

**Nota inspraak en vooroverleg
bestemmingsplan
“Bedrijventerrein De Berk II”**

INHOUD

1. Inleiding	2
A. Procedure	2
B. Ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties	2
C. Leeswijzer.....	3
2. Samenvatting inspraakreacties en gemeentelijk standpunt.....	3
3. Samenvatting vooroverlegreacties en gemeentelijk standpunt .	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4. Ambtshalve wijzigingen	
5. Samenvatting wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan	

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

Vooraf

Het bestemmingsplan “Bedrijventerrein De Berk III” wordt in procedure gebracht om het bedrijventerrein De Berk uit te breiden ten oosten van de spoorlijn Sittard-Roermond. In totaal worden ca. 45 kavels beoogd met een totale netto omvang van ca. 13,1 hectare. De kavels zijn bedoeld voor het midden- en kleinbedrijf (MKB).

A. Procedure

Op 15 oktober 2020 heeft een digitale informatieavond plaatsgevonden over het nieuwe bestemmingsplan, waarbij de gelegenheid is geboden om vragen te stellen.

Vervolgens heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein De Berk III” met ingang van 1 juli 2022 voor vier weken (tot en met 28 juli 2022) ter inzage gelegen in het gemeentehuis aan de Nieuwe Markt 55 te Echt. Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.echt-susteren.nl). Binnen die termijn is een ieder de mogelijkheid geboden om inspraakreacties in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren.

In die periode zijn twee informatieavonden gehouden: in het buurthuis St. Joris in Echt op 11 juli 2022 en in het gemeenschapshuis ‘t Patronaat in St. Joost op 13 juli 2022.

Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ten behoeve van het vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Ook is het plan regionaal afgestemd.

B. Ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn inspraak- en vooroverlegreacties binnengekomen van:

Nr	Naam	Adres	Postcode, woonplaats
	INSPRAAK		
1	Inspreker 1		
2	Inspreker 2		
3	Inspreker 3		
4	Inspreker 4		
5	Inspreker 5		
6	Inspreker 6		
	VOOROVERLEG		
1	Enexis	Per e-mail	Nvt
2	Gasunie	Per e-mail	Nvt
3	Provincie Limburg	Per e-mail	Nvt
4	Rijkswaterstraat	Per e-mail	Nvt
5	Tennet	Per e-mail	Nvt
6	Waterschap Limburg	Per e-mail	Nvt

C. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de inspraakreacties samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven. De samenvattingen van de inspraakreacties hebben tot doel de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Indien een onderdeel van een inspraakreactie niet letterlijk is verwoord in de samenvatting, dan betekent dit niet dat dit onderdeel niet is meegewogen of buiten beschouwing is gelaten in de beoordeling. In hoofdstuk 3 zijn de vooroverlegreacties samengevat en van beantwoording voorzien. In hoofdstuk 4 worden de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de samenvatting van alle wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpplan weergegeven.

2. SAMENVATTING INSPRAAKREACTIES EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

1. Inspreker 1, ingekomen 14-7-2022
--

Samenvatting inspraakreactie

Reclamant is van mening dat het project De Berk III niet mag doorgaan. Gevreesd wordt voor negatieve gevolgen voor de rustige woonwijk Echt-Noord: geur- en geluidoverlast, toename van infrastructuur en uitzicht op industriegebouwen. Nu is dat al het geval aan de noordzijde, de oostzijde komt er nog bij (inkapseling door industrie). Bij de realisering van dit bedrijventerrein wordt aangelopen tegen de huidige problematiek met betrekking tot stikstof, het niet kunnen aansluiten op het elektriciteitsnet en gebrek aan arbeidskrachten.

Standpunt gemeente

Aan het bestemmingsplan liggen onderzoeken ten grondslag, waaruit blijkt dat de milieuhygiënische overlast naar Echt-Noord de normen niet overschrijdt. Het woon- en leefklimaat van de omgeving wordt daarmee niet onevenredig geschaad. Daarbij speelt een rol dat in de nabijheid van Echt-Noord een lagere bedrijfscategorie wordt toegestaan (cat. t/m 3.1). Verder zijn de bouwhoogten aan de zijde van Echt-Noord beperkt tot 8 meter. Wat betreft de toename van de infrastructuur wordt opgemerkt dat de hoofdontsluiting van het terrein via de Roermondseweg verloopt en in die weg een nieuwe rotonde wordt aangelegd. Dat is niet aan de zijde van Echt-Noord.

