

ZIENSWIJZENRAPPORT

Ontwerpbestemmingsplan 'Susterderweg – Schoolstraat Nieuwstadt

INHOUD

1. Inleiding	3
A. Procedure	3
B. Ingekomen zienswijzen	3
C. Leeswijzer	3
2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt	5

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

A. Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Susterderweg-Schoolstraat Nieuwstadt' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 24 januari 2020 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis, Nieuwe Markt 55 te Echt. Daarbij 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 23 januari 2020 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 is één schriftelijke zienswijze ingekomen van [REDACTED] namens [REDACTED] eigenaars van de percelen, kadastraal bekend gemeente Nieuwstadt, sectie E, nummers 1770 en 600, lokaal bekend Schoolstraat 5 te Nieuwstadt. De zienswijze is binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend, zodat deze ontvankelijk te achten is.

C. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de zienswijze samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt (en evt. planaanpassingen) weergegeven. De samenvatting van de zienswijzen heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenrapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is het volledige stuk, zoals dat bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Echt-Susteren, 4 juni 2020

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 ZIENSWIJZE EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

1.	eigenaars van percelen sectie E, nummers 1770 en 600 (Schoolstraat 5 te Nieuwstadt)
-----------	--

Samenvatting zienswijze

De zienswijze van reclamant bestaat uit de volgende aspecten:

- a) Verzocht wordt het perceel Schoolstraat 5, in lijn met het provinciale beleidskader volkshuisvesting, mee te nemen in het plan. Hierdoor ontstaat ook een passende overgang tussen Haverterweg en het nieuwe plangebied. Tevens behoort ook de waterproblematiek op perceel Schoolstraat 5 dan tot het verleden.
- b) Er is sprake van een substantiële verslechtering van het straatbeeld en het teniet gaan van het vrije uitzicht en woongenot. Voorgesteld wordt aanpassingen te doen (ruimere opzet sociale woningbouw en vervallen van de vrije kavels langs Schoolstraat) waarbij de parkeervoorziening alsmede het historische groen gehandhaafd kunnen blijven. Daarnaast zou enige uitbreiding van het openbaar groen en speelvoorzieningen wenselijk zijn.
- c) Respecteer de oorspronkelijke bebouwingsopzet en beperk de ruimte om tegen de erfgrens en direct aan de straat te bouwen.
- d) Verzocht wordt de afwijkingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders in dit bestemmingsplan te beperken, omdat deze te ruim zijn om verantwoord te zijn.
- e) De bestaande waterproblemen zijn niet onderkend en blijven bestaan vanwege het draineren. Er worden nieuwe waterstromen gecreëerd die niet wenselijk zijn. Het uitvoeren van onderzoek hiernaar is nagelaten.

Standpunt gemeente

De reactie van de gemeente per aspect is als volgt:

- a) Het provinciaal beleidskader zoals aangegeven in paragraaf 3.2 van de toelichting is weliswaar globaal benoemd in het POL2014, maar is regionaal uitgewerkt in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg (waarvan de laatste geactualiseerde versie is vastgesteld voor de periode 2018-2021, zie ook paragraaf 3.3 van de toelichting). Met het onttrekken van incourante woningen wordt primair bedoeld dat bepaalde typen woningen thans niet meer geschikt zijn voor huisvesting van beoogde doelgroepen. Bijvoorbeeld een appartementencomplex voor senioren zonder lift, te kleine eengezinswoningen of niet-levensloopbestendige woningen. Ook de technische staat kan daarbij secundair een rol spelen, met name als het gaat om gedateerde woningen.

De voorliggende ontwikkeling is een gemeentelijk initiatief en de gemeente heeft afspraken gemaakt met de ontwikkelaar inzake de ontwikkeling van deze locatie. De woning van reclamant maakt vooralsnog geen deel uit van deze afspraken.

