

NOTA ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

**bestemmingsplan
“Woningbouwontwikkeling
Vlaskuulseweg Maria Hoop”**

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.....	6

Zienswijze (1)

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

A. Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Woningbouwontwikkeling Vlaskuilsesweg Maria Hoop” heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 8 december 2023 gedurende zes weken (derhalve tot en met 18 januari 2024 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 8 december 2023 in het Gemeenteblad 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	Waterschap Limburg (vooroverleg reactie)	Postbus 2207, 6040 CC	Roermond	3 januari 2024 (mail)
2	Zienswijze 2 (particulier)		Maria Hoop	12 januari 2024 (brief)

De reacties 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, 24 april 2024

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

HOOFDSTUK 2. SAMENVATTING REACTIES EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

1. Waterschap Limburg (vooroverlegreactie), 3-1-2024

Samenvatting reactie

Het waterschap geeft aan niet akkoord te zijn, omdat onduidelijk is hoe gezorgd wordt dat het hemelwater infiltreert in het plangebied. Het advies hiervoor luidt 100 mm in 24 uur.

Standpunt gemeente

De vooroverlegreactie van het Waterschap is verwerkt. In het plan is verduidelijkt hoe hemelwater in het plangebied infiltreert.

Voor deze locatie kan de 45mm die de gemeente hanteert (zie rioleringsprogramma 2022-2026) worden aangehouden. De infiltratiewaarde is hier namelijk erg goed, waardoor er geen problemen zijn te verwachten. Zie tevens de bijlagen bij de toelichting (afwateringsplan).

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het onderhavig bestemmingsplan (toelichting).

2. Zienswijze 2, Maria Hoop (schriftelijk), 12 januari 2024

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt de oorspronkelijke bestemming te handhaven. Reclamant vreest voor waardevermindering van zijn woning aan Diergaarderstraat West 10. Zijn vrije uitzicht -vanuit de tuin- zou door de ontwikkeling komen te vervallen.

Standpunt gemeente

Algemeen

De kern Maria Hoop wordt getypeerd als een uitwaaiierende lintbebouwing zonder dat van een echt dorpscentrum sprake is. Op een kruispunt van wegen bevindt zich het voormalige dorpscafé met zaal (hoek Vlaskuileweg/Kerkweg).

De exploitatie van het café is al jaren geleden gestaakt en verloedering dreigt. Om die reden is deze plek (zie gemeentelijke Structuurvisie 2012) aangemerkt als herstructureringslocatie. De locatie is gelegen in stedelijk gebied. Woningbouw ligt hier dan ook het meest voor de hand. Een aantal plannen hiervoor zijn bedacht (en gepresenteerd), maar deze zijn helaas niet in procedure gebracht kunnen worden.

Dit project ziet op realisatie van 14 woningen voor doorstromers, senioren en starters. De aanwezige voormalige horeca-opstallen worden daartoe gesloopt. Met dit plan is voorzien in de gewenste herstructurering en wordt tevens op gepaste wijze invulling gegeven aan de lokale woningbouwbehoefte. Dit is verder nader onderbouwd in onderhavig bestemmingsplan.

Vrij uitzicht (planschade)

Diergaarderstraat West 10 omvat een perceel met woonbestemming (nummer 185) en een perceel met een agrarische bestemming (nummer 106).

De woonbestemming ligt op ca. 32,5m van de projectlocatie (dichtstbijzijnde geprojecteerde woonperceel). Het tot agrarisch bestemde perceelsgedeelte van reclamant grenst aan de projectlocatie. Deze gronden heeft hij kennelijk afwijkend in gebruik als tuin.

Het gaat reclamant blijkbaar om het uitzicht vanuit het agrarisch bestemde perceelsdeel. De woonbestemming is immers al afgeschermd met bebouwing.

Van een vrij zicht vanuit dit deel "tuin" is geen sprake of maar ten dele. Het uitzicht is al door eigen bebouwing binnen de agrarische bestemming beperkt. Daarnaast zijn er de percelen van bestaande

(achter)buren. Tenslotte zijn er de aanwezige horecaopstallen (incl. voormalige parkeergelegenheid) in het plangebied.

Bovendien is er niet zoiets als een recht op vrij uitzicht, dat blijvend zou moeten worden gegarandeerd.

Het plangebied heeft nu een horecabestemming en een agrarische bestemming. Straks komen hier hoofdzakelijk woonpercelen met een bijbehorende toegangsweg en groen. Dit is gezien de ligging een logische en gewenste invulling.

De situatie wijzigt en dit zal ook merkbaar zijn voor omliggende woningen en overige functies.

Uitgangspunt is echter dat het aanwezige woon- en leefklimaat hiermee niet onevenredig zal worden geschaad. In meerdere opzichten zal het woon- en leefklimaat zelfs verbeteren. Het agrarische gebruik (weiland/akkerland) en de horeca met zijn uitstralingseffecten (geluid, verkeersbewegingen enz.) komt immers te vervallen. Of en in hoeverre dus sprake zal zijn van planschade (bijv. vanwege verlies van uitzicht) valt te bezien. Daartoe is eerst het maken van een planologische vergelijking vereist. Bovendien wordt dit dan gerelateerd aan het huidige planologisch toegestane (agrarische) gebruik van reclamant.

Voor het overige komt deze schade voor rekening van de ontwikkelaar. Dit volgt uit de gesloten anterieure overeenkomst. Het project als zodanig is uitvoerbaar geacht.



Situatieschets (ster markeert perceelsdeel in kwestie)

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het onderhavig bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 3. WIJZIGINGEN IN BESTEMMINGSPLAN

Hierna zijn de evt. wijzigingen opgenomen die, naar aanleiding van de overwegingen onder hoofdstuk 2, zullen worden aangebracht in het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, of wijzigingen die ambtshalve zullen worden doorgevoerd.

Algemeen

Er kunnen redactionele wijzigingen zijn doorgevoerd in toelichting en/of regels. Daarnaast kan sprake zijn van enkele aanpassingen van ondergeschikte aard.

Verbeelding

1. Op de verbeelding (plankaart) wordt een kleine aanpassing doorgevoerd voor geluid. Hier wordt een aanduiding toegevoegd langs de al openomen parkeerstrook. Dit naar aanleiding van het nader advies van de geluidsdeskundige van de gemeente.

Regels

Er is een voorwaardelijk verplichting opgenomen voor het realiseren van een geluidsschermb. En het realiseren van een geluidsschermb is binnen de bestemming Groen mogelijk gemaakt.

Toelichting

De toelichting is naar aanleiding van nadere onderzoeken op het gebied van water en geluid aangepast. Zie betreffende paragrafen.

Bijlagen

De volgende onderzoeken zijn aangepast:

[Bijlage 7: Afwateringsplan](#)

[Bijlage 9: Programma van Eisen Proefsleuvenonderzoek](#)

[Bijlage 12: Vervolgonderzoeken Flora en Fauna](#)

De volgende bijlagen zijn nieuw:

Bijlage 14 Akoestisch onderzoek parkeren

Bijlage 15 Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

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