Toch is naar aanleiding van deze en andere inspraakreacties gekeken naar mogelijkheden tot aanpassing van het plan om de mogelijke hinder voor de omwonenden te minimaliseren. Eén van deze aanpassingen is de verbreding van de groenstrook aan de zijde van Echt-Noord met ca. 20 meter, waardoor de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de woningen in Echt-Noord groter wordt. Daarbij wordt de geplande interne ontsluitingsweg verlegd, waarbij ongeveer halverwege een asverspringing wordt aangebracht, hetgeen een snelheidsremmend effect heeft. Ten slotte wordt de bestaande geluidwal aan de zijde van Echt-Noord verhoogd met een (kokos)schermd van 2.20 meter. Na het treffen van deze maatregelen zal het leefklimaat ten opzichte van de huidige situatie verbeteren, zelfs met de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein.

Voor de stikstofproblematiek wordt landelijk en provinciaal gezocht naar oplossingen, voor de aansluiting op het elektriciteitsnet is de gemeente in gesprek met Enexis. De vraag naar bedrijfskavels vanuit het MKB is groot, ondanks dat er krapte op de arbeidsmarkt is. Dit blijkt uit de huidige lijst met geïnteresseerde ondernemers.

Conclusie

Naar aanleiding van deze reactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd: de groenstrook aan de zijde van Echt-Noord wordt verbreed met ca. 20 meter, zodat de woningen op grotere afstand van de bedrijfskavels komen te liggen. Daarbij wordt de ontsluitingsweg verlegd met een asverspringing. Tenslotte wordt de bestaande geluidwal aan de zijde van Echt-Noord verhoogd.

2. inspreker 2, ingekomen 15-7-2022

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker woont op 85 meter van het nieuwe bedrijventerrein en vreest voor aantasting van zijn woon-
genot. De overlast uit zich in stank- en geluidoverlast, verkeersoverlast vanwege werknemers en licht-
overlast in de nacht. Dit is zeker het geval als een bakkerij, waar 's nachts gewerkt wordt, zich mogelijk
gaat vestigen. Daarnaast verzoekt inspreker geen vlaggenmasten en zendmasten toe te laten. Verder
verzoekt hij om het transformatorhuis niet aan de kant van de woningen te plaatsen vanwege het sto-
rende geluid. Verder verwacht hij geluidoverlast door afgaande alarmsystemen, door de activiteiten bij
dockshelters, door warmtepompen en airco's. Het verzoek is om daar regels voor op te stellen.

Inspreker stelt voor het laden en lossen 's nachts te verbieden en een parkeerverbod voor vrachtw-
agens langs de openbare weg in te stellen. Door de hoge gebouwen wordt het geluid van de treinen
teruggekaatst naar de woonomgeving. Ook is hij van mening dat het MKB niet zulke hoge gebouwen
nodig heeft en verzoekt de bouwhoogte van de eerste drie rijen bedrijfsgebouwen aan de zijde van
Echt-Noord te verlagen tot maximaal 8 meter.

Verder geeft inspreker de suggestie woningen te bouwen in het gebied in plaats van een industrieterrein
te realiseren. Verder geeft hij in overweging de groenstrook langs de Rijksweg te verplaatsen naar de
kant van Echt-Noord, waardoor de afstand tot de woonwijk groter wordt.

Hij vreest een toename van verkeer in de woonwijk door woon-werkverkeer en transportverkeer, dat is
nu al het geval op de Lariksstraat. De wijk is nu nog goed bereikbaar via de Roermondseweg. Dat zal
verslechteren na realisatie van het bedrijventerrein. Ook zal er sprake zijn van een verhoging van fijnstof,
dat staat niet in het bestemmingsplan.

Tenslotte wordt de vraag gesteld hoe wordt omgegaan met de waardevermindering van de nu erg ge-
wilde woning.

Standpunt gemeente

Wat betreft de aangehaalde overlast wordt opgemerkt dat er aan het bestemmingsplan onderzoeken
ten grondslag liggen, waaruit blijkt dat de milieuhygiënische overlast naar Echt-Noord de normen niet
overschrijdt. Het woon-en leefklimaat van de omgeving wordt daarmee niet onevenredig geschaad.
Daarbij speelt een rol dat in de nabijheid van Echt-Noord een lagere bedrijfscategorie wordt toegestaan
(cat. t/m 3.1).

Vlaggenmasten (reclame-uitingen) horen bij bedrijvigheid, dat geldt ook voor activiteiten bij dockshelters.
Regels voor de maximale hoogte van overige bouwwerken (waaronder ook vlaggenmasten) zijn op de
verbeelding aangegeven binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak mag de hoogte maximaal 5 meter
bedragen voor reclame-uitingen. Het plaatsen van zendmasten is niet rechtstreeks toegestaan. Hier-
voor zal een aparte afweging gemaakt moeten worden.