Aangaande de woning Schoolstraat 5 (percelen 1770 en 600) is door de ontwikkelaar, op verzoek van de gemeente, onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om deze woning bij de herontwikkeling van dit gebied te betrekken. Dit is echter een zaak waarbij veel belangen spelen. Het kostenaspect is daarbij cruciaal, omdat de woning Schoolstraat 5 moet worden aangekocht en gesloopt door de ontwikkelaar voordat er een nieuwe woning kan worden gebouwd. Dit bemoeilijkt de haalbaarheid. Er wordt thans dan ook onderzocht of het plan haalbaar is in combinatie met toevoeging van een aantal sociale huurwoningen. Ook dient een deel van een aansluitend perceel aan de Susterderweg te worden aangekocht om een goede ontsluiting en voldoende parkeervoorzieningen te kunnen realiseren voor de extra toe te voegen sociale huurwoningen. Dit onderzoek is thans nog in volle gang en zal nog enige tijd in beslag nemen. Het voorliggende bestemmingsplan kan niet wachten op de uitkomst van dit onderzoek; bovendien is de bestemmingsplanprocedure al in gang gezet. Indien alle betrokken partijen tot overeenstemming komen over deze aanvulling met betrekking tot Schoolstraat 5 dan zal hiervoor een separate ruimtelijke procedure worden opgestart om dit planologisch mogelijk te maken.

Wat door reclamant in dit verband met een 'betere overgang tussen Haverterweg en het nieuwe plangebied' wordt bedoeld is niet duidelijk. De Haverterweg sluit niet aan op onderhavig plangebied en zal dat ook niet doen indien Schoolstraat 5 wordt meegenomen bij de herontwikkeling van dit gebied.

b) - Verslechtering van het straatbeeld

Reclamant geeft aan dat het 'zonder voorafgaande keuze verplaatsen van bebouwingsvlakken' een substantiële verslechtering van het straatbeeld oplevert. Allereerst zij aangegeven dat het huidige aanzicht van het terrein met het reeds gesloopte schoolgebouw en het leegstaande fitnessgebouw absoluut geen gewenst straatbeeld is. Het terrein doet nu afbreuk aan de omgeving en het vrijkomen daarvan vormt een uitgelezen kans om binnenstedelijk enkele woningen toe te voegen voor de behoefte van Nieuwstadt.

De oorspronkelijke bouwvlakken waar reclamant op doelt waren destijds afgestemd op de gebouwen die er stonden. Nu deze gebouwen (school, kinderopvang en fitnesscentrum) niet meer als zodanig in gebruik zijn en gesloopt zijn (school en kinderopvang) dan wel binnen afzienbare tijd gesloopt worden (fitnesscentrum) is sprake van een herontwikkelingslocatie. De herontwikkeling betreft het realiseren van een woongebied. Het realiseren van woningen past niet binnen de in het huidige bestemmingsplan aangegeven bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Sport'. Vandaar dat voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan is voorbereid en in procedure is gegaan. Bij een nieuwe bestemmingsplanprocedure is de gemeente niet gebonden aan bouwvlakken uit het verleden. Dat is in de onderhavige locatie ook niet mogelijk gelet op het grote verschil in ruimtebeslag van de oude en de nieuwe functies alsmede de totaal andere bebouwingsstructuur die met woningbouw gemoeid is.

De nieuwe bouwvlakken, zoals deze nu op de verbeelding bij het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn nu om groepjes woningen of solitaire woningen heen gelegd, om de positionering van de hoofdgebouwen vast te leggen. Samen vormen zij de vertaling van de nieuwe stedenbouwkundige structuur van het herontwikkelingsgebied. Daarbij is primair gebruik gemaakt van de ligging langs twee belangrijke wegen (Schoolstraat en Susterderweg), waarbij een verbindingsweg is gecreëerd tussen beide wegen. Het is een combinatie van diverse woontypologieën geworden, zodat voor meerdere doelgroepen woningen beschikbaar komen.

