Nr	Reclamant	Samenvatting	Beantwoording	Conclusie
1		a) Reclamant vreest extra geluidsoverlast als gevolg van verkeersaantrekkende werking door het voorgestelde woningbouwplan. Reclamant verzoekt om het plangebied aan te duiden als woonerf en daarbij een maximale snelheid van 15 km/h te hanteren; b) Reclamant vreest voor een verkeersonveilige situatie voor ouders en schoolgaande kinderen door de aanleg van een gelijkvloerse kruising binnen het plangebied. Reclamant pleit voor de inrichting van de auto-ontsluiting op de Reinoud van Gelderstraat als uitrit.	a) Binnen een woonerf kunnen mensen elkaar op straat ontmoeten / kinderen spelen e.d. en gelden speciale verkeersregels die lang niet voor een ieder kenbaar en duidelijk zijn. Ook moet er in dat geval meer gedaan worden om de snelheid terug te dringen naar 15km/h. In voorliggend plan is dat onnodig en onhaalbaar. Bij snelheden van 15 tot 30 km/uur is het motorgeluid maatgevend voor het geluid vanwege een personenauto. Pas boven een snelheid hoger dan 70 km/uur is het rolgeluid maatgevend. Er is hierdoor geen hoorbaar verschil tussen enerzijds het geluid van een personenauto die 15 km/uur rijdt en anderzijds een auto die 30 km/uur rijdt. Dit onderdeel van de zienswijze wordt gelet hierop als ongegrond beoordeeld; b) Het plangebied is gelegen binnen een 30 km/h zone en in een zogenaamd schoolgebied. Het is niet wenselijk om binnen een 30km/h zone een ander soort kruising aan te leggen dan gelijkvloers. Daardoor kan verwarring ontstaan. Juist binnen een schoolgebied moet de verkeerssituatie eenduidig zijn voor schoolgaande kinderen. Dit onderdeel van de zienswijze wordt gelet op deze uitleg als ongegrond beoordeeld;	De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan;
2		a) Reclamant is van mening dat het toevoegen van 8 grondgebonden, levensloopbestendige woningen binnen het plangebied leidt tot een onevenredige belasting van de directe woonomgeving. Reclamant benoemt daarbij het door de gemeente gehanteerde principe ‘Kwaliteit is belangrijker dan kwantiteit’. Daar is volgens reclamant hier geen sprake van. Het gebied rondom de projectlocatie wordt nu gekenmerkt door rust en veel groen. De bestaande weide	a) Voorliggend plan leidt tot de sanering van bedrijfsloodsen in een woonomgeving. Het bedrijfsmatige gebruik van deze bedrijfsgebouwen wordt daarmee ook beëindigd. Daarnaast heeft het plan als bijkomend positief effect dat de vervuilde grond ter plekke van het plangebied zal worden gesaneerd. In ruil voor sanering van de bedrijfsgebouwen en grond biedt het ontwerpbestemmingsplan ontwikkelingsruimte voor maximaal 8 woningen (waarvan 7 nieuwe	De zienswijze leidt tot de volgende wijziging van het bestemmingsplan: In de toelichting: - Aanpassing van de paragraaf m.b.t. de verkeersgegevens;

		binnen het plangebied wordt een “groene oase” genoemd;	woningen en 1 woning in een bestaand bijgebouw). Het totale aantal van 8 (1 in bestaand bijgebouw en 7 nieuwe) woningen is noodzakelijk om voldoende financiële middelen te kunnen genereren om genoemde sanering en de aanleg van infrastructuur te kunnen bekostigen. Hierdoor is ook de inzet van de gronden ter plekke van de bestaande weide binnen het plangebied noodzakelijk. De nadelen van het verdwijnen van deze weide (wat overigens particuliere gronden van initiatiefnemer zijn en geen gemeentegronden o.i.d.) wegen niet op tegen de planologische en stedenbouwkundige verbeteringen die met dit plan gepaard gaan. De gemeente Echt-Susteren heeft in haar “Structuurvisie 2012-2025” daarnaast zeven doelstellingen geformuleerd. Voorliggende ontwikkeling draagt bij aan twee doelstellingen, namelijk: - De realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag; - Behoud van (be)leefbare kernen; Ten aanzien van wonen is in de structuurvisie aangegeven dat dit bij voorkeur plaats dient te vinden in stedelijk gebied waarbij de nadruk ligt op inbreiden en herstructureren. Het is daarnaast van belang dat in elke kern kwalitatief en kwantitatief gebouwd wordt voor de behoefte. Voorliggend plan betreft een herstructurerings-locatie / inbreidingslocatie. Bestaande bedrijfsgebouwen maken immers plaats voor woningen. Dit geniet altijd de voorkeur boven uitbreiding aan de rand van een dorp. Daarnaast is uit een recent woningmarkt-onderzoek (2018) specifiek voor de kern Susteren-Heide gebleken dat een afname van het totaal aantal huishoudens met 2,6% (absoluut gezien: 81 huishoudens) tot	

			2030 wordt verwacht. Tegelijkertijd neemt de woningbehoefte van oudere huishoudens (65-75 jaar) in de periode tot 2030 met 12,9% toe (absoluut gezien: 80 woningen) en van huishoudens vanaf 75 jaar en ouder is de toename zelfs 50,9% ofwel 259 woningen. Er zullen dan ook met name tekorten ontstaan aan grondgebonden seniorenwoningen (levensloopbestendig) en aan appartementen met lift. zowel in de huur- als koopsector. Voorliggend plan voorziet in de bouw van grondgebonden levensloopbestendige woningen met een slaap- en badkamer op de begane grond. Daarmee richt het plan zich vooral op genoemde oudere huishoudens (> 65 jaar). Gelet op deze uitleg sluit het plan zowel kwantitatief als kwalitatief aan op de vraag. Uit een eerste peiling bij initiatiefnemer blijkt ook dat er zeer veel vraag is naar voorliggend nieuwbouwplan (ca. 30 gegadigden). Dit onderdeel van de zienswijze wordt gelet op bovenstaande uitleg als ongegrond beoordeeld;	
		b) Reclamant vreest aantasting van zijn woon- en leefgenot door de hoge bebouwingsdichtheid die leidt tot licht-, geluid- en verkeersoverlast en een toename van de uitstoot van fijnstof door uitlaatgassen;	b) De bebouwingsdichtheid achter de woning van reclamant is in de bestaande situatie (bedrijfsloodsen) hoger dan die in de nieuwe situatie. Daarnaast biedt het bestemmingsplan op alle relevante milieuaspecten voldoende motivatie waaruit blijkt dat sprake is van goede ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt op deze aspecten in de beantwoording van de zienswijzen nog nader ingegaan. Dit onderdeel van de zienswijze wordt dan ook als ongegrond beoordeeld;	
		c) Reclamant vreest aantasting van de privacy door inkijk vanaf de nieuwe woningen in de bestaande woningen en tuinen (waaronder die	c) In de verkoopovereenkomst met potentiele kopers wordt een kettingbeding opgenomen waarin vermeld staat dat er voor de kavels 2 tot en	

		van reclamant);	met 8 geen dakkapellen / dakramen mogen worden aangebracht. Tevens komt hierin te staan dat in de zijgevel op de eerste verdieping de beglazing zal worden voorzien van melkglas of glasfolie. Daarnaast zullen op de schuine dakhelling zonnepanelen worden gemonteerd waardoor het technisch moeilijk wordt om daarin nog een dakkapel/dakraam te realiseren. De zonnepanelen zijn vervolgens weer noodzakelijk om de warmtepompen van energie te voorzien. Deze kunnen dus ook niet zomaar weggehaald worden. Uit vast jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (De Afdeling) volgt daarnaast dat een beroep op schending van privacy door een nieuw plan zeer zelden slaagt. Van belang daarbij is veelal dat een plan geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy van omwonenden tot gevolg mag hebben. Daarnaast kan in dit verband ook worden gewezen op de vaste rechtspraak dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. Om privacy te waarborgen schrijft het Burgerlijk Wetboek voor dat binnen 2 meter van de erfgrens geen direct zicht mag zijn op naastgelegen terreinen. De nieuw te realiseren woningen liggen op een grotere afstand dan genoemde 2 meter ten opzichte van de erfgrens van het perceel van reclamant. Hiermee wordt in voldoende mate voldaan aan de regels van het Burgerlijk Wetboek voor waarborging van de privacy en kan worden geconcludeerd dat voorliggend plan niet leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van omwonenden. Gelet op deze uitleg wordt dit onderdeel van de zienswijze als ongegrond beoordeeld;	
		d) Reclamant geeft aan dat sprake is van een	d) Uitgangspunt voor de berekening van de	

		toename van verkeersbewegingen met 66 per dag, omdat in de huidige situatie volgens reclamant nooit verkeersbewegingen op de projectlocatie hebben plaatsgevonden, met uitzondering van de inrit aan de Vincentiuslaan;	parkeerplaatsen en verkeersgeneratie is de bestaande situatie. Dit is de Timmerfabriek (bereikbaar vanaf de Vincentiuslaan) en een opslagruimte (bereikbaar vanaf de Reinoud van Gelderstraat). Tezamen genomen als 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief.' Hoewel in het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' de bestemming 'Wonen' ter plekke reeds geldt, zijn bovengenoemde bedrijfsfuncties hier wel legaal aanwezig. Dit komt omdat ze vallen onder het overgangsrecht. De gehanteerde bestaande situatie is derhalve juist. In de uitgangspunten is echter wel een te ruime oppervlakte aan bvo (bruto vloeroppervlakte) genomen door ook de oppervlakte van "het weitje" en de inritten daarbij te betrekken. Uitgaande van het huidige gebruik is sprake van een bvo van ca. 900 m². Met de gehanteerde norm is dan sprake van circa 98 verkeersbewegingen per etmaal. Uitgaande van deze uitgangspunten is dan nog steeds sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast. Tot slot is het zo dat in de nieuwe situatie alle gemotoriseerd verkeer via de Reinoud van Gelderstraat loopt, daar waar dat nu voor het grootste gedeelte via de Vincentiuslaan loopt. Aansluitend kan worden opgemerkt dat we in de berekening zijn uitgegaan van 42 personenauto's per etmaal, uitgaande van 6 per woning. De geluidsbelasting Lden zonder aftrek bedraagt ten hoogste 43 dB bij de bestaande woning Reinoud van Gelderstraat 42. Dit is afgewogen tegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, dus getalsmatig 53 dB) voor wegverkeerslawaai uit de Wet geluidhinder. Geconstateerd is dat de optredende geluidbelasting met ruime marge	