De aangegeven bouwhoogte van 8 meter voor bedrijfsgebouwen betreft een maximale maat, niet ieder
MKB-bedrijf zal die maximale hoogte nodig hebben. Naar aanleiding van deze reactie zal in de regels
van het bestemmingsplan worden opgenomen dat warmtepompen, airco's en transformatoren aan de
achterzijde van de gebouwen moeten worden gesitueerd. Het verdeelstation van Enexis is met een
aanduiding op de verbeelding aangegeven, dat ligt niet aan de zijde van Echt-Noord.

Indien er sprake is van overschrijding van geluidnormen tijdens het laden en lossen buiten het dagven-
ster, worden maatwerkvoorschriften in de milieuvergunning opgenomen. Een parkeerverbod is een
verkeersmaatregel die kan worden overwogen indien er overlast ontstaat. Een dergelijke maatregel
hoort niet in het bestemmingsplan thuis. Overigens is het parkeren voorzien op eigen terrein.

Op deze locatie een woonwijk realiseren wordt niet als goede ruimtelijke ordening gezien. Een woonfunctie is een milieugevoelige functie en er zijn daarvoor teveel milieuhygiënische belemmeringen in de omgeving, zoals de Rijksweg N276, de spoorlijn, het bestaande bedrijventerrein De Berk en het leisurepark De Bandert. Bovendien wordt niet aangesloten aan een ander woongebied / kern. De gemeente heeft om aan de woningvraag te voldoen elders nieuwe woongebieden voorzien op inbreidingslocaties, zoals het project Julianastraat-Emmastraat, het project Dakpannenfabriek Cuypers en diverse woningbouwplannen in het centrum van Echt.

Het verkeersonderzoek wijst uit dat er sprake zal zijn van een toename van het verkeer op de Roermondseweg; deze weg heeft voldoende capaciteit voor deze toename. In de Lariksstraat zal het verkeer licht toenemen vanwege het nieuwe bedrijventerrein (van gemiddeld ca. 2.000 motorvoertuigen per etmaal naar 2.200 motorvoertuigen per etmaal). Dit is ruim binnen de capaciteit die gangbaar is voor een 30 km-zone. Vrachtverkeer wordt overigens geweerd uit de woonwijk middels de reeds bestaande vrachtwagensluis.

Het onderzoek luchtkwaliteit laat zien dat de norm voor fijnstof niet wordt overschreven. Het rapport zal in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

Naar aanleiding van de suggestie in deze en andere inspraakreacties is gekeken naar mogelijkheden tot aanpassing van het plan om de mogelijke hinder voor de omwonenden te minimaliseren. Eén van deze aanpassingen is de verbreding van de groenstrook aan de zijde van Echt-Noord met ca. 20 meter, waardoor de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de woningen in Echt-Noord groter wordt. Daarbij wordt de geplande interne ontsluitingsweg verlegd, waarbij ongeveer halverwege een asverspringing wordt aangebracht, hetgeen een snelheidsremmend effect heeft. Tenslotte wordt de bestaande geluidwal aan de zijde van Echt-Noord verhoogd met een (kokos)schermdak van 2,20 meter. Na het treffen van deze maatregelen zal het leefklimaat ten opzichte van de huidige situatie verbeteren, zelf met de ontwikkeling van het nieuw bedrijventerrein.

Naar aanleiding van deze reactie zal in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen dat technische installaties aan de achterzijde van de gebouwen moeten worden gesitueerd.

Indien inspreker denkt dat er sprake is van waardevermindering van zijn woning als gevolg van het bedrijventerrein kan, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, een planschadeverzoek worden ingediend bij de gemeente. Door een onafhankelijke instantie wordt beoordeeld of en in welke mate sprake is van waardevermindering van de woning.

Conclusie

Mede naar aanleiding van deze reactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd: de groenstrook aan de zijde van Echt-Noord wordt verbreed met ca. 20 meter, zodat de woningen op grotere afstand van de bedrijfskavels komen te liggen. Daarbij wordt de ontsluitingsweg verlegd met een asverspringing. Tenslotte wordt de bestaande geluidwal aan de zijde van Echt-Noord verhoogd. Naar aanleiding van deze reactie zullen regels in het bestemmingsplan worden opgenomen dat technische installaties aan de achterzijde van de gebouwen moeten worden gesitueerd.

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker geeft aan dat er op het oude gedeelte van bedrijventerrein De Berk veel verouderde gebouwen in eigendom van investeerders staan, die niet meer voldoen voor de huidige ondernemers. Ook is er sprake van veel leegstand. Als de huidige ondernemers gaan verplaatsen naar het nieuwe bedrijventerrein zal het oude gedeelte nog meer verloederen. Het voorstel is De Berk I te upgraden in plaats van een nieuw bedrijventerrein te realiseren.