Met de opbouw van de bebouwing is in het kader van de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan nadrukkelijk rekening gehouden met de omgeving. Aan de Susterderweg en de Schoolstraat krijgt het gebied een nieuw 'gezicht' met woningen in twee of drie bouwlagen. De verbindingsweg zorgt er, samen met de gekozen woningtypologie (vrijstaand of geschakeld via de garage), voor dat er 'lucht' blijft in het gebied en dat er geen doorlopende straatwanden ontstaan. Aan weerszijden van de verbindingsweg worden woningen in respectievelijk drie en twee bouwlagen gebouwd. Het stedenbouwkundig plan is beoordeeld door de omgevingscommissie die heeft ingestemd met de hoofdopzet van het plan en de ruimtelijk-stedenbouwkundige uitgangspunten. Hiermee zij aangegeven dat geen sprake is van verslechtering van het straatbeeld.

- Uitzicht en woongenot

Het verzoek om vrije sectorwoningen te laten vervallen is niet reëel; hierdoor kan het plan niet worden ontwikkeld. Dit heeft onder meer te maken met de grote investeringskosten die met dit plan zijn gemoeid. Er is geen sprake van het beperken van het woongenot. In het verleden werd de woning begrensd door een kinderopvang en basisschool; in die tijd was geen sprake van vrij uitzicht. Op dit moment wordt de woning Schoolstraat 5 begrensd door een parkeerzone en een braakliggend terrein. Dit is echter een tijdelijke situatie. Bij de invulling met de twee vrijstaande woningen (danwel drie geschakelde woningen) is zoveel mogelijk rekening gehouden met de positionering van de aanpalende woning; er moest ook gewaakt worden voor het creëren van een voldoende grote achtertuin in relatie tot de daarachter te bouwen sociale huurwoningen.

- Parkeervoorzieningen

Ten aanzien van de parkeervoorzieningen aan de Schoolstraat kan het volgende worden aangegeven. Deze waren bestemd voor de opvang van de parkeerbehoefte van de basisschool en de

kinderopvang (die reeds zijn gesloopt). Deze parkeerplaatsen zijn door het vervallen van beide functies niet meer daaraan te koppelen. Er is gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure een procedure tot onttrekking van deze parkeerplaats (groot circa 166 m²) aan het openbaar verkeer opgestart. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingekomen. Voor het te realiseren nieuwe bouwplan (maximaal 27 woningen) is een eigen parkeerbehoefte bepaald van 54. Deze norm (2 per woning) is relatief hoog omdat de norm bij sociale huur-/patiowoningen lager ligt. Aanvullend op deze 54 parkeerplaatsen is op verzoek van de gemeente nogmaals gekeken of er mogelijkheden zijn om extra parkeerplaatsen in het plangebied te projecteren en de invulling van het plangebied daarmee te optimaliseren. Dit heeft geleid tot een totaal van 58 parkeerplaatsen. Er worden zoveel mogelijk particuliere parkeerplaatsen (voor de koopwoningen) op eigen terrein aangelegd waardoor het overschot aan parkeerplaatsen in het openbaar gebied kan worden aangelegd. Hierdoor is er relatief meer ruimte voor openbaar parkeren.

- *Historisch groen*

Daarnaast wordt aangegeven dat rond de parkeerplaats 'historisch groen' is gelegen. Aangenomen wordt dat hiermee de bomen in het plangebied worden bedoeld. Qua groenvoorziening kan worden aangegeven dat deze bomen gelet op het bouwplan niet kunnen worden gehandhaafd. Wel zullen in het plangebied nieuwe bomen worden geplant. Qua mogelijke natuurwaarden kan worden aangegeven dat uit de ecologische quickscan die ten behoeve van dit plan is uitgevoerd is gebleken dat de opgaande beplanting kan worden gerooid buiten het broedseizoen van broedvogels en dat bij deze werkwijze geen leefgebied wordt verstoord.

