleiding van klachten van bewoners, tijdens een controle ter plaatse geconstateerd dat op het perceel Rijdstraat 120 te Susteren buitenopslag van machines en materialen ten behoeve van het hoveniersbedrijf aanwezig is. Er wordt geklaagd over de bedrijfsvoering die gepaard gaat met o.a. geluidsoverlast. In dit kader hebben bewoners gevraagd om handhavend op te treden wegens strijdigheid met het bestemmingsplan en het Activiteitenbesluit.

Voor zover de bedrijfsmatige activiteiten hier feitelijk verder gaan dan hetgeen in 2006 was vergund (en nu bij bestemmingsplan wordt geregeld) worden de mogelijkheden onderzocht om het bedrijf (eventueel in beperktere omvang dan nu het geval is) te legaliseren. Dit onderzoek geschiedt door en onder verantwoordelijkheid van de eigenaar van het perceel. Wanneer uit dit onderzoek blijkt dat het hoveniersbedrijf, eventueel in de aangepaste vorm, ruimtelijk op aanvaardbare wijze op de locatie Rijdstraat 120 te Susteren in de woonomgeving kan worden ingepast, dan zal de gemeente overwegen om een legaliseringstraject via een separate procedure op te starten. In dat kader zullen alle relevante belangen (en dus alle in de zienswijze genoemde aspecten) worden afgewogen in een separate planologische procedure (omgevingsvergunning voor strijdig gebruik).

Mocht blijken dat het bedrijf niet passend is in de woonomgeving, dan zal er mogelijk handhavend tegen dit bedrijf worden opgetreden. Bij beide opties zullen eventuele zienswijzen nader worden afgewogen. Zie tevens hierna onder punt 4 en punt 8.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4.

te Susteren (per mail 6-7-2015)

Samenvatting zienswijze

Eén van de te repareren fouten is de opgenomen functieaanduiding "b" (bedrijfsvoering) op het perceel van dhr. Bouchez (Rijdstraat 120 te Susteren). Dit is ook in het kader van een verzochte handhaving door de gemeente geconstateerd. Reclamant en andere buurtbewoners hebben al jarenlang klachten, doordat dhr. Bouchez de planregels voor wonen overtreedt.

Er is meermaals geklaagd over stalling en opslag van voertuigen en materieel op het perceel gedurende het hele jaar met stof-, stank- en geluidsoverlast als gevolg. Helaas is ondanks herhaalde toezegging tot heden niet daadwerkelijk gehandhaafd.

In plaats hiervan wordt een verzoek van dhr. Bouchez tot aanpassing van het bestemmingsplan in zijn voordeel aan te passen overwogen. Betrokkenen wijzen erop, dat sprake zou zijn van een hoveniersbedrijf zijnde een aan huis verbonden bedrijf, waarbij van geluidsoverlast geen sprake zou zijn. Omdat geen overlast werd gevreesd is geen bezwaar gemaakt vanuit de omgeving. Achteraf blijkt iedereen echter te zijn misleid door dhr. Bouchez.

Verzocht wordt:

- de functieaanduiding "b" te verwijderen;
- geen gevolg te geven aan het verzoek van dhr. Bouchez (vanwege gemelde overlast en aantasting woongenot);
- handhavend op te treden.

Standpunt gemeente

Aan het verzoek om de functieaanduiding "b" (bedrijf) te verwijderen is al voldaan. De overige verzoeken worden buiten het kader van dit plan in behandeling genomen. Betrokkenen worden hierover separaat bericht.

Voor het overige zij nog verwezen naar het standpunt onder punt 3 en punt 8.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens [REDACTED] Postbus 4116, 7320 AC te Apeldoorn (brief 7-7-2015)

Samenvatting zienswijze

Algemeen

Cliënt woont naar tevredenheid aan de Broekweg 20 te Susteren. Het betreft een woongebied met ruime woonkavels en voorzieningen.