Verder brengt inspreker als reactie naar voren dat door het 'smalste stukje Nederland' twee autosnelwegen, één vaarweg en één spoorlijn lopen. Door de komst van een aantal distributiecentra op de Berk II zijn de lucht- en lichtvervuiling en de verkeersoverlast toegenomen. De grens is bereikt. Volgens de Cittaslow-gedachte moet het stukje niet volgepropt worden met distributiecentra. Daar komt bij dat de distributiecentra nauwelijks werkgelegenheid hebben opgeleverd voor inwoners van Echt-Susteren. Het realiseren van woningen in het gebied in plaats van een bedrijventerrein draagt bij aan het oplossen van de woningnood. Tenslotte wordt de suggestie gedaan om de grond uit te geven in erfpacht, zodat de gemeente de regie houdt.

Standpunt gemeente

Het opwaarderen van oude bedrijventerreinen is zeker gewenst maar dit is sterk afhankelijk van de wensen en medewerking van eigenaren en gebruikers van deze terreinen en gebouwen. De gemeente kan weinig invloed uitoefenen, zolang er geen regels worden overschreden. Dat staat los van de grote vraag om aanvullend bedrijfskavels voor het MKB in de markt te zetten, aangezien de vraag groot is en er weinig tot geen aanbod is. Dit blijkt uit de lijst van geïnteresseerde ondernemingen.

Door het smalste stukje lopen inderdaad belangrijke (vaar)wegen. Distributiecentra worden op enkele locaties in de gemeente geconcentreerd. Het is geenszins de bedoeling het smalste stukje ermee vol te bouwen, zeker ook niet op De Berk III, dat uitdrukkelijk voor het MKB is bestemd. Distributiecentra kunnen op dit bedrijventerrein niet worden gerealiseerd vanwege de omvang van de kavels.

Op deze locatie een woonwijk realiseren wordt niet als goede ruimtelijke ordening gezien. Een woonfunctie is een milieugevoelige functie en er zijn daarvoor teveel milieuhygiënische belemmeringen in de omgeving, zoals de Rijksweg N276, de spoorlijn, het bestaande bedrijventerrein De Berk en het leisurepark De Bandert. Bovendien wordt niet aangesloten aan een ander woongebied / kern. De gemeente heeft om aan de woningvraag te voldoen elders nieuwe woongebieden voorzien op inbreidingslocaties, zoals het project Julianastraat-Emmastraat, het project Dakpannenfabriek Cuypers en diverse woningbouwplannen in het centrum van Echt.

Bij de uitgifte van kavels op het nieuwe bedrijventerrein zal in principe worden uitgegeven aan de eigenaren van MKB-bedrijven en niet aan investeerders.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4. inspreker 4, ingekomen 25-7-2022

Samenvatting inspraakreacties

Inspreker geeft aan dat de ruimtelijke opgave om bedrijventerreinen te realiseren regionaal opgepakt dient te worden. Dit komt onvoldoende tot uitdrukking in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het realiseren van het nieuwe bedrijventerrein is in strijd met de Structuurvisie, die nog tot 2025 geldt (is niet ingetrokken). Er is onvoldoende gemotiveerd waarom wordt afgeweken van de structuurvisie. De vraag naar nieuwe bedrijventerreinen in de regio wordt bepaald op basis van extrapolatie van historische uitgifte (2003 t/m 2017). Het gaat om oude gegevens, geen gegevens van de laatste 5 jaar. Verder is er geen sprake van een evenwichtige regionale verdeling van nieuwe bedrijfskavels. Waarom kunnen de gemeenten Maasgouw en Roerdalen niet voorzien in een nieuw bedrijventerrein?

In de bijlagen van het bestemmingsplan ontbreekt een aantal onderzoeken: geluid (industrielawaai en wegverkeerslawaai), externe veiligheid en luchtkwaliteit. Deze onderzoeken gaan over de leefomgeving van omwonenden en hadden dus bij de stukken moeten zitten. Voor wat betreft luchtkwaliteit (fijnstof en stikstofdioxide) laat de Atlas leefomgeving zien dat er sprake is van concentratie in de omgeving.

Verder wordt opgemerkt dat de Roemondseweg (met rotonde) als ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein fungeert. Dit is ook een route voor schoolgaand verkeer. Het gaat leiden tot gevaarlijke situaties. Reclamant doet de suggestie hierbij fietsers op de rotonde voorrang te geven. Een ander aandachtspunt voor verkeer is aandacht te schenken (middels verkeersbesluiten) aan de oversteek Rijksweg-Brachterzijde, waar ook het verkeer zal toenemen.

De vraag wordt gesteld of er voldoende aansluitcapaciteit is voor het aansluiten van de zonnepanelen. Ook wordt de verplichting gemist om laadpalen te realiseren op eigen terrein.

In de toelichting wordt aangegeven dat er met name behoefte is aan kavels tot 2.500 m². Dit strookt niet met de regels, waar wordt uitgegaan van 5.000 m² met een afwijking naar 7.500 m². Deze afwijking is verder niet aan regels gebonden.