- *Uitbreiding speelgelegenheid en groenvoorzieningen*

In het plan zijn openbare groenvoorzieningen in de vorm van hagen en bomen voorzien. Ten aanzien van speelvoorzieningen kan worden aangegeven dat dit op deze locatie niet aan de orde is. Op circa 250 meter ten zuidoosten van het plangebied is een grote speelweide gelegen op het plein dat wordt gevormd door de Gouverneur Houbenstraat - Deken Fabiusstraat - Pastoor Mertensstraat en Meylaertsweg. Daarnaast is op circa 200 meter ten noordwesten van het plangebied een sportpark gelegen. Er zijn derhalve voldoende speelvoorzieningen in de directe nabijheid. Bovendien is het niet de taak van een ontwikkelende partij om openbare speelvoorzieningen te realiseren op kostbare (woningbouw)grond. Dit zou de ruimtelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan ernstig belemmeren.

- c) Reclamant verzoekt de initiële gebiedsontwikkeling te respecteren. Deze opmerking is van dezelfde strekking als in de voorgaande opmerking met betrekking tot het wijzigen van bouwvlakken. Met een nieuwe inrichting van een gebied, dat werd gebruikt als schoollocatie en als fitnesslocatie met bijbehorende passende gebouwen, voor woningbouw is het niet mogelijk uit te gaan van bestaande bouwvlakken. Verwezen wordt naar de beantwoording onder b.
- d) Reclamant verzoekt de opgenomen afwijkingen die in het plan staan te beperken. Het betreft hier de volgende afwijkingen voor het bouwen en voor het gebruik:

Bouwen:

- verschuiven achtergevel indien de voorgevel een stukje achter de voorste bouwvlakgrens wordt geplaatst: deze regeling is vastgelegd in het facetbestemmingsplan 'Deregulering' van de gemeente Echt-Susteren en dient daarom in alle nieuwe plannen te worden overgenomen.
- uitbreiden woning voor de voorgevelrooilijn: dit is een standaard afwijkingsmogelijkheid in de bestemmingsplannen van de gemeente Echt-Susteren;
- derde bouwlaag op de woning: ook dit is een standaard afwijkingsbevoegdheid maar deze is voor de aanpalende vrijstaande woning niet relevant omdat daar al 10 meter bouwhoogte (drie bouwlagen) is toegestaan. Indien hier niet de twee vrije bouwkavels worden gerealiseerd maar drie geschakelde woningen, geldt hiervoor primair een bouwhoogte van 7 meter, maar kan met de afwijkingsbevoegdheid ook een extra bouwlaag worden gebouwd;
- oprichten bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn: standaard afwijkingsmogelijkheid;
- oprichten overkapping voor de voorgevelrooilijn: standaard afwijkingsmogelijkheid.

Bij al deze afwijkingsbevoegdheden is als (een van de) voorwaarden genoemd dat er ófwel geen stedenbouwkundige bezwaren mogen zijn, ófwel geen onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu mag plaatsvinden, ófwel het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig mag worden aangetast. Dit is derhalve een toetsingscriterium bij het verlenen van vergunningen voor deze afwijkingen.

Gebruik:

- aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten: deze afwijking is een standaardafwijking en geeft de mogelijkheid aan huis verbonden bedrijvigheid toe te staan. Deze is bovendien verder versoepeld in het facetbestemmingsplan 'Deregulering', waardoor een aantal aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zonder vergunning is toegestaan (zie bijlage 1 bij de regels).
- Internetwinkels: deze mogelijkheid is via het facetbestemmingsplan 'Deregulering' ontstaan en dient in alle nieuwe bestemmingsplannen met woningbouw te worden opgenomen;
- afhankelijke woonruimte: deze regeling is geactualiseerd in het facetbestemmingsplan 'Deregulering' en dient in alle bestemmingsplannen met woningbouw te worden opgenomen.
- kamerverhuur: deze regeling is geactualiseerd in het facetbestemmingsplan 'Deregulering' en dient in alle bestemmingsplannen met woningbouw te worden opgenomen.