			voldoet, zodat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er wordt uitdrukkelijk gesproken van een afweging, want er is géén sprake van een wettelijke toets. Alleen wegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer hebben een geluidszone ingevolgde de Wet geluidhinder. Gelet op deze uitleg wordt de zienswijze op dit onderdeel als ongegrond beoordeeld;	
		e) Reclamant pleit voor de bouw van nul-tredenwoningen zonder kap. Dit zorgt voor minder aantasting van privacy. Tevens merkt reclamant op dat er in de zijgevel op verdiepingshoogte vensters zijn opgenomen die zorgen voor inkijk;	e) Initiatiefnemer heeft omwille van de verkoopbaarheid van de woningen er voor gekozen om woningen met een kap te realiseren. Het opgestelde plan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook als aanvaardbaar beoordeeld: de welstandsadviescommissie heeft eerder (januari 2020) reeds ingestemd met de hoofdopzet van het plan (woningen met kap). Ten aanzien van de opmerking met betrekking tot privacy wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 onder punt c. Hiermee wordt dit onderdeel van de zienswijze als ongegrond beoordeeld;	
		f) De paragraaf over de bodemkwaliteit is volgens reclamant te summier uitgewerkt. Het weglekken van verontreinigingen onder de vloeren van de loodsen is volgens hem aannemelijk;	f) Het bestemmingsplan biedt een juridisch planologisch kader waarbinnen ook de eventuele gevolgen voor het milieu meegewogen moeten worden. Het milieucriterium als onderdeel van het bestemmingsplan behoort bij een goede ruimtelijke ordening. Centraal hierbij staat de functie die een gebied heeft. Krijgt een gebied een nieuwe functie dan zal gewogen moeten worden of de bodem geschikt is voor deze functie. Met uitzondering van de voorwaarden genoemd in de Nota bodembeheer dient voor een bestemmingswijziging altijd een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd te worden. Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is	

			voor bodemverontreiniging kan de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen. De bodemkwaliteitskaart in combinatie met een vooronderzoek is géén geldig bewijsmiddel in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of bestemmingsplanprocedure wanneer uit het vooronderzoek conform NEN5725 blijkt dat de locatie of een gedeelte van de locatie verdacht is. Dan dient altijd minimaal een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd te worden. Indien op de te ontwikkelen locatie sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging moet eerst inzicht zijn in de saneringskosten en moet er ambtelijke overeenstemming zijn tussen gezaghebbende instanties (de provincie voor de Wet bodembescherming en de gemeente voor de Wet ruimtelijke ordening), alvorens ingestemd kan worden met een bestemmingswijziging. Indien geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, zijn er doorgaans in dat kader geen belemmeringen voor een bestemmingswijziging. Met andere woorden de bodemparagraaf (met verwijzing naar de bijlagen) gaat in op die onderdelen die relevant zijn in de beoordeling van deze ruimtelijke ontwikkeling. Er is in voldoende mate onderzocht en wordt ingegaan op de regelgeving en noodzaak tot saneren. Tevens bestaat er een akkoord van de provincie Limburg over de wijze waarop sanering zal gaan plaatsvinden. Na de noodzakelijk geachte sanering zal de bodem aan haar functie (Wonen) voldoen. De boringen 3 t/m 12 zijn verricht ter hoogte van	

			de bebouwing van de timmerfabriek. Onder de tegel/betonverharding is de zandhoudende bovengrond tot een diepte van circa 0,6 á 0,9 m - mv veelal sporadisch tot matig baksteen houdend, zwak tot matig puin houdend en/of sporadisch tot zwak kool-as houdend. De onderliggende zand- en leemlagen zijn zintuiglijk schoon. Tevens is het grondwater onderzocht. Mocht er uitloging van welke aard dan ook hebben plaatsgevonden, dan zou dit in het grondwateronderzoek zijn gesignaleerd. Dit onderdeel van de zienswijze wordt gelet op deze uitleg als ongegrond beoordeeld;	
		g) De begrenzing van de kavel van reclamant en naastgelegen percelen is niet goed opgenomen in het plan, waardoor een strook grond met erfafscheiding binnen het plangebied is komen te liggen;	g) Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen betrekking op de planologisch onderbouwing van het initiatief. Het betreft echter een privaatrechtelijke aangelegenheid (tussen burgers onderling). De grenzen van het plangebied zijn echter vastgesteld op basis van de gegevens van het Kadaster. Op basis van deze gegevens heeft ter plaatse een inmeting plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat delen van erfafscheidingen van omwonenden zijn geplaatst op eigendom van initiatiefnemer van voorliggend plan. We verzoeken beide partijen hierover met elkaar nadere afstemming te hebben. De zienswijze op dit onderdeel wordt, voor zover nodig, als ongegrond beoordeeld;	
3		a) Reclamant geeft aan eerder een nieuwe erfafscheiding in overleg met de initiatiefnemer van het bouwplan te hebben geplaatst en dat initiatiefnemer nu aangeeft dat die afscheiding op zijn grond staat; b) Reclamant vreest aantasting van zijn veiligheid,	a) Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid die reclamant en initiatiefnemer samen dienen op te lossen. Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 2 onder punt g. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; b) Voor de beantwoording van deze zienswijze	De zienswijze leidt tot de volgende wijziging van het bestemmingsplan: In de regels en verbeelding: Opname van een aanduiding “blinde gevel” ter

		privacy, impact op de bezonning in zijn tuin, geluidsoverlast en lichtoverlast als gevolg van het nieuwbouwplan;	wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 2 onder de punten b en c. Het realiseren van een woonstraat met verlichting en sociale controle door de nieuwe bewoners ter plekke van het binnenterrein (weide) zorgt daarnaast juist voor een verbetering van de veiligheid. Ten aanzien van het aspect bezonning: wordt verwezen naar onderstaand antwoord onder punt f. Ten aanzien van het aspect lichthinder wordt verwezen naar onderstaand antwoord onder punt h. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	plekke van de gevels van bijbehorende bouwwerken die worden gerealiseerd in de erfgrenzen van omliggende percelen. Het maken van gevelopeningen (ramen o.i.d.) is daarin niet toegestaan; In de regels: - Aanpassing van de bouwhoogte van lichtmasten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer naar maximaal 5 meter (artikel 3.2.2 sub b). - Aanpassing van de bouwhoogte van kunstobjecten naar maximaal 5 meter (artikel 3.2.2. sub c); - Toevoeging van de standaard “lijst van bedrijfsactiviteiten” die overal geldt binnen het stedelijk gebied van de gemeente Echt-Susteren; - In de bouwregels behorende bij de woonbestemming wordt opgenomen dat enkel “grondgebonden levensloopbestendige” woningen mogen worden gerealiseerd. In de begripsomschrijving wordt
		c) Reclamant stelt dat het voorgestelde woningbouwplan te grootschalig is;	c) Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder punt a. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld.	
		d) reclamant geeft aan dat de sanering van de bedrijfsgebouwen en omliggende grond en het realiseren van 8 woningen, in een adem wordt genoemd met “het opruimen van een rotte plek“. Volgens reclamant is daar geen sprake van. Het gebied heeft nu al de bestemming Wonen;	d) Reclamant geeft geen nadere motivering, dan dat de locatie nu al de bestemming Wonen heeft, voor het gestelde dat er geen sprake is van een “rotte plek”. Het is dan ook niet duidelijk waarom dit volgens reclamant geen “rotte plek” is. Op de herontwikkelingslocatie zijn bedrijfsloodsen met bedrijfsactiviteiten aanwezig in een woonomgeving. Daarnaast is uit onderzoek gebleken dat de grond vervuild is. Door nu medewerking te verlenen aan voorliggende herontwikkeling wordt de grond gesaneerd, verdwijnt bedrijvigheid uit een woonomgeving en wordt voorkomen dat op termijn een verrommelde situatie kan ontstaan wanneer er geen onderhoud meer plaats vindt aan de bedrijfsgebouwen en er gebruik kan plaatsvinden dat hinder oplevert voor de omwonenden. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
		e) Volgens reclamant heeft initiatiefnemer in het	e) Ten aanzien van het onderdeel van de	