Gemaakte fouten

Aan de Rijdtstraat 120 te Susteren (een achtergelegen kavel) is illegaal een hoveniersbedrijf gestart. Hiervoor is een 19 lid 3 WRO-vrijstelling en een bouwvergunning voor een bijgebouw van 50m² verleend aan dhr. Bouchez.

De bedrijfsactiviteiten hebben zich sindsdien geïntensiveerd en verruimd tot nagenoeg het gehele perceel van dhr. Bouchez.

Vanwege overlast is herhaaldelijk beklag gedaan bij de gemeente. Handhaving heeft een opname gedaan en een aanschrijving verstuurd (vooraankondiging last onder dwangsom). De illegale activiteiten duren echter voort.

Woonomgeving

Een bedrijf past ter plaatse niet ruimtelijk-planologisch. De illegale activiteiten leiden tot (verkeers-, geluids-, stank- en stof-)hinder danwel overlast voor omwonenden. Er is sprake van opslag en stalling, laden en lossen, onderhoud en andere activiteiten en werkzaamheden. De activiteiten zijn bovendien in omvang toegenomen/verruimd.

Cliënt is van mening dat de schuur abusievelijk is vergund en dat voor de rest van het perceel een woonbestemming geldt.

Verzocht wordt om de woonbestemming hier te verankeren en uitoefening van een (niet passend) bedrijf ter plaatse te voorkomen in dit woongebied. In dat kader wordt naar de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering verwezen.

Waardevermindering

Tenslotte wordt opgemerkt dat door dit illegale bedrijf sprake is van aantasting van het woon/leefklimaat. De waarde van de woning is door de verdere intensivering van de bedrijfsactiviteiten aangetast. Overwogen wordt planschade te claimen indien het bedrijf zou worden gelegaliseerd.

Geen goede ruimtelijke onderbouwing

Een bedrijfsbestemming is (red. hier) strijdig met het wettelijk uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening. Aan de planologische onderbouwing daarvan dienen zware eisen te worden gesteld gezien de geldende woonbestemming. Ook aan de ruimtelijke effecten van een bedrijfsbestemming moet aandacht worden besteed. Verder moet de gewenste planologische ontwikkeling worden duidelijk gemaakt. Alle planologisch relevante aspecten die bij de bestemming zijn betrokken moeten in de ruimtelijke onderbouwing worden afgewogen.

In de ruimtelijke onderbouwing moet kortom worden aangetoond dat het bedrijf (bedrijfsbestemming) past in de omgeving en een goede belangenafweging terzake worden gemaakt.

Verzocht wordt dan ook om te voorkomen dat dit bedrijf wordt toegestaan.

Standpunt gemeente

Wij verwijzen hier graag integraal naar het gemeentelijke standpunt als hiervoor verwoord onder punt 3 en aanvullend onder punt 4. Verder zij verwezen naar punt 8.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

6. [REDACTED] te Susteren (brief 8-7-2015)

Samenvatting zienswijze

Eén van de te repareren fouten is de opgenomen functieaanduiding "b" (bedrijfsvoering) op het perceel van dhr. Bouchez (Rijdtstraat 120 te Susteren).

Het gaat hier om een woonomgeving en niet om een bedrijventerrein. Aan de rand van Susteren ligt een bedrijventerrein met voldoende mogelijkheden voor dit bedrijf. De noodzaak om het bestemmingsplan te wijzigen voor dit bedrijf is niet aanwezig en zou het karakter van de wijk (De Hei) aantasten.

Met het oog op de verkeersveiligheid hebben diverse buurtbewoners gezorgd dat hun auto's niet in de directe omgeving waren geparkeerd. Zodoende kon dhr. Bouchez zijn vrachtwagen met dieplader op zijn perceel zetten. Dergelijke grote voertuigen horen echter niet in een woonbuurt.

Om overlast te voorkomen wordt verzocht aan het perceel Rijdtstraat 120 te Susteren alleen de woonbestemming toe te kennen.