Bij al deze afwijkingsbevoegdheden is opgenomen dat er geen onevenredige hinder voor de woonomgeving van zijn ófwel het woongenot of de gebruiksmogelijkheden van aanpalende percelen niet onevenredig mag worden aangetast.

- e) Volgens reclamant is ter plaatse van het pand Schoolstraat 5 sprake van waterproblematiek die veroorzaakt wordt door grondwaterproblemen als gevolg van wijzigingen van het grondwaterpeil die in dit bodempakket negatief uitpakken.

Veranderingen in de grondwaterstand worden voornamelijk veroorzaakt door neerslag (stijging) en verdamping (daling), maar ook door ingrepen in de waterhuishouding. Het realiseren van infiltratievoorzieningen voor de nieuwe woningen in het plangebied leidt tot een extra waterstroom, die ervoor zorgt dat het grondwaterpeil wordt 'aangevuld' en dus stijgt. Scheurvorming of funderingsschade bij woningen of andere gebouwen kan alleen optreden bij het zakken van het grondwaterpeil. Bij toepassen van infiltratie wordt het grondwaterpeil juist aangevuld waardoor dus geen sprake kan zijn van scheurvorming of funderingsschade als gevolg van infiltratie.

Uit het uitgevoerde infiltratieonderzoek (als onderdeel van de separate bijlage 'Watertoets herontwikkeling Schoollocatie Susterderweg te Nieuwstadt' bij het ontwerpbestemmingsplan) blijkt dat de infiltratiemogelijkheden in het plangebied als 'goed' te beschouwen zijn. Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de grindhoudende grove zandlagenbodem binnen het plangebied mede op basis van de textuur, geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater. Vandaar dat hiervan vervolgens ook een uitwerking heeft plaatsgevonden. In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater niet direct op het vuilwater worden aangesloten maar separaat binnen het plangebied worden verwerkt via een infiltratieriool.

Vanuit de gemeente heeft het de voorkeur om in eerste instantie uit te gaan van een centraal gelegen bovengrondse voorziening. In tweede instantie, indien een bovengrondse oplossing niet mogelijk is, kan worden overgegaan tot een ondergrondse variant. De gemeente bepaalt overigens niet de wijze van infiltratie; hiervoor is de /ontwikkelaar zelf verantwoordelijk. Op basis van de planinvulling is in het plan geen ruimte beschikbaar om hemelwater bovengronds te verwerken. Er moet derhalve gezocht worden naar een ondergrondse oplossing. Een ondergrondse voorziening dient zodanig te worden uitgevoerd dat deze kan worden gereinigd met gebruikelijke rioolreinigingsvoertuigen en kan worden geïnspecteerd met gebruikelijke rioolinspectievoertuigen. Bij ondergronds infiltreren mag de voorziening derhalve niet worden aangelegd onder een gesloten verharding. Er is gekozen voor een oplossing met een infiltratieriool, die binnen het plangebied zal worden aangelegd over een lengte van circa 148 meter. Dit wordt gecombineerd met grondverbetering, waardoor de vereiste waterbergingscapaciteit wordt gehaald. Om de druk op deze centrale voorziening in de openbare ruimte te verminderen zal een deel van de waterbergingsopgave verwerkt worden door het aanleggen van infiltratiekratten onder de toekomstige (particuliere) opritten of parkeervakken.

Indien deze voorzieningen adequaat worden aangelegd leiden de gekozen infiltratieoplossingen om de bovenvermelde redenen niet tot ongewenste neveneffecten op het perceel Schoolstraat 5. Daarmee zal ook geen sprake zijn van verergering van grondwaterproblemen ter plaatse van dit perceel als gevolg van de ontwikkeling van dit bouwplan.

Resumé

De bovenstaande zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.