		verleden willens en wetens panden en percelen aangekocht waarvan hij kon weten, dat ze vroeger of later gesaneerd zouden moeten worden. De grootschaligheid van het huidige plan lijkt daarom op een vooraf gesteld doel, om de noodzakelijke sanering en het realiseren van woonruimte voor eigen gebruik, te kunnen bekostigen; f) Reclamant heeft moeite met de toegestane goot- en nokhoogtes. Dit kan leiden tot de bouw van bijbehorende bouwwerken tot een hoogte van 6 meter in de erfgrens. Dit heeft een negatief effect op de bezonning in de tuin van reclamant; g) Gelet op de toegestane goot- en bouwhoogte van de beoogde hoofgebouwen, in combinatie,	zienswijze dat betrekking heeft op de grootschaligheid van het plan wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 onder punt a en 3 onder punt c. Voor het overige bevat deze zienswijze geen ruimtelijk relevante aspecten. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; f) Het voorgenomen plan gaat niet uit van de bouw van bijbehorende bouwwerken met een hoogte van 6 meter in de erfgrens. De bijgebouwen krijgen een hoogte van 2,54 meter. Naast deze zienswijze van reclamant zijn diverse zienswijzen gericht op het effect van dit plan op de bezonning van omliggende percelen (tuinen en woningen). Ten einde hier inzicht in te geven is een bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage 1 bij de nota beantwoording zienswijze en ambtshalve wijzigingen). Hieruit blijkt dat het plan effect heeft op de bezonning van het perceel van reclamant, echter niet in een dusdanige vorm dat geen sprake meer is van “goede ruimtelijke ordening”. Dit perceel ontvangt de meeste schaduw in de ochtend welke in de loop van de dag afneemt. Vanaf de late ochtend of vroege middag is er geen schaduw meer. De meeste schaduwwerking ontstaat daarbij in het voorseizoen (januari-maart) t.g.v. de laagstaande zon. In het hoogseizoen (mei-september) is de schaduwwerking het minst vanwege de hoogstaande zon. In het naseizoen (oktober-december) neemt de schaduwwerking weer toe. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. g) Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 2	een definitie opgenomen van een “grondgebonden levensloopbestendige woning”; In de toelichting: - Toevoeging van het advies van de Veiligheidsregio (bijlage 5);

		met de situering van het bouwvlak, kan reclamant geconfronteerd worden met een aanzienlijk verlies van privacy. Op voorhand kan namelijk niet worden uitgesloten dat er in de zijgevel van de woningen ramen en deuren worden geplaatst. Hierdoor ontstaat er rechtstreeks zicht in de tuin, keuken én slaapkamer van reclamant. Afspraken hierover met de huidige initiatiefnemer bieden volgens reclamant geen garantie voor de toekomst, aangezien de woningen verkocht zullen worden; h) Binnen de bestemming 'Verkeer' is het plaatsen van lichtmasten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer met een maximale hoogte van 12 meter toegestaan. Dit is volgens reclamant te hoog. Reclamant vreest lichtvervuiling voor de omgeving en zijn woning (slaapkamer aan de achterzijde). Reclamant verzoekt om, indien gemeente niet afziet van het plan, de toegestane hoogte naar beneden bij te stellen; i) De 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' ontbreekt bij de	onder punt c. De gevels van bijbehorende bouwwerken die worden gerealiseerd in de erfgrenzen van omliggende percelen zullen worden voorzien van de bouwaanduiding "blinde gevel". Hiermee wordt voorkomen dat in deze gevels openingen kunnen worden gerealiseerd. Daarmee wordt tegenmoet gekomen aan de belangen van omwonenden. Dit onderdeel van de zienswijze wordt echter wel als ongegrond beoordeeld; h) Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de bouwhoogte van lichtmasten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer aangepast naar maximaal 5 meter (artikel 3.2.2 sub b). Ook de bouwhoogte van kunstobjecten zal worden teruggebracht tot 5 meter (artikel 3.2.2. sub c). Daarmee wordt tegemoet gekomen aan deze zienswijze. Voor het opstellen van een lichtplan wordt gebruik gemaakt van de deskundigheid van een daarvoor gespecialiseerd adviesbureau. De toe te passen straatverlichting zal geen lichtvervuiling in de achtertuinen van omliggende woningen veroorzaken en een kegel met licht naar beneden geven. Daarnaast wordt deze straatverlichting voorzien van een dimregimé. Dit betekent dat de lichtsterkte gedurende de avond / nacht steeds verder naar beneden zal worden bijgesteld (van 100% om ca. 18 uur naar 70% rond middernacht en naar 30% rond 03.00 uur). Dit lichtplan kan op korte termijn door reclamanten worden ingezien. De zienswijze op dit onderdeel wordt gelet op deze uitleg als ongegrond beoordeeld. i) Dit betreft een omissie. De standaard "lijst van	

		ter inzage liggende stukken. Dit zorgt volgens reclamant voor rechtsonzekerheid over welk soort bedrijfsactiviteiten als beroep of bedrijf aan huis mogelijk zijn bij de nieuw te realiseren woningen. Reclamant pleit voor het opnieuw ter inzage leggen van het bestemmingsplan inclusief deze lijst;	bedrijfsactiviteiten" die overal geldt binnen het stedelijk gebied van de gemeente Echt-Susteren zal na besluitvorming door de Raad aan de planstukken worden toegevoegd. De zienswijze is gegrond. Overigens ligt het gezien het type woningen en de doelgroep (senioren) niet in de lijn der verwachting dat in de woningen aan huis verbonden beroepen uitgeoefend zullen gaan worden;	
		j) Reclamant merkt op dat met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied', de bedrijfsmogelijkheden ter plekke van de projectlocatie in planologisch juridisch opzicht reeds gesaneerd zijn. Het verdwijnen van aan bedrijven gerelateerde vormen van overlast is volgens reclamant in deze dan ook geen overtuigend argument voor de beoogde verdere ontwikkeling van het plangebied;	j) Voor de argumenten om medewerking te verlenen aan voorliggende herontwikkeling wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 2 onder a. Ter aanvulling wordt hieraan nog het volgende toegevoegd: Het gebruik van de loodsen, die inderdaad reeds zijn opgenomen binnen de woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan "Stedelijk Gebied", voor bedrijfsmatige activiteiten, zoals die aanwezig waren ten tijden van de vaststelling van voornoemd bestemmingsplan, is onder het overgangsrecht toegestaan. Deze activiteiten zouden bij een herziening van het bestemmingsplan "Stedelijk gebied", wellicht opnieuw een positieve bedrijfsbestemming kunnen krijgen (indien er geen zicht is op beëindiging). Voorliggend plan leidt, anders dan reclamant stelt dus wel tot definitieve beëindiging van bedrijfsmatige activiteiten binnen een woonomgeving.	
		k) Gelet op voorgaande uitleg wordt er in de verkeersparagraaf van de verkeerde kengetallen uitgegaan. De verkeersgeneratie van de voormalige, bijna 5 jaar geleden wegbestemde, timmerfabriek kan niet meer als 'de huidige situatie' worden opgevoerd;	k) Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 2 onder punt d. Deze zienswijze wordt hiermee als ongegrond beoordeeld;	

		l) Reclamant merkt op dat er gemiddeld genomen eigenlijk 16,8 (=17) parkeerplaatsen nodig zijn om het beoogde woningbouwprogramma te kunnen realiseren. Het plan is volgens reclamant echter dermate krap opgezet dat er feitelijk maar ruimte is voor in totaal 13 parkeerplaatsen bij de woningen en in het openbaar gebied. Dit tekort wordt volgens reclamant ten onrechte afgedaan met de veronderstelling dat er een oudere doelgroep gaat wonen. Dit argument is niet valide aangezien het woningen betreft die uiteindelijk iedereen kan kopen. Reclamant pleit om deze reden voor de aanleg van 17 parkeerplaatsen en merkt op dat het niet de bedoeling kan zijn dat er permanent 4 parkeerplaatsen bij de Reinoudhal bezet zullen worden. Dit is volgens reclamant reden om het woningbouwprogramma te beperken; m) Reclamant verwacht geluidsoverlast door het gebruik van warmtepompen t.b.v. de verwarming van de nieuwe woningen; n) Het plan doet volgens reclamant geen recht aan de speerpunten van de gemeentelijke structuurvisie. Kwantiteit en winstmaximalisatie gaat volgens reclamant boven kwaliteit. Er is tijdens de voorbereiding te weinig gekeken naar de invloed van het plan op de kwaliteit van de nu	l) Ten aanzien van parkeren is rekening gehouden met het type ‘’twee-onder-een-kap’’ woning. De norm voor dit type woning ligt tussen minimaal 1,7 en maximaal 2,5 parkeerplaatsen per woning. Bij 8 woningen wordt dit min. 13,6 en max. 20. Dit minimale aantal van 13 parkeerplaatsen zal binnen het plangebied na aanpassing van het plan gerealiseerd worden. Daarmee wordt dus voldaan aan de norm. Gelet op de doelgroep van de woningen (senioren) en de parkeermogelijkheid in de directe nabijheid (parkeerterrein Reinoud van Gelderstraat waar voldoende capaciteit aanwezig is) is dit als acceptabel beoordeeld. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; m) De geluidsnorm voor warmtepompen is een van de wijzigingen die worden doorgevoerd in het Bouwbesluit. Deze is momenteel aangekondigd voor 1 april 2021 (was 1 januari 2021). De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld, echter zal Initiatiefnemer worden verzocht om rekening te houden met deze nieuwe eisen bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen (als die aanvraag eerder dan 1 april 2021 wordt ingediend); n) Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2 onder punt a. voor de argumenten waarom principemedewerking is verleend aan voorliggend initiatief en een postzegel-bestemmingsplan in procedure is gebracht. Ter aanvulling wordt nog opgemerkt dat in	