Standpunt gemeente

Wij verwijzen hier graag integraal naar het gemeentelijke standpunt als hiervoor verwoord onder punt 3 en aanvullend onder punt 4. Verder zij verwezen naar punt 8.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7. [REDACTED] te Susteren (brief 8-7-2015)

Samenvatting zienswijze

Kennelijk is het perceel Rijdtstraat 120 te Susteren abusievelijk aangemerkt als bedrijventerrein. Sinds de oprichting van het bedrijf ervaren de bewoners van de Broekweg hiervan hinder (geluids- en stankoverlast, trillingen, stof enz.).

Gezien de ligging in een woongebied en nabijheid van recreatiegebied Hommelheide is legalisering van de bestemming bedrijventerrein niet gewenst.

De verleende vergunning aan hoveniersbedrijf Bouchez betrof het oprichten van een loods voor een aan huis verbonden bedrijf. Alles wat bedrijfsmatig buiten de loods gebeurt (opslag materiaal en materieel) is illegaal.

Bij legalisering zouden meer bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden, waardoor de overlast nog toeneemt. Het belang van omwonenden en recreanten is niet gediend met voortzetting of uitbreiding van deze activiteiten.

Herhaalde verzoeken tot handhaving (van de vergunningsvoorwaarden) hebben niet het gewenste effect gehad. Dit ervaren betrokkenen als grievend.

Betrokkenen zijn dan ook geschrokken van de opgelegde bestemming bedrijventerrein (red. functieaanduiding "b" - bedrijf). Het is niet de bedoeling om het bedrijf ter ziele te helpen, maar controles en handhaving hadden leed kunnen voorkomen.

Het indienen van een planschadeclaim wordt bij handhaving van de aanduiding bedrijventerrein overwogen. Verzocht wordt om ter plaatse de woonbestemming toe te kennen.

Standpunt gemeente

Wij verwijzen hier graag integraal naar het gemeentelijke standpunt als hiervoor verwoord onder punt 3 en aanvullend onder punt 4. Verder zij verwezen naar punt 8.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, namens ██████████ Kerkstraat 2, 6095 BE te Baexem (brief 8-7-2015)
--

Samenvatting zienswijze

Cliënt dhr. M. Bouchez, gelegen Rijdstraat 120 te Susteren, exploiteert aldaar sinds 2006 een hoveniersbedrijf. Hiervoor is een vergunning en vrijstelling verleend.

Cliënt is het oneens met verwijdering van de functieaanduiding "b" – bedrijf zoals op grond van bestemmingsplan Kern Susteren is opgenomen voor het gehele perceel.

Cliënt is namelijk met de gemeente in overleg om te komen tot legalisatie van de bedrijfsuitbreiding. Naast de opslag- en stallingsactiviteiten in de aanwezige loods, wordt een deel van het buitenterrein gebruikt voor het stallen van voertuigen en het opslaan van vereist materiaal en materieel. Het hiervoor benutte oppervlak is max. 500m² en betreft qua omvang een categorie-2 bedrijf.

Dergelijke kleinschalige bedrijven in milieucategorieën 1 of 2 worden in een woonomgeving passend geacht door de gemeente, mede gelet op de verwachte geringe hinder/overlast.

Verwijdering van de functieaanduiding "b" betekent dat de in 2006 vergunde bedrijfsactiviteiten niet zijn verwerkt (wegbestemd). De gebruiksmogelijkheden van de locatie zijn hiermee beperkt en dus is er sprake van planschade.

Gezien de zienswijzentermijn is het niet mogelijk alle voor legalisatie noodzakelijke gegevens in te dienen en te (laten) beoordelen. De legalisatie van de uitbreiding van de hoveniersactiviteiten zal middels een aparte aanvraag omgevingsvergunning voor 1 september 2015 worden verzocht (wijziging gebruik binnen de bebouwde kom). Daarbij wordt verwezen naar de bij de zienswijze gevoegde bijlagen (brief van B&W van 30 juni 2015). Er zal geen nieuwe bebouwing worden opgericht.

Mede in het kader van het legalisatietraject wordt verzocht om de functieaanduiding "b" - bedrijf te handhaven.