Standpunt gemeente

Er ligt een regionale visie (Regionaal beleidskader werklocaties) uit 2018 waarin is beschreven dat op regionale schaal vraag en aanbod tot 2030 redelijk in evenwicht is. Daarna dreigt in verschillende gemeenten een tekort aan kwalitatief geschikte locaties. In de gemeente Echt-Susteren, waar het MKB sterk is vertegenwoordigd, is sprake van een zeer beperkt aanbod van zowel kavels als leegstaande bedrijfshallen met een omvang van ca. 1.500 m² - 3.000 m². Er is vrijwel geen ruimte in bestaand vastgoed om de behoefte op te vangen. Dit geldt eveneens voor de restcapaciteit op bestaande werklocaties. De leegstand in de gemeente Echt-Susteren ligt beneden het frictieniveau. De realisatie van dit bedrijventerrein is overigens regionaal afgestemd en akkoord bevonden.

De Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 'Ontwikkelen met kwaliteit' is verouderd, Zodra de nieuwe Omgevingswet in werking treedt wordt een nieuwe, actuele Omgevingsvisie vastgesteld. Voor het bepalen van de behoefte zijn geen nieuwere gegevens beschikbaar, de voorliggende gegevens uit de regionale visie zijn geëxtrapolerd. Wel is duidelijk dat de gemeente Echt-Susteren nog maar één kavel beschikbaar heeft op bedrijventerrein De Loop. De vraag naar bedrijfskavels is groot, m.n. voor het MKB. Dit blijkt ook uit de huidige lijst voor geïnteresseerden voor een kavel.

De onderzoeken geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit zijn uitgevoerd. Dat de rapporten waren nog niet gereed op het moment van ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan. De conclusies wijzen er evenwel op dat er geen belemmeringen zijn om het bedrijventerrein op die locatie te realiseren. Wel zal naar aanleiding van het geluidonderzoek een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan worden aangebracht. Bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, bij de start van de bestemmingsplanprocedure, zullen de onderzoeken bijgevoegd worden.

De Atlas leefomgeving, waaraan wordt gerefereerd, laat goed de concentratie van fijnstof en stikstof langs de A2 en A73 zien. Het onderzoek luchtkwaliteit, dat aan dit plan ten grondslag ligt, geeft aan dat niet in betekenende mate sprake is van toename van uitstoot.

Vorrangsregels en het goed regelen van overstekend verkeer kunnen niet in het bestemmingsplan worden afgedwongen. Daarvoor kan/kunnen wel één of meerdere verkeersmaatregelen worden doorgevoerd. Dit zal als suggestie meegenomen worden.

Over het aansluiten van het bedrijventerrein op het elektriciteitsnet is de gemeente met Enexis in gesprek. De verplichting van laadpalen kan niet in het bestemmingsplan worden opgenomen, wel bij de uitgifte van kavels. Een bestemmingsplan geeft aan wat is toegelaten.

Wat betreft de grootte van de kavels ligt de behoefte voor het MKB merendeels bij kavels van ca. 2.500 m². Er zijn MKB-bedrijven die een grotere kavel nodig hebben evenals bedrijven, die voldoende hebben aan 1.000 m². Derhalve is de range van 1.000 m² tot 5.000 m² toegelaten in het bestemmingsplan. Een enkel bedrijf zal behoefte hebben aan een kavel die groter is als 5.000 m². Hiervoor is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan, waaraan onder voorwaarden kan worden meegewerkt.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wel wordt de suggestie voor het nemen van verkeersmaatregelen te zijner tijd afgewogen.

5. inspreker 5, ingekomen 25-7-2022

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker merkt op dat de informatievoorziening van dit nieuwe project naar omwonenden minimaal is geweest. Verder brengt hij naar voren dat De Berk flink is uitgebreid enkele jaren geleden. Dit heeft veel overlast opgeleverd voor de woonwijk. Nu is er weer een uitbreiding voorzien op 85 meter van zijn woning. De overlast als gevolg van de korte afstand tussen het bedrijventerrein en de woonwijk:

- lichtvervuiling in de avond en nacht;
- geluidoverlast door vrachtwagens (m.n. door achteruitrijden en draaiende motoren tijdens het wachten, laden en lossen met heftrucks etc.), woon- en werkverkeer 24/7, geluidoverlast van duurzaamheidsmaatregelen (transformatoren, warmtepompen) ook leveren airco's en luchtbehandelingssystemen overlast op. Tenslotte zal het geluid als gevolg van het spoor worden weerkaatst op de woningen;
- stankoverlast: brandstofgeur door startende auto en draaiende motoren van vrachtwagens, geuren, die bij het productieproces horen (bv een bakkerij);
- uitzicht: door de hoogte van de bedrijfsgebouwen en ook door reclame-uitingen;
- toenemende verkeersdruk in en rondom de woonwijk door woon-werk en transportverkeer, door laad- en losactiviteiten kan het verkeer niet doorstromen. Dit heeft een slechtere bereikbaarheid van de woonwijk tot gevolg.