		nog fijne woonomgeving en maatschappelijke relevantie van het plan;	voorliggend plan geen sprake is van winstmaximalisatie. De sanering van de bedrijfsloodsen en grond, alsmede de aanleg van de noodzakelijke infrastructuur met alle voorzieningen brengen dusdanige kosten met zich mee dat van winstmaximalisatie geen sprake is. De zienswijze op dit onderdeel wordt als ongegrond beoordeeld.	
		o) Daarnaast vraagt reclamant zich af hoe belangrijk de gemeente Echt-Susteren de herontwikkeling van deze locatie werkelijk vindt. De locatie is namelijk niet opgenomen op de in 2018 vastgestelde lijst van 63 speerpuntprojecten voor het stedelijke gebied.	o) De gemeente werkt niet alleen mee aan de zogenaamde speerpuntenprojecten zoals benoemd in de structuurvisie. Ook projecten, zoals voorliggende particuliere ontwikkeling, kunnen indien sprake is van een goede ruimtelijke ordening rekenen op medewerking van de gemeente. Daarnaast kan ten aanzien van de speerpuntprojecten worden opgemerkt dat dit met name projecten betreft met een hoge prioriteit waarvoor sprake is van financiering door de gemeente met eventuele cofinanciering door derden of door ontwikkelaars. Voorliggend initiatief betreft een particulier initiatief waar geen gemeentelijke financiële middelen voor worden ingezet. De zienswijze op dit onderdeel wordt gelet op deze uitleg als ongegrond beoordeeld;	
		p) Het plan bevat daarnaast een zeer summiere motivatie van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Het plan voorziet in koopwoningen zonder duidelijke criteria betreffend het “koperspubliek“, hierdoor valt niet te voorspellen aan welke behoefte dit plan invulling gaat geven.	p) Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2 onder punt a. Ter aanvulling wordt nog opgemerkt dat de gemeente met initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst heeft gesloten. Daarin zijn o.a. afspraken gemaakt over het bouwprogramma. Dat bouwprogramma voorziet in de realisatie van maximaal 8 grondgebonden levensloopbestendige woningen met bijbehorende erven overeenkomstig het stedenbouwkundige plan dat onderdeel uitmaakt van die overeenkomst. Daarmee is	

			zekergesteld dat woningen worden gerealiseerd waarin de kern Susteren behoefte is, namelijk woningen met alle voorzieningen op de begane grond (levensloopbestendig) om daarmee de doelgroepen zoals genoemd in de beantwoording van zienswijze 2 onder punt a te kunnen bedienen. In de bouwregels behorende bij de woonbestemming van voorliggend bestemmingsplan zal aanvullend nog worden opgenomen dat enkel “grondgebonden levensloopbestendige” woningen mogen worden gerealiseerd. In de begripsomschrijving zal een definitie worden opgenomen van een “grondgebonden levensloopbestendige woning”. De zienswijze wordt echter wel als ongegrond beoordeeld;	
		q) In de toelichting wordt, op basis van diverse onderzoeksrapporten en een recent provinciaal besluit d.d. 19 oktober 2020, beknopt samengevat dat een spoedige sanering (binnen 4 jaar) van een geval van ernstige bodemsanering noodzakelijk is. In het licht van de al vaker aangehaalde constatering dat het plangebied reeds een woonbestemming heeft is dit best opmerkelijk. Maar goed, onder het motto beter laat dan niet saneren is reclamant voorstander van een sanering van vervuilde grond in de directe omgeving. Wat reclamant echter wel zorgen baart zijn de feitelijke gevolgen van de sanering. In het saneringsplan d.d. 9 juni 2020 is omschreven dat de gronden ter plaatse van de toekomstige woonblokken niet worden aangevuld. Op grond van de in bijlage 5 opgenomen ontgravingskaart stellen wij vast dat het toch al dieper gelegen plangebied, ter hoogte van onze tuin nog eens met 0,5 meter wordt afgegraven en	q) Anders dan reclamant stelt zal ter plekke van de af te graven vervuilde grond wel nieuwe grond worden aangevuld. Voor mogelijke hoogteverschillen tussen het plangebied en de percelen van omliggende woningen worden voorzieningen getroffen, zoals het plaatsen van keerwanden. In de bestaande situatie is er ook reeds sprake van een hoogteverschil tussen het lager gelegen plangebied en de tuin van reclamant. Daarin verandert dus feitelijk niets. Binnen het plangebied worden daarnaast voorzieningen getroffen ter infiltratie van het hemelwater dat valt op de verharding in het openbaar gebied en op de verharding (woningen en opritten e.d.) op particulier terrein. Zie hiervoor ook het antwoord op zienswijze 7 onder punt f. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld.	

		dus niet meer met schone grond wordt opgevuld. De eerder omschreven nadelige effecten van het hoogteverschil worden hierdoor volgens reclamant nog eens versterkt; r) Reclamant vreest schadelijke gevolgen als gevolg van afstromend water in de richting van het plangebied. De tuin van reclamant ligt, zeker na de beoogde sanering, aanzienlijk hoger dan het plangebied;	r) De tuin van reclamant zal niet aanzienlijk hoger komen te liggen dan het plangebied, omdat de gronden binnen het plangebied zullen worden opgehoogd (zie voorgaand antwoord). Hierdoor komt het plangebied iets hoger te liggen dan de tuin van reclamant. In bijlage 2 is een doorsnede opgenomen die de geschatte hoogte van de achtertuinen weergeeft. (Paarse lijn). Om deze te kunnen bepalen is een hoogtemeting uitgevoerd langs de eigendomsgrens. Om het hoogteverschil tussen plangebied en achtertuinen op te vangen wordt een keerwand geplaatst over de gehele lengte langs de achtertuinen aan de Reinoud van Gelderstraat. Het plan is zodanig ontworpen dat er geen water vanuit de nieuw aan te leggen straat op de naastgelegen terreinen van omwonenden (waaronder reclamant) kan lopen. Het wegprofiel voorziet immers in een omgekeerd dakprofiel en afwatering in de richting van de Reinoud van Gelderstraat. Hemelwater dat valt binnen het plangebied zal eerst in het infiltratieriool lopen en in de lavabuffer terecht komen. Als dit vol is, zal het hemelwater afstromen naar de Reinoud van Gelderstraat. De te plaatsen keerwand zal ca. 6 cm boven straatniveau uitkomen. De capaciteit van de infiltratievoorziening wordt gebaseerd op de normen van het waterschap. Daarnaast mag van omwonenden, waaronder reclamant ook worden verwacht dat zij hemelwater infiltreren op eigen terrein (dus niet afwateren op het perceel van initiatiefnemer). Dit onderdeel van	

			de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
		s) Reclamant geeft aan dat de behoefte voor de bouw van genoemde 8 woningen onvoldoende is onderbouwd;	s) Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2 onder punt a. Dit onderdeel van de zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
		t) Reclamant geeft aan dat het overhevelen van 8 woningbouwtitels vanuit het centrumplan naar de projectlocatie niet verder wordt onderbouwd;	t) Waar de gemeente de noodzakelijke contingenten vandaan haalt is voor de inhoud van voorliggend plan niet relevant. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
		u) Reclamant geeft aan dat uit de rapportage niet valt op te maken of de beoogde toegang vanuit de Vincentiuslaan daadwerkelijk wordt gerealiseerd. In het positieve advies van de Veiligheidsregio wordt echter wel de noodzaak van en tweezijdige ontsluiting vermeld. De gegevens waarop dit positieve besluit is gebaseerd ontbreken echter;	u) In de toelichting van het bestemmingsplan is duidelijk weergegeven dat het plangebied aan twee zijden wordt ontsloten: - Aan de noordzijde via een auto-ontsluiting op de Reinoud van Gelderstraat; Aan de zuidzijde via een langzaam verkeersverbinding naar de Vincentiuslaan. Het advies van de Veiligheidsregio zal in het vast te stellen bestemmingsplan worden toegevoegd. Op dit punt is de zienswijze gegrond (advies ontbrak);	
		v) Het plan bevat een doodlopende weg met op het eind een dwars op de weg geplaatst woonblok. Het feit dat hier een keermogelijkheid ontbreekt, baart reclamant zorgen;	v) Voor eigenaren van woningen is dit geen probleem, iedereen heeft zijn eigen mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein. Voor bezoekers/overige automobilisten is het (gelet op de korte afstanden) vanuit het punt van kruisende wegen (t-splitsing in plangebied) zeer goed te zien wat er zich afspeelt in de straat en nabij de woningen. Hier is voldoende mogelijkheid om te keren vervolgens. De zienswijze op dit punt wordt als ongegrond beoordeeld;	
		w) Geluidsbelasting door bijvoorbeeld autoportieren is uitsluitend onderzocht voor de openbare parkeervakken. Voor een evt. tegen /	w) Het geluid vanwege parkeren en sluiten van autoportieren op een privéparkeerplaats, gelegen op het perceel van een afzonderlijke woning of aan	

		langs de erfgrens van reclamant parkerende auto is dit niet onderzocht. Dit terwijl de afstand tot de achtergevel van reclamant veel kleiner is dan in de situatie betreffend de publieke vakken aan het begin van de straat. Er wordt nergens uitgelegd waarom voor de verschillende parkeerplekken, verschillende criteria gehanteerd worden; x) Reclamant geeft aan dat hij overweegt om een planschadeclaim in te dienen indien het plan wordt vastgesteld; y) Reclamant draagt als oplossingsrichting aan om het plan veel kleinschaliger uit te voeren door de realisatie van één woning in het bijbehorend bouwwerk van initiatiefnemer mogelijk te maken en daarnaast 2 grondgebonden woningen toe te laten. Daarbij blijven de percelen 4863 en 6118 weiland en wordt gesaneerd wat te saneren is.	de openbare weg bij een afzonderlijke woning, dient, zolang het geen grote(re) gezamenlijke voorziening is voor meer personenauto's van meerdere woningen, te worden beschouwd als deel van het woongeluid van desbetreffende woning. In het afwegingskader Bedrijven en milieuzonering is het vestigen van een nieuwe woonbestemming nabij een bestaande woonbestemming in principe aanvaardbaar. Het parkeren bij een afzonderlijke woning onder het toewijzen van een nieuwe woonbestemming, wordt niet beschouwd als een geluidbron die specifiek beschouwing behoeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening onder artikel 3.1 Wro. De zienswijze op dit punt wordt als ongegrond beoordeeld; x) Deze opmerking staat los van de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De zienswijze op dit punt is ongegrond; y) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 2 a en 3 c. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
4		a) Reclamant stelt dat het voorgestelde woningbouwplan te grootschalig is en impact heeft op de leefomgeving. Het verdwijnen van groen en het inboeten op de privacy ziet reclamant als een direct gevolg daar van; b) reclamant geeft aan dat de sanering van de bedrijfsgebouwen en omliggende grond en het realiseren van 8 woningen, in een adem wordt	a) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 2 a en 3 c. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; b t/m w) Voor de beantwoording van deze punten uit de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder punten d	Deze zienswijze leidt niet tot aanvullende wijzigingen van het bestemmingsplan;