Standpunt gemeente

In artikel 25.1 sub b is geregeld dat bestaande (legale) aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven positief zijn bestemd. De verleende 19 lid 3 WRO-vrijstelling (met bouwvergunning) voor het hoveniersbedrijf is hiermee correct doorvertaald. Daarnaast is de functieaanduiding "b" van het gehele perceel verwijderd. Hiermee werd geen recht gedaan aan de vergunde situatie, noch aan de overige af te wegen relevante belangen.

Een eventuele uitbreiding van de activiteiten/legalisatie zal straks pas worden afgewogen in een separate planologische procedure. Het verzoek daarvoor is nu in voorbereiding.

Zie verder hiervoor onder punt 3 en 4.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Samenvatting zienswijze**Algemeen*

Betrokkenen wonen naar tevredenheid aan de Broekweg 14 te Susteren. Het betreft een woongebied met ruime woonkavels en voorzieningen.

Gemaakte fouten

Aan de Rijdtstraat 120 te Susteren (een achtergelegen kavel) is illegaal een hoveniersbedrijf gestart. Hiervoor is een 19 lid 3 WRO-vrijstelling en een bouwvergunning voor een bijgebouw van 50m² verleend aan dhr. Bouchez.

De bedrijfsactiviteiten hebben zich sindsdien geïntensiveerd en verruimd tot nagenoeg het gehele perceel van dhr. Bouchez.

Vanwege overlast is herhaaldelijk beklag gedaan bij de gemeente. Handhaving heeft een opname gedaan en een aanschrijving verstuurd (vooraankondiging last onder dwangsom). De illegale activiteiten duren echter voort.

Woonomgeving

Een bedrijf past ter plaatse niet ruimtelijk-planologisch. De illegale activiteiten leiden tot (verkeers-, geluids-, stank- en stof-)hinder danwel overlast voor omwonenden. Er is sprake van opslag en stalling, laden en lossen, onderhoud en andere activiteiten en werkzaamheden. De activiteiten zijn bovendien in omvang toegenomen/verruimd.

Betrokkenen zijn van mening dat de schuur abusievelijk is vergund en dat voor de rest van het perceel een woonbestemming geldt.

Verzocht wordt om de woonbestemming hier te verankeren en uitoefening van een (niet passend) bedrijf ter plaatse te voorkomen in dit woongebied. In dat kader wordt naar de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering verwezen.

Waardevermindering

Tenslotte wordt opgemerkt dat door dit illegale bedrijf sprake is van aantasting van het woon/leefklimaat. De waarde van de woning is door de verdere intensivering van de bedrijfsactiviteiten aangetast. Overwogen wordt planschade te claimen indien het bedrijf zou worden gelegaliseerd.

Geen goede ruimtelijke onderbouwing

Een bedrijfsbestemming is (red. hier) strijdig met het wettelijk uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening. Aan de planologische onderbouwing daarvan dienen zware eisen te worden gesteld gezien de geldende woonbestemming. Ook aan de ruimtelijke effecten van een bedrijfsbestemming moet aandacht worden besteed. Verder moet de gewenste planologische ontwikkeling worden duidelijk gemaakt. Alle planologisch relevante aspecten die bij de bestemming zijn betrokken moeten in de ruimtelijke onderbouwing worden afgewogen.

In de ruimtelijke onderbouwing moet kortom worden aangetoond dat het bedrijf (bedrijfsbestemming) past in de omgeving en een goede belangenafweging terzake worden gemaakt.

Verzocht wordt dan ook om te voorkomen dat dit bedrijf wordt toegestaan.

Standpunt gemeente

Wij verwijzen hier graag integraal naar het gemeentelijke standpunt als hiervoor verwoord onder punt 3 en aanvullend onder punt 4. Verder zij verwezen naar punt 8.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor het overige worden de ingediende zienswijzen ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

HOOFDSTUK 3. WIJZIGINGEN IN BESTEMMINGSPLAN

Hieronder zijn de wijzigingen opgenomen die ambtshalve zullen worden doorgevoerd.