De vraag wordt gesteld hoe de gemeente omgaat met de waardevermindering van de omliggende woningen.

Ook worden oplossingen aangedragen om overlast te verminderen of te voorkomen: parkeerverboden in de buurt van de woonwijk, verplichte rijrichtingen, verbieden van onnodige verlichting (reclame) of door een andere inrichting.

Verder wordt als suggestie aangedragen de groenvoorziening naar de rand van Echt-Noord, naast het spoor, te verplaatsen. De randweg kan dan anders ingericht worden, waardoor er minder geluid- en stankoverlast van voertuigen ontstaat. Daarnaast wordt voorgesteld de maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bij de woonwijk te verlagen tot bijvoorbeeld 5 meter.

De suggestie wordt gedaan om woningen te realiseren in het gebied in plaats van een bedrijventerrein. Dat draagt bij aan het oplossen van de woningnood.

Ten slotte wordt de vraag gesteld of Is er wel behoefte aan nieuwe bedrijfslocaties is. Op het huidige bedrijventerrein de Berk I en II staan veel gebouwen leeg. Het realiseren van een woonwijk in het gebied is een beter optie, ook om problemen op de woningmarkt op te lossen.

Standpunt gemeente

Allereerst wordt opgemerkt dat er in oktober 2020 een informatieavond is gehouden, digitaal vanwege de Coronamaatregelen. Daarnaast is met de Stichting Dorpsbelangen St. Joost gesproken, voor Echt-Noord is tevergeefs geprobeerd een afspraak te maken met de contactpersoon van Echt-Noord. Ook is deze inspraakprocedure tijdig aan gekondigd, zo ook de informatieavonden.

Verder is er ook informatie te vinden op de gemeentelijke website: <https://www.echt-susteren.nl/bedrijventerrein-de-berk>, Ook wordt (periodiek) een digitale nieuwsbrief met betrekking tot de uitbreiding van De Berk opgesteld waarvoor belanghebbenden/geïnteresseerden zich kunnen aanmelden.

De Berk is uitgebreid op het bovenregionale terrein voor logistieke bedrijven. Dat is en andere categorie bedrijvigheid dan is voorzien op De Berk III. De vraag naar kavels geeft aan dat er zeker behoefte bestaat voor kavels voor het MKB.

Wat betreft de aangehaalde overlast wordt opgemerkt dat er aan het bestemmingsplan onderzoeken ten grondslag liggen, waaruit blijkt dat de milieuhygiënische overlast naar Echt-Noord de normen niet overschrijdt. Het woon-en leefklimaat van de omgeving wordt daarmee niet onevenredig geschaad. Daarbij speelt een rol dat in de nabijheid van Echt-Noord een lagere bedrijfscategorie wordt toegestaan (cat. t/m 3.1).

Naar aanleiding van deze en andere inspraakreacties is gekeken naar mogelijkheden tot aanpassing van het plan om de mogelijke hinder voor de omwonenden te minimaliseren. Een van deze aanpassingen is de verbreding van de groenstrook aan de zijde van Echt-Noord met ca. 20 meter, waardoor de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de woningen in Echt-Noord groter wordt. Daarbij wordt de geplande interne ontsluitingsweg verlegd, waarbij ongeveer halverwege een asverspringing wordt aangebracht, hetgeen een snelheidsremmend effect heeft. Tenslotte wordt de bestaande geluidwal aan de zijde van Echt-Noord verhoogd met een (kokos)scherf van 2.20 meter. Na het treffen van deze maatregelen zal het leefklimaat ten opzichte van de huidige situatie verbeteren, zelf met de realisatie van het nieuw bedrijventerrein.

Parkeerverboden, verplichte rijrichtingen betreffen verkeersmaatregelen, die bekeken zullen worden indien de noodzaak aanwezig is. Deze aspecten worden niet in een bestemmingsplan geregeld. Parkeeren is overigens voorzien op eigenterrein en niet op de openbare weg.

Op deze locatie een woonwijk realiseren wordt niet als goede ruimtelijke ordening gezien. Een woonfunctie is een milieugevoelige functie en er zijn daarvoor teveel milieuhygiënische belemmeringen in de omgeving, zoals de Rijksweg N276, de spoorlijn, het bestaande bedrijventerrein De Berk en het leisurepark De Bandert. Bovendien wordt niet aangesloten aan een ander woongebied / kern. De gemeente heeft om aan de woningvraag te voldoen elders nieuwe woongebieden voorzien op inbreidingslocaties, zoals het project Julianastraat-Emmastraat, het project Dakpannenfabriek Cuypers en diverse woningbouwplannen in het centrum van Echt.