		genoemd met “het opruimen van een rotte plek“. Volgens reclamant is daar geen sprake van. Het gebied heeft nu al de bestemming Wonen; c) Volgens reclamant heeft initiatiefnemer in het verleden willens en wetens panden en percelen aangekocht waarvan hij kon weten, dat ze vroeger of later gesaneerd zouden moeten worden. De grootschaligheid van het huidige plan lijkt daarom op een vooraf gesteld doel, om de noodzakelijke sanering en het realiseren van woonruimte voor eigen gebruik, te kunnen bekostigen; d) Reclamant heeft moeite met de toegestane goot- en nokhoogtes. Dit kan leiden tot de bouw van bijbehorende bouwwerken tot een hoogte van 6 meter in de erfgrens. Dit heeft een negatief effect op de bezonning in de tuin van reclamant; e) Gelet op de toegestane goot- en bouwhoogte van de beoogde hoofgebouwen, in combinatie, met de situering van het bouwvlak, kan reclamant geconfronteerd worden met een aanzienlijk verlies van privacy. Op voorhand kan namelijk niet worden uitgesloten dat er in de zijgevel van de woningen ramen en deuren worden geplaatst. Hierdoor ontstaat er rechtstreeks zicht in de tuin, keuken én slaapkamer van reclamant. Afspraken hierover met de huidige initiatiefnemer bieden volgens reclamant geen garantie voor de toekomst, aangezien de woningen verkocht zullen worden; f) Binnen de bestemming ‘Verkeer’ is het plaatsen van lichtmasten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer met een	t/m y. De genoemde punten zijn namelijk hetzelfde als in voorgaande zienswijze;	

		maximale hoogte van 12 meter toegestaan. Dit is volgens reclamant te hoog. Reclamant vreest lichtvervuiling voor de omgeving en zijn woning (slaapkamer aan de achterzijde). Reclamant verzoekt om, indien gemeente niet afziet van het plan, de toegestane hoogte naar beneden bij te stellen; g) De 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' ontbreekt bij de ter inzage liggende stukken. Dit zorgt volgens reclamant voor rechtsonzekerheid over welk soort bedrijfsactiviteiten als beroep of bedrijf aan huis mogelijk zijn bij de nieuw te realiseren woningen. Reclamant pleit voor het opnieuw ter inzage leggen van het bestemmingsplan inclusief deze lijst; h) Reclamant merkt op dat met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied', de bedrijfsmogelijkheden ter plekke van de projectlocatie in planologisch juridisch opzicht reeds gesaneerd zijn. Het verdwijnen van aan bedrijven gerelateerde vormen van overlast is volgens reclamant in deze dan ook geen overtuigend argument voor de beoogde verdere ontwikkeling van het plangebied; i) Gelet op voorgaande uitleg wordt er in de verkeersparagraaf van de verkeerde kengetallen uitgegaan. De verkeersgeneratie van de voormalige, bijna 5 jaar geleden wegbestemde, timmerfabriek kan niet meer als 'de huidige situatie' worden opgevoerd; j) Reclamant merkt op dat er gemiddeld genomen eigenlijk 16,8 (=17) parkeerplaatsen nodig zijn om het beoogde woningbouwprogramma te kunnen		

		realiseren. Het plan is volgens reclamant echter dermate krap opgezet dat er feitelijk maar ruimte is voor in totaal 13 parkeerplaatsen bij de woningen en in het openbaar gebied. Dit tekort wordt volgens reclamant ten onrechte afgedaan met de veronderstelling dat er een oudere doelgroep gaat wonen. Dit argument is niet valide aangezien het woningen betreft die uiteindelijk iedereen kan kopen. Reclamant pleit om deze reden voor de aanleg van 17 parkeerplaatsen en merkt op dat het niet de bedoeling kan zijn dat er permanent 4 parkeerplaatsen bij de Reinoudhal bezet zullen worden. Dit is volgens reclamant reden om het woningbouwprogramma te beperken; k) Reclamant verwacht geluidsoverlast door het gebruik van warmtepompen t.b.v. de verwarming van de nieuwe woningen; l) Het plan doet volgens reclamant geen recht aan de speerpunten van de gemeentelijke structuurvisie. Kwantiteit en winstmaximalisatie gaat volgens reclamant boven kwaliteit. Er is tijdens de voorbereiding te weinig gekeken naar de invloed van het plan op de kwaliteit van de nu nog fijne woonomgeving en maatschappelijke relevantie van het plan. m) Daarnaast vraagt reclamant zich af hoe belangrijk de gemeente Echt-Susteren de herontwikkeling van deze locatie werkelijk vindt. De locatie is namelijk niet opgenomen op de in 2018 vastgestelde lijst van 63 speerpuntprojecten voor het stedelijke gebied. n) Het plan bevat daarnaast een zeer summiere		

		motivatie van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Het plan voorziet in koopwoningen zonder duidelijke criteria betreffend het “koperspubliek“, hierdoor valt niet te voorspellen aan welke behoefte dit plan invulling gaat geven; o) In de toelichting wordt, op basis van diverse onderzoeksrapporten en een recent provinciaal besluit d.d. 19 oktober 2020, beknopt samengevat dat een spoedige sanering (binnen 4 jaar) van een geval van ernstige bodemsanering noodzakelijk is. In het licht van de al vaker aangehaalde constatering dat het plangebied reeds een woonbestemming heeft is dit best opmerkelijk. Maar goed, onder het motto beter laat dan niet saneren is reclamant voorstander van een sanering van vervuilde grond in de directe omgeving. Wat reclamant echter wel zorgen baart zijn de feitelijke gevolgen van de sanering. In het saneringsplan d.d. 9 juni 2020 is omschreven dat de gronden ter plaatse van de toekomstige woonblokken niet worden aangevuld. Op grond van de in bijlage 5 opgenomen ontgravingskaart stellen wij vast dat het toch al dieper gelegen plangebied, ter hoogte van onze tuin nog eens met 0,5 meter wordt afgegraven en dus niet meer met schone grond wordt opgevuld. De eerder omschreven nadelige effecten van het hoogteverschil worden hierdoor volgens reclamant nog eens versterkt; p) Reclamant vreest schadelijke gevolgen als gevolg van afstromend water in de richting van het plangebied. De tuin van reclamant ligt, zeker na de beoogde sanering, aanzienlijk hoger dan het plangebied;		

		q) Reclamant geeft aan dat de behoefte voor de bouw van genoemde 8 woningen onvoldoende is onderbouwd; r) Reclamant geeft aan dat het overhevelen van 8 woningbouwtitels vanuit het centrumplan naar de projectlocatie niet verder wordt onderbouwd; s) Reclamant geeft aan dat uit de rapportage niet valt op te maken of de beoogde toegang vanuit de Vincentiuslaan daadwerkelijk wordt gerealiseerd. In het positieve advies van de Veiligheidsregio wordt echter wel de noodzaak van en tweezijdige ontsluiting vermeld. De gegevens waarop dit positieve besluit is gebaseerd ontbreken echter. t) Het plan bevat een doodlopende weg met op het eind een dwars op de weg geplaatst woonblok. Het feit dat hier een keermogelijkheid ontbreekt, baart reclamant zorgen; u) Geluidsbelasting door bijvoorbeeld autoportieren is uitsluitend onderzocht voor de openbare parkeervakken. Voor een evt. tegen / langs de erfgrens van reclamant parkerende auto is dit niet onderzocht. Dit terwijl de afstand tot de achtergevel van reclamant veel kleiner is dan in de situatie betreffend de publieke vakken aan het begin van de straat. Er wordt nergens uitgelegd waarom voor de verschillende parkeerplekken, verschillende criteria gehanteerd worden; v) Reclamant geeft aan dat hij overweegt om een planschadeclaim in te dienen indien het plan wordt vastgesteld; w) Reclamant draagt als oplossingsrichting aan		

		om het plan veel kleinschaliger uit te voeren door de realisatie van één woning in het bijbehorend bouwwerk van initiatiefnemer mogelijk te maken en daarnaast 2 grondgebonden woningen toe te laten. Daarbij blijven de percelen 4863 en 6118 weiland en wordt gesaneerd wat te saneren is.		
5		a) Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de inhoud van het plan. In de toelichting op het plan wordt er op geen enkele wijze stilgestaan bij de impact van het plan op het woon- en leefklimaat van de directe omwonenden; b) Volgens reclamanten is er geen maatschappelijke noodzaak voor dit plan: het groenperceel waar het om gaat is geen 'rotte plek', van overlast is geen enkele sprake, en het gebied is nooit een speerpunt van gemeentelijk beleid geweest; c) Volgens reclamanten prevaleert enkel het economische gewin van de initiatiefnemer, mede gezien het feit dat het aantal geplande woningen tussentijds (en zonder communicatie met de huidige bewoners) verhoogd is ten opzichte van het oorspronkelijke plan; d) De grens van het plangebied in het noordoostelijk deel (kadastraal perceel STR01, sectie D, nummer 6118) is niet correct op	a) Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 2 onder a. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; b) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 2 onder a, zienswijze 3 onder d en zienswijze 3 onder punt o. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; c) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3 onder punt n. Daarnaast wordt opgemerkt dat de aangrenzende omwonenden allen persoonlijk door initiatiefnemer zijn geïnformeerd over de plannen in maart 2018. Door de onzekere tijden en veranderende wetgeving (omtrent stikstof, PFAS etc.) zijn de voorgenomen plannen vertraagd en later aangepast. Er is gewacht totdat er meer zekerheid was over de inhoud van de plannen, voordat de omwonenden opnieuw zijn geïnformeerd. De laatste informatierondes hebben plaatsgevonden op 12 en 19 december 2020. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; d) Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen betrekking op de planologisch onderbouwing van het initiatief. Het betreft echter een	Deze zienswijze leidt niet tot aanvullende wijzigingen van het bestemmingsplan;