1. De planregels inzake Bed & Breakfast worden aangepast c.q. verruimd voor wat betreft het onder voorwaarden mogen realiseren van een Bed & Breakfast in bijbehorende bouwwerken (binnenplanse ontheffing);
2. De regels inzake het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen de woonbestemming wordt nog op onderdelen aangepast c.q. verruimd (conform het handboek bestemmingsplannen);
3. Het inpassingsplan (beplantingsplan) van Adviesburo Brouwers BV d.d. 25 november 2013 inzake het project Caulitenklooster te St. Joost wordt nog in de planregels verwerkt (en als bijlage aan de planregels toegevoegd);
4. De in tussentijd verleende omgevingsvergunningen worden alsnog meegenomen in dit reparatieplan;
5. De locatie Gebroekerdijk 5 te Gebroek krijgt nog een functieaanduiding op de verbeelding voor de aanwezige galerie/kunstatelier (conform vergunning);
6. De locatie Pastoor Drummenstraat 18 te Echt krijgt alsnog de woonbestemming (voorheen kantoor) conform de verleende vergunning;
7. De agrarische percelen aan de Kerkweg en Schellaertstraat (Echt sectie N 407 en Echt sectie N 402) krijgen op de verbeelding een aanduiding voor de ontsluiting daarvan over de aangrenzende woonbestemmingen;
8. De locatie Limbrichterstraat 9 te Nieuwstadt krijgt alleen de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf-ctg A (de ctg 3.2 aanduiding komt te vervallen);
9. Voor de locatie Bosweg 3 te St. Joost wordt de bestemming op de verbeelding deels gewijzigd van groen naar wonen in verband met het (jarenlange) feitelijke gebruik;
10. Voor de locatie Bosstraat 17 te Echt wordt de detailhandelsbestemming gewijzigd in een woonbestemming conform eerder verleende vrijstelling(en)/ontheffing(en);
11. Ter plaatse van Kerkstraat 94 te Koningsbosch vindt een grenscorrectie plaats, hetgeen betekent dat het perceel in het reparatieplan buitengebied zal worden opgenomen;
12. Aan de Kerkstraat 142 te Koningsbosch wordt een bouwblok rond een loods verwijderd en de matrix aangepast conform de feitelijke en de vergunde situatie;
13. Naast Bovenste Eind 46 te Echt (ten oosten) vindt een grenscorrectie plaats vanwege wijziging van de agrarische bestemming in een groenbestemming, waardoor deze gronden alsnog in reparatieplan stedelijk gebied worden opgenomen;
14. De projectlocatie Witham te Nieuwstadt (Elsenewal) zal ter plaatse van de huisweide een groenbestemming krijgen op de verbeelding (in plaats van agrarisch);
15. Ter plaatse van projectlocatie Sportpark Krekelzank te Nieuwstadt zullen de gezamenlijke parkeerplaatsen voor de nieuwbouwwoningen nog worden aangegeven op de verbeelding. In de planregels wordt de bouwhoogte van masten op 15 meter gemaximeerd (artikel 22.2.2 sub f);
16. Voor de projectlocatie van het Breed Kindcentrum te Nieuwstadt zal de verleende omgevingsvergunning (bebouwing en gebruik) nog worden opgenomen;
17. De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor de locatie Hoogstraat 66 te St. Joost (2^e partiële herziening Kern St. Joost) zal nog worden verwerkt;
18. De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake bestemmingsplan Echt Centrum is in dit bestemmingsplan verwerkt;
19. Aan Op de Kasselemeier te Nieuwstadt zal een grenscorrectie en bestemmingswijziging naar wonen (voorheen agrarisch) plaats vinden vanwege een grondverkoop;
20. Op de hoek Heidestraat/Aardenweg wordt alsnog een bouwvlak opgenomen;
21. Tenslotte zijn nog enkele redactionele aanpassingen doorgevoerd in de plantoelichting en/of de regels. Daarnaast zijn nog enkele aanpassingen van ondergeschikte aard doorgevoerd.