Conclusie

Mede naar aanleiding van deze reactie wordt het bestemmingsplan gewijzigd: de groenstrook aan de zijde van Echt-Noord wordt verbreed met ca. 20 meter, zodat de woningen op grotere afstand van de bedrijfskavels komen te liggen. Daarbij wordt de ontsluitingsweg verlegd met een asverspringing. Tenslotte wordt de bestaande geluidwal aan de zijde van Echt-Noord verhoogd

6. inspreker 6, ingekomen 27-7-2022

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers dienen een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan en verzoeken daar rekening mee te houden of De Berk III te schrappen. Zij brengen naar voren dat het realiseren van De Berk III niet in overeenstemming is met de promotie van het Smalste Stukje Nederland: een heerlijke plek om te wandelen en fietsen en zo te ontsnappen aan de 24-uur economie. In werkelijkheid wordt je aan alle zijden geconfronteerd met de 24-uurs economie. Is de realisatie van de Berk III wel nodig, gezien de uitbreiding en aanwezigheid van andere bedrijventerreinen binnen de gemeente: De Loop West, Baakhoven, Dieterderweg, De Berk, De Wolfskou? Er ontbreekt een lange termijnvisie aankomende recessie, krimp en vergrijzing maken het niet nodig om een nieuw bedrijventerrein te realiseren. Het vinden van werknemers en het bieden van woonruimte aan die werknemers zal een probleem opleveren.

Ook wordt aangegeven dat de druk op groen en natuur te groot wordt, de klimaatcrisis wordt versterkt en er zijn gevolgen voor het grondwaterpeil. Het bedrijventerrein tast het landelijk wonen aan en brengt een toename van de verkeersdruk met zich mee. Er is al teveel ruimtebeslag door de industrie. Als oplossing wordt aangedragen het terrein van Holbox voor vraag naar bedrijven in te zetten en de bestaande bedrijventerreinen op te waarderen (conform de visie 2025). Daar is immers nog ruimte.

Ten slotte wordt er nog verwezen naar de noodkreet van het Rijksbureau voor omgevingskwaliteit dat ageert tegen verdozing van het landschap.

Standpunt gemeente

Allereerst zij opgemerkt dat het hier om het voorontwerpbestemmingsplan gaat ten aanzien waarvan inspraakreacties ingediend kunnen worden. De zienswijzeprocedure start bij het ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan; dat moment vormt tevens de aanvang van de procedure.

De gemeente promoot het Smalste stukje Nederland, waarin het goed leven en recreëren is. Daarnaast dient de gemeente ook te zorgen voor welvaart en werkgelegenheid. Momenteel is de vraag naar kavels voor het MKB hoog, terwijl er geen kavels meer vrij zijn. Er is nog één kavel uit te geven op bedrijventerrein De Loop. Ondanks de krapte op de arbeidsmarkt is de vraag naar nieuw bedrijventerrein aanwezig.

De Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 'Ontwikkelen met Kwaliteit' is inderdaad op dit onderdeel achterhaald. De economie heeft zich in zijn algemeenheid anders ontwikkeld dan destijds voorzien. De gemeente gaat dit jaar starten met het opstellen van een Omgevingsvisie op grond van de Omgevingswet, die vermoedelijk per 1-7-2023 in werking treedt.

Binnen de gemeente zijn diverse woningbouwprojecten in ontwikkeling om aan de woningvraag te kunnen voldoen, zowel voor de opvang van de eigen bevolking en ook van toestroom van nieuwe bewoners. Als voorbeeld kunnen worden genoemd het project Julianastraat-Emmastraat, het project Dakpannenfabriek Cuypers en diverse woningbouwplannen in het centrum van Echt.

Het terrein van Holbox komt vrij en zal zeker worden ingevuld met nieuwe bedrijvigheid. Het bestemmingsplan laat dit toe, ook deels voor een hogere bedrijfscategorie (4.1).

Het opwaarderen van oude bedrijventerreinen is zeker gewenst maar dit is sterk afhankelijk van de wensen en medewerking van eigenaren en gebruikers van deze terreinen en gebouwen. Dit neemt niet weg dat er ook behoefte is aan nieuwe bedrijfskavels voor het MKB, aangezien de vraag groot is.