		de verbeelding opgenomen. Een deel van het ter plaatse georiënteerde bouwvlak, met de aanduiding twee-aaneen is volgens reclamanten in hun tuin gesitueerd; e) Reclamanten hebben moeite met de toegestane goot- en nokhoogtes. Dit kan leiden tot de bouw van bijbehorende bouwwerken tot een hoogte van 6 meter in de erfgrens. Dit heeft een negatief effect op de bezonning en flora in de tuin van reclamanten; f) Gelet op de toegestane goot- en bouwhoogte van de beoogde hoofgebouwen, in combinatie, met de situering van het bouwvlak, kunnen	privaatrechtelijke aangelegenheid (tussen burgers onderling). De grenzen van het plangebied zijn echter vastgesteld op basis van de gegevens van het Kadaster. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; e) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3 onder punt f. Uit de uitgevoerde bezonningsstudie (zie bijlage 1 bij de nota beantwoording zienswijze en ambtshalve wijzigingen) blijkt dat het plan een gering effect heeft op de bezonning van het perceel van reclamant. Daarnaast heeft het perceel van reclamant in de bestaande situatie ook al veel schaduw door de aanwezigheid van grote, hoge bomen en struikgewas aan de zijde van het plangebied ((zie bijlage 3 bij de nota beantwoording zienswijze en ambtshalve wijzigingen). Op basis van de bezonningsstudie blijkt dat het perceel van reclamant de meeste schaduw ontvangt in de loop van de middag. Het deel waarop de woning staat ontvangt praktisch geen schaduw, behalve een beetje op de rechterzijgevel van het achterperceel. Het voorperceel ontvangt praktisch geen schaduw. De meeste schaduwwerking ontstaat in het voorseizoen (januari-maart) t.g.v. de laagstaande zon. In het hoogseizoen (mei-september) is de schaduwwerking het minst vanwege de hoogstaande zon. In het naseizoen (oktober-december) neemt de schaduwwerking weer toe. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. f) Zie het antwoord op zienswijze 2 onder punt c. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	

		reclamanten geconfronteerd worden met een aanzienlijk verlies van privacy. Op voorhand kan namelijk niet worden uitgesloten dat er in het achterdakvlak van de woningen dakkapellen worden geplaatst. Hierdoor ontstaat er rechtstreeks zicht in de tuin, keuken, woonkamer én slaapkamers van reclamanten. Dit wordt versterkt door het hoogteverschil; g) Binnen de bestemming 'Verkeer' is het plaatsen van lichtmasten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer met een maximale hoogte van 12 meter toegestaan. Dit is volgens reclamanten te hoog. Reclamanten vrezen lichtvervuiling voor de omgeving en hun woning (slaapkamer aan de tuinzijde). Reclamanten verzoeken om, indien gemeente niet afziet van het plan, de toegestane hoogte naar beneden bij te stellen; h) De 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' ontbreekt bij de ter inzage liggende stukken. Dit zorgt volgens reclamanten voor rechtsonzekerheid over welk soort bedrijfsactiviteiten als beroep of bedrijf aan huis mogelijk zijn bij de nieuw te realiseren woningen. Reclamanten pleiten voor het opnieuw ter inzage leggen van het bestemmingsplan inclusief deze lijst; i) Reclamanten merken op dat met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied', de bedrijfsmogelijkheden ter plekke van de projectlocatie in planologisch juridisch opzicht reeds gesaneerd zijn. Het verdwijnen van aan bedrijven gerelateerde vormen van overlast is volgens reclamanten in deze dan ook geen overtuigend argument voor de beoogde verdere	g) Zie het antwoord op zienswijze 3 onder punt h. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; h) Zie het antwoord op zienswijze 3 onder punt i. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; i) Zie het antwoord op zienswijze 3 onder punt j. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	

		ontwikkeling van het plangebied; j) Gelet op voorgaande uitleg wordt er in de verkeersparagraaf van de verkeerde kengetallen uitgegaan. De verkeersgeneratie van de voormalige, bijna 5 jaar geleden wegbestemde, timmerfabriek kan niet meer als 'de huidige situatie' worden opgevoerd; k) Reclamanten merken op dat er gemiddeld genomen eigenlijk 16,8 (=17) parkeerplaatsen nodig zijn om het beoogde woningbouwprogramma te kunnen realiseren. Het plan is volgens reclamant echter dermate krap opgezet dat er feitelijk maar ruimte is voor in totaal 13 parkeerplaatsen bij de woningen en in het openbaar gebied. Dit tekort wordt volgens reclamant ten onrechte afgedaan met de veronderstelling dat er een oudere doelgroep gaat wonen. Dit argument is niet valide aangezien het woningen betreft die uiteindelijk iedereen kan kopen. Reclamanten pleiten om deze reden voor de aanleg van 17 parkeerplaatsen en merkt op dat het niet de bedoeling kan zijn dat er permanent 4 parkeerplaatsen bij de Reinoudhal bezet zullen worden. Dit is volgens reclamanten reden om het woningbouwprogramma te beperken; l) Reclamanten verwachten geluidsoverlast door het gebruik van warmtepompen t.b.v. de verwarming van de nieuwe woningen; m) Het plan doet volgens reclamanten geen recht aan de speerpunten van de gemeentelijke structuurvisie. Kwantiteit en winstmaximalisatie gaat volgens reclamant boven kwaliteit. Er is	j) Zie het antwoord op zienswijze 3 onder punt k. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; k) Zie het antwoord op zienswijze 3 onder punt l. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; l) Zie het antwoord op zienswijze 3 onder punt m. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; m) Zie het antwoord op zienswijze 3 onder punt n. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	

		tijdens de voorbereiding te weinig gekeken naar de invloed van het plan op de kwaliteit van de nu nog fijne woonomgeving en maatschappelijke relevantie van het plan. n) Daarnaast vragen reclamanten zich af hoe belangrijk de gemeente Echt-Susteren de herontwikkeling van deze locatie werkelijk vindt. De locatie is namelijk niet opgenomen op de in 2018 vastgestelde lijst van 63 speerpuntprojecten voor het stedelijke gebied. o) Het plan bevat daarnaast een zeer summiere motivatie van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag; p) In de toelichting wordt, op basis van diverse onderzoeksrapporten en een recent provinciaal besluit d.d. 19 oktober 2020, beknopt samengevat dat een spoedige sanering (binnen 4 jaar) van een geval van ernstige bodemsanering noodzakelijk is. In het licht van de al vaker aangehaalde constatering dat het plangebied reeds een woonbestemming heeft is dit best opmerkelijk. Maar goed, onder het motto beter laat dan niet saneren zijn reclamanten voorstander van een sanering van vervuilde grond in de directe omgeving. Wat reclamanten echter wel zorgen baart zijn de feitelijke gevolgen van de sanering. In het saneringsplan d.d. 9 juni 2020 is omschreven dat de gronden ter plaatse van de toekomstige woonblokken niet worden aangevuld. Op grond van de in bijlage 5 opgenomen ontgravingskaart stellen wij vast dat het toch al dieper gelegen plangebied, ter hoogte van onze tuin nog eens met 0,5 meter wordt afgegraven en dus niet meer met schone grond wordt opgevuld.	n) Zie het antwoord op zienswijze 3 onder punt o. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; o) Zie het antwoord op zienswijze 3 onder punt p. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; p) Zie het antwoord op zienswijze 3 onder punt q. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	

		De eerder omschreven nadelige effecten van het hoogteverschil worden hierdoor volgens reclamant nog eens versterkt; q) Reclamanten vrezen schadelijke gevolgen als gevolg van afstromend water in de richting van het plangebied. De tuin van reclamanten ligt, zeker na de beoogde sanering, aanzienlijk hoger dan het plangebied; r) Reclamanten merken op dat in hoofdstuk 6 van de toelichting wordt aangegeven dat de behoefte aan dit inbreidingsplan (met 8 woningen) is aangetoond. Een gedegen onderbouwing van deze stelling kunnen reclamanten nergens teruglezen. Deze is er volgens reclamanten ook niet; s) Het voorgenomen plan zorgt volgens reclamanten voor een planologische verslechtering voor wat betreft privacy/inkijk, geluid, verkeer, uitzicht, situeringswaarde, zon- en daglichttoetreding, lichtvervuiling en aantasting van lang bestaande flora; t) Reclamanten geven aan naar verwachting een planschadeclaim in te zullen dienen na vaststelling van het bestemmingsplan;	q) Zie het antwoord op zienswijze 3 onder punt r. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; r) Zie het antwoord op zienswijze 3 onder punt s. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; s) Deze zienswijze is erg algemeen geformuleerd. Op alle genoemde punten wordt in de beantwoording van de zienswijzen 2 en 3 in afdoende mate ingaan. Daarom zijn op dit punt geen verwijzingen naar specifieke onderdelen opgenomen. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; t) Deze opmerking staat los van de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De zienswijze op dit punt is ongegrond;	
6		a) Reclamant heeft bezwaar tegen het aantal woningen en de locatie van de woningen; b) Reclamant maakt bezwaar tegen het type woningen en pleit voor laagbouw t.b.v. senioren; c) Reclamant ervaart de bouw van woningen met	a) Zie het antwoord op zienswijze 2 onder punt a en zienswijze 3 onder punt c. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; b) Zie het antwoord op zienswijze 2 onder punt e. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; c) Zie het antwoord op zienswijze 2 onder punt c	Deze zienswijze leidt niet tot aanvullende wijzigingen van het bestemmingsplan;