Verdozing van het landschap is inderdaad een probleem: voor het bedrijventerrein De Berk III is een stedenbouwkundig plan opgesteld gericht op MKB, dat geen grote bedrijfsgebouwen / geen verdozing

toelaat. Er zijn kwalitatief hoogwaardige gebouwen voorzien voor bedrijfsactiviteiten tot de maximaal milieucategorie 3.2. Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het bestemmingsplan. Bovendien wordt ieder bouwplan op kwaliteit getoetst aan het stedenbouwkundig plan door de Omgevingscommissie.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. SAMENVATTING REACTIES VOOROVERLEG EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

In de onderstaande tabel zijn de vooroverlegreacties van de instanties weergegeven met het standpunt van de gemeente.

instantie	datum	Inhoud reactie	Standpunt gemeente
	ingekomen		
Tennet	6-7-2022	Tennet heeft geen ondergrondse of bovengrondse hoogspanningsleidingen in beheer binnen het gebied. Derhalve geen opmerkingen.	Voor kennisgeving aangenomen
Enexis	6-7-2022	Enexis wil graag een transportverdeelstation plaatsen bij het bedrijventerrein teneinde de capaciteit te vergroten. Vanaf dat verdeelstation kan het bedrijventerrein worden voorzien van capaciteit.	In overleg gaan met Enexis om een geschikte locatie te zoeken.
Gasunie	13-7-2022	De Gasunie heeft geen belang in het gebied. De gasleiding wordt door een dubbele spoorleiding gescheiden van het bedrijventerrein	Voor kennisgeving aangenomen
Rijkswaterstaat	20-7-2022	Het bestemmingsplan ligt niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Zuid-Nederland en raakt dan ook geen belangen van RWS.	Voor kennisgeving aangenomen
Provincie Limburg	25-7-2022	De provincie heeft twee opmerkingen gemaakt. Indien die goed worden vertaald, bestaat geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen. 1. Ten aanzien van de afwijkingsbevoegdheid voor de vestiging van kantoren: het vestigen van zelfstandige kantoren is strijdig met de provinciale Omgevingsvisie. De afwijkingsbevoegdheid dient te worden verwijderd dan wel dient aan de afwijkingsbevoegdheid te worden toegevoegd dat deze niet geldt voor zelfstandige kantoren; 2. Wet natuurbescherming: de mitigatie en compensatie (dassenburcht) vraagt om nadere uitwerking.	1. Onzelfstandige kantoren zijn toegelaten als recht tot maximaal 40% van de bedrijfsoppervlakte met een maximum van 1.500 m ² ingevolge de bestemmingsomschrijving. De afwijkingsbevoegdheid dient geen doel meer en zal worden verwijderd; 2. De mitigatie en compensatie voor de dassen wordt nader uitgewerkt i.o.m. de provincie.
Waterschap Limburg	26-7-2022	Het Waterschap heeft geen opmerkingen.	Voor kennisgeving aangenomen

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Er zijn tussentijds nog diverse onderzoeken (geluionderzoek, externe veiligheid, luchtkwaliteit) uitgevoerd, die vertaald zijn in de toelichting van het plan en als bijlagen worden toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.

De nieuwe ontsluitingsweg in de noordoosthoek van het plangebied, nabij de woning Rijksweg 47, is aangepast omwille van het aspect geluid/verkeerslawaaï. Door deze aanpassing wordt de afstand tussen deze woning en de ontsluitingsweg vergroot. Daarnaast ontstaat door deze aanpassing meer ruimte in de berm/groenzone voor de aanleg van een geluidswal ten behoeve van de woning Rijksweg 47.

5. SAMENVATTING WIJZIGINGEN IN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Verbeelding:

1. Naar aanleiding van een aantal reacties wordt het bestemmingsplan gewijzigd: de groenstrook aan de zijde van Echt-Noord wordt verbreed met ca. 20 meter, zodat de woningen op grotere afstand van de bedrijfskavels komen te liggen. Daarbij wordt de ontsluitingsweg verlegd met een asverspringing.
2. Naar aanleiding van een ambtshalve wijziging wordt de nieuwe ontsluitingsweg nabij de woning Rijksweg-Noord 47 verlegd.
3. Als gevolg van de vooroverlegreactie van de provincie Limburg wordt de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – afwijking naar kantoor' verwijderd. De reden is dat zelfstandige kantoren volgens het provinciaal beleid niet gewenst zijn op bedrijventerreinen.

Regels:

4. Naar aanleiding van de inspraakreacties wordt in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat technische installaties aan de achterzijde van de gebouwen dienen te worden gesitueerd.
5. Als gevolg van de vooroverlegreactie van de provincie Limburg wordt de afwijkingsbevoegdheid die in artikel 3 lid 6.5 van de regels het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen voor het toestaan van zelfstandige kantoren geschrapt. De reden is dat zelfstandige kantoren volgens het provinciaal beleid niet gewenst zijn op bedrijventerreinen.

Toelichting

6. De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van de uitkomsten van de onderzoeken. In de bijlagen worden de onderzoeken toegevoegd..