		kap en daarin ramen en de mogelijkheid tot het realiseren van dakkapellen en eventueel een extra woonlaag als inbreuk op zijn privacy; d) Het bouwplan zorgt voor verdwijnen van het vrije en fraaie uitzicht van reclamant en vermindering van groen; e) Reclamant verwacht geluidsoverlast door wegverkeer, stemgeluid in tuinen en huisdieren alsmede apparaten zoals airco's en warmtepompen; f) Reclamant verwacht lichtvervuiling door bewoning en straatverlichting;	en zienswijze 3 onder punt g. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; d) Zie het antwoord op zienswijze 2 onder punt c. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; e) Voor de beoordeling van stemgeluid en huisdieren zijn geen richtafstanden opgenomen in het afwegingskader Bedrijven en milieuzonering. In planologisch opzicht geldt dat het vestigen van een nieuwe woonbestemming grenzend aan een bestaande woonbestemming voor het aspect geluid geen bezwaren ontmoet. Overigens is het perceel van de woning Vincentiuslaan 15 relatief diep, zodat de eerder genoemde geluiden niet luid zullen zijn bij de achtergevel van de woning. Het wegverkeerslawaai vanwege de nieuwe plan-weg is berekend op de maatgevende woningen en is afgewogen tegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, dus getalsmatig 53 dB) voor wegverkeerslawaai uit de Wet geluidhinder. Geconstateerd is dat de optredende geluidbelasting met ruime marge voldoet, zodat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bij de woning Vincentiuslaan 15 zal de geluidbelasting nog lager zijn. De geluidsnorm voor warmtepompen is een van de wijzigingen die worden doorgevoerd in het Bouwbesluit. Deze is momenteel aangekondigd voor 1 april 2021 (was 1 januari 2021). Zie ook het antwoord op zienswijze 3 onder punt m. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; f) Zie het antwoord op zienswijze 3 onder punt h. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	

		g) Reclamant verwacht meer kans op woninginbraak doordat er een straat aan de achterzijde komt te liggen waar nu een groene weide is; h) Ontwikkelen met kwaliteit, zoals in de gemeentelijke structuurvisie omschreven lijkt te worden overstemd door ontwikkelen met kwantiteit; i) Reclamant pleit voor sanering bedrijfsgebouwen en terugbouwen van woningen op die plek. De groene weide kan dan gebruikt worden t.b.v. parkeren en groen;	g) Zie het antwoord op zienswijze 3 onder punt b. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; h) Zie het antwoord op zienswijze 2 onder punt a en zienswijze 3 onder punt c. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; i) Hiermee is sanering van de bedrijfsloodsen en grond financieel niet haalbaar. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
7		a) Reclamant maakt bezwaar tegen het aantal toe te voegen woningen en de bouw van woningen ter plekke van het “weitje”. Hierdoor prevaleert economisch gewin boven leefbaarheid van de directe woonomgeving, hetgeen in strijd is met de leidende principes, genoemd in de gemeentelijke structuurvisie “Ontwikkelen met kwaliteit”. b) Het nieuwbouwplan leidt volgens reclamant tot een verdere verstening van de woonomgeving; c) Reclamant ervaart de bouw van woningen met kap en daarin ramen en de mogelijkheid tot het realiseren van dakkapellen en eventueel een extra woonlaag als inbreuk op zijn privacy en pleit voor de bouw van woningen zonder kap; d) Reclamant vreest overlast door geluid (stemgeluid, verkeersgeluid, warmtepompen, airco’s e.d.), fijnstof (uitlaatgassen) en verlichting (lichtvervuiling door straatverlichting en	a) Zie het antwoord op zienswijze 2 onder punt a en zienswijze 3 onder punten c en n. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; b) Zie het antwoord op zienswijze 2 onder punt a en zienswijze 3 onder punt c. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; c) Zie het antwoord op zienswijze 2 onder punt c en punt e. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; d) Zie het antwoord op zienswijze 6 onder punt e en zienswijze 3 onder punt h, zienswijze 8 onder punt l en zienswijze 8 onder punt o. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	Deze zienswijze leidt niet tot aanvullende wijzigingen van het bestemmingsplan;

		ecologische schade): e) Het bestemmingsplan spreekt van een reductie van het aantal verkeersbewegingen. In werkelijk neemt het aantal bewegingen toe. Ter plekke van het “weitje” was geen sprake van verkeersbewegingen; f) Reclamant vreest wateroverlast als gevolg van het nieuwbouwplan. Het plangebied ligt hoger dan zijn perceel. Daarnaast leidt het bouwplan tot een toename van verharding op de plek van het “weitje”. Reclamant vraagt zich af hoe het hemelwater op eigen terrein verwerkt gaat worden en geeft aan dat de planlocatie bekend staat als een probleemgebied in relatie tot het verwerken van regenwater. Verwezen wordt naar de problemen met de Reinoudhal; g) Reclamant vraagt zich af of het bouwplan wel passend is binnen de beschikbare ruimte. Een tekening met maatvoering ontbreekt volgens hem.	e) Zie het antwoord op zienswijze 2 onder punt d. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; f) Het plangebied is inderdaad een wateroverlastgevoelige locatie. Dat het plangebied hoger ligt dan de tuin van reclamant is in de bestaande situatie ook al zo. Om het hemelwater binnen het plangebied te kunnen verwerken worden infiltratievoorzieningen gerealiseerd. Onder de nieuw aan te leggen straat zal een infiltratievoorziening (IT-riool met lavapakket) worden aangelegd. Daarbij zal het overschot aan water bij extreme regenval via maaiveld naar de aanliggende straten moeten kunnen afstromen. Het hemelwater dat valt ter plekke van de nieuwe woningen en verharding rondom de woningen (terras, oprit) zal worden geïnfiltreerd in infiltratievoorzieningen die worden aangelegd op eigen terrein (onder de oprit van de woningen). De voorzieningen zullen voldoen aan de normen van het waterschap. Tenslotte wordt een keerwand gemaakt langs de achtertuinen en de nieuw aan te leggen straat, daar waar nodig. Ter plekke van de achtertuinen aan de Vincentiuslaan is reeds sprake van een betonnen afscheiding, waardoor een keerwand overbodig is. De zienswijze op dit onderdeel wordt als ongegrond beoordeeld. g) Er zijn tekeningen met maatvoering gemaakt ten behoeve van de aanleg van de noodzakelijke infrastructurele voorzieningen. Deze tekeningen	

		De krappe straten zorgen voor slechte bereikbaarheid (o.a. hulpdiensten) bij geparkeerde auto's op de straat; h) Reclamant geeft aan dat het aantal parkeerplaatsen te weinig is voor het aantal woningen; i) Reclamant verwacht meer kans op woninginbraak doordat er een straat aan de achterzijde komt te liggen waar nu niet toegankelijke percelen van buren liggen; j) Reclamant pleit voor sanering van de bedrijfsgebouwen en in ruil daarvoor de bouw van 1 tot 2 wooneenheden;	zijn beoordeeld door de verkeerskundige en de maatvoering van de straten voldoet aan de eisen. De zienswijze op dit punt wordt als ongegrond beoordeeld; h) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3 onder punt c. De zienswijze op dit punt wordt als ongegrond beoordeeld; i) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3 onder punt b. De zienswijze op dit punt wordt als ongegrond beoordeeld; j) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 6 onder punt i. De zienswijze op dit punt wordt als ongegrond beoordeeld;	
8		a) Reclamanten maken bezwaar tegen het aantal woningen (8) in relatie tot het oorspronkelijke aantal (4); b) Reclamanten maken bezwaar tegen de hoogte van de woningen (2 laags) i.p.v. de oorspronkelijke laagbouw; c) Reclamanten maken bezwaar tegen de situering van woningen in de groenstrook; d) reclamanten vrezen belemmering en vervuiling van uitzicht; e) Reclamanten vrezen inkijk en verlies van	a) In het oorspronkelijk plan was sprake van 6 woningen. Het ontwerpplan gaat uit van 8 woningen. Zie het antwoord op zienswijze 2 onder punt a. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; b) Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2 onder punt e. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; c) Betreft particuliere grond. Er is geen sprake van openbaar groen o.i.d. daarnaast wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 2 onder punt a. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; d) Verwezen wordt na de beantwoording van zienswijze 3 c. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; e) Verwezen wordt na de beantwoording van	Deze zienswijze leidt niet tot aanvullende wijzigingen van het bestemmingsplan;

		privacy; f) Het plan leidt tot verstening van de groenstrook; g) Het plan leidt tot drainageproblemen; h) Het plan leidt tot toename van geluidsoverlast (bewoning, warmtepompen, airco's, verkeer); i) Het plan leidt tot toename van lichtoverlast; j) Het plan bevat onduidelijke bestemmingsplanregels m.b.t. bedrijvigheid aan huis; k) Reclamanten maken bezwaar tegen de aanleg van een nieuwe straat in het plangebied; l) Het plan leidt tot toename van fijnstof; m) Het plan leidt tot meer kans op woninginbraak; n) Het plan leidt tot meer kans op brand;	zienswijze 3 c. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; f) Zie het antwoord op bovenstaand punt c; g) Zie het antwoord op zienswijze 7 onder punt f; h) Zie het antwoord op zienswijze 6 onder punt e. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; i) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3 punt h. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; j) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3 punt i. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; k) De argumentatie van reclamant ontbreekt. Gelet op eerdere antwoorden is de aanleg van een straat noodzakelijk om de te realiseren woningen te kunnen bereiken. Deze zienswijze is ongegrond; l) Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de bouw van 8 woningen in niet betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Dit betekent dat geen nader onderzoek nodig is. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. m) Zie de beantwoording van zienswijze 3 onder punt b. Deze zienswijze is ongegrond. n) De motivatie voor deze zienswijze ontbreekt volledig. De zienswijze wordt daarom als ongegrond beoordeeld;	

		o) Het plan leidt tot aantasting flora en fauna; p) Het plan leidt tot verslechtering van de situeringswaarde van het vastgoed; q) Reclamanten geven aan naar verwachting een planschadeclaim in te dienen indien het plan wordt vastgesteld; r) Reclamanten pleiten voor een kleinschaligere ontwikkeling van gelijkvloerse woningen ter plaatste van de bedrijfsloodsen en behoud van de groene weide.	o) Ten behoeve van het bestemmingsplan is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat de voorgenomen plannen geen overtreding van de Wet natuurbescherming tot gevolg hebben, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen van algemene vogelsoorten. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; p) De motivatie voor deze zienswijze ontbreekt volledig. De zienswijze wordt daarom als ongegrond beoordeeld; q) Planschade staat los van de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De zienswijze wordt daarom als ongegrond beoordeeld; r) Verwezen wordt naar eerdere antwoorden op de zienswijzen 2 a en 3 c. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld.	
9		a) Reclamant geeft aan begrip te hebben voor sanering van de bedrijfsgebouwen en bouw van enkele woningen, maar kan zich niet verenigen met de aard, omvang en kwaliteit van voorliggend plan en het effect op de bestaande woonomgeving; b) In de toelichting op het plan wordt geen rekening gehouden met de enorme impact die dit plan heeft op het woon- en leefklimaat c.q. de kwaliteit van leven van alle omwonenden. In het huidige plan prevaleert enkel economische gewin van de initiatiefnemer. c) Er is geen maatschappelijke noodzaak voor dit plan wat betreft het groenperceel. Het	a) Verwezen wordt naar eerdere antwoorden op de zienswijzen 2 a en 3 c. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. b) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 2 onder punt a en zienswijze 3 onder punt n. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. c) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 2 onder punt a en zienswijze 3 onder	Deze zienswijze leidt niet tot aanvullende wijzigingen van het bestemmingsplan;

		groenperceel waar het om gaat is geen 'rotte plek' en van overlast is geen enkele sprake en het gebied is nooit een speerpunt van gemeentelijk beleid geweest; d) Reclamant maakt bezwaar tegen het aantal woningen. Oorspronkelijk ging het om 4 woningen. Dit is gaandeweg verhoogd naar 6 en vervolgens 8 woningen met straat. Volgens reclamant heeft initiatiefnemer aangegeven dat extra woningen zijn toegevoegd om uit de door de gemeente opgelegde kosten voor de aanleg van de straat te komen; e) Reclamant merkt op dat de weide geen rotte plek is. Integendeel zelf. Het uitvoeren van een explosievenonderzoek in de weide wordt volgens reclamant enkel gedaan om deze weide als "rotte plek" te betitelen; f) Het verharden van de weide staat volgens reclamant haaks op de adviezen van de overheid om tuinen juist niet te verharden i.v.m. afstromend regenwater. Reclamant vreest voor wateroverlast als gevolg van afstromend regenwater naar haar lager gelegen tuin en tuinhuis; g) Reclamant vraagt zich af of er sprake is van belangenverstrengeling. De huidige projectleider van initiatiefnemer heeft eerder voor de gemeente	punt o. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. d) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 8 onder punt a Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. e) Er is een risicoanalyse uitgevoerd met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven. Dit is noodzakelijk in het kader van externe veiligheid en heeft niets te maken met de weide kunnen betitelen als "rotte plek". Volgens de gemeente is de weide ook geen rotte plek o.i.d. De oppervlakte van de weide is echter wel noodzakelijk voor uitvoering van voorliggend woningbouwplan. Zie argumentatie in het antwoord op zienswijze 2 onder a. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; f) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 7 onder punt f. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; g) Deze zienswijze heeft niets te maken met de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De projectleider van initiatiefnemer werkt al langere tijd	

		gewerkt; h) Reclamant heeft moeite met de toegestane goot- en nokhoogtes. Dit kan leiden tot de bouw van bijbehorende bouwwerken tot een hoogte van 6 meter in de erfgrens. Dit heeft een negatief effect op de privacy van reclamant; i) Reclamant pleit voor de bouw van grondgebonden seniorenwoningen bestaande uit een bouwlaag, zonder kap. Hier is behoefte aan in Susteren en dit type woningen heeft minder impact op de privacy en uitzicht van omwonenden; j) Reclamant vreest de bouw van dakkapellen in de daken die kunnen leiden tot een verdere impact op de privacy; k) In de zijgevel is een venster gepland. Hier zou volgens initiatiefnemer melkglas in gezet worden. Een toekomstige bewoner kan dit echter vervangen voor gewoon glas met alle gevolgen van dien voor de privacy van omwonenden; l) De 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' ontbreekt bij de ter inzage liggende stukken. Dit zorgt volgens reclamant voor rechtsonzekerheid over welk soort bedrijfsactiviteiten als beroep of bedrijf aan huis mogelijk zijn bij de nieuw te realiseren woningen. Reclamant pleit voor het opnieuw ter inzage leggen van het bestemmingsplan inclusief deze lijst; m) Reclamant merkt op dat met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied', de bedrijfsmogelijkheden ter plekke van de	niet meer voor de gemeente; h) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3 onder punt f , 2 onder punt c en 3 onder punt g. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; i) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 2 onder punt e. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; j) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 2 onder punt c en zienswijze 3 onder punt g. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. k) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 2 onder punt c en zienswijze 3 onder punt g. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. l) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3 onder punt i. Deze zienswijze wordt als gegrond beoordeeld; m) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3 onder punt j. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	

		projectlocatie in planologisch juridisch opzicht reeds gesaneerd zijn. Het verdwijnen van aan bedrijven gerelateerde vormen van overlast is volgens reclamant in deze dan ook geen overtuigend argument voor de beoogde verdere ontwikkeling van het plangebied; n) Gelet op voorgaande uitleg wordt er in de verkeersparagraaf van de verkeerde kengetallen uitgegaan. De verkeersgeneratie van de voormalige, bijna 5 jaar geleden wegbestemde, timmerfabriek kan niet meer als 'de huidige situatie' worden opgevoerd; o) Binnen de bestemming 'Verkeer' is het plaatsen van lichtmasten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer met een maximale hoogte van 12 meter toegestaan. Dit is volgens reclamant te hoog. Reclamant vreest lichtvervuiling voor de omgeving en zijn woning en tuin. Reclamant verzoekt om, indien gemeente niet afziet van het plan, de toegestane hoogte naar beneden bij te stellen; p) Reclamant merkt op dat er gemiddeld genomen eigenlijk 16,8 (=17) parkeerplaatsen nodig zijn om het beoogde woningbouwprogramma te kunnen realiseren. Het plan is volgens reclamant echter dermate krap opgezet dat er feitelijk maar ruimte is voor in totaal 13 parkeerplaatsen bij de woningen en in het openbaar gebied. Dit tekort wordt volgens reclamant ten onrechte afgedaan met de veronderstelling dat er een oudere doelgroep gaat wonen. Dit argument is niet valide aangezien het woningen betreft die uiteindelijk iedereen kan kopen. Reclamant merkt op dat het niet de	n) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 2 onder punt d. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. o) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3 onder punt h. Deze zienswijze wordt deels als gegrond beoordeeld. p) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3 onder punt c. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	

		bedoeling kan zijn dat er permanent 4 parkeerplaatsen bij de Reinoudhal bezet zullen worden. Dit is volgens reclamant reden om het woningbouwprogramma te beperken; q) Reclamant geeft aan dat als men toch wel wil uitgaan van bewoners-parkeren op de parkeerplaats bij de Reinoudhal, dit vooral een argument is dat er in de weide juist geen straat hoeft te komen. Dientengevolge zou het plan ingeperkt kunnen worden tot de oorspronkelijk geplande 4 woningen op de locatie van de timmerfabriek, omdat de hoge kosten van de door de gemeente geëiste straat geen noodzaak meer is; r) Reclamant pleit voor de aanleg van een straat tussen de Reinoud van Gelderstraat en de Vincentiuslaan, waarlangs maximaal 4 woningen gebouwd zouden kunnen worden; s) Reclamant verwacht geluidsoverlast door het gebruik van warmtepompen t.b.v. de verwarming van de nieuwe woningen; t) Het plan doet volgens reclamant geen recht aan de speerpunten van de gemeentelijke structuurvisie. Kwantiteit en winstmaximalisatie gaat volgens reclamant boven kwaliteit. Er is tijdens de voorbereiding te weinig gekeken naar de invloed van het plan op de kwaliteit van de nu nog fijne woonomgeving en maatschappelijke relevantie van het plan. u) Daarnaast vraagt reclamant zich af hoe belangrijk de gemeente Echt-Susteren de herontwikkeling van deze locatie werkelijk vindt.	q) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 2 onder punt a. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; r) Verwezen wordt naar eerdere antwoorden op zienswijze 2 onder punt a en zienswijze 3 onder punt c. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. s) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3 onder punt m. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; t) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 2 onder punt a en 3 onder punt o. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. u) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3 onder punt o. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	

		De locatie is namelijk niet opgenomen op de in 2018 vastgestelde lijst van 63 speerpuntprojecten voor het stedelijke gebied. v) Het plan bevat daarnaast een zeer summiere motivatie van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Het plan voorziet in koopwoningen zonder duidelijke criteria betreffend het “koperspubliek“, hierdoor valt niet te voorspellen aan welke behoefte dit plan invulling gaat geven. w) In de toelichting wordt, op basis van diverse onderzoeksrapporten en een recent provinciaal besluit d.d. 19 oktober 2020, beknopt samengevat dat een spoedige sanering (binnen 4 jaar) van een geval van ernstige bodemsanering noodzakelijk is. In het licht van de al vaker aangehaalde constatering dat het plangebied reeds een woonbestemming heeft is dit best opmerkelijk. Maar goed, onder het motto beter laat dan niet saneren is reclamant voorstander van een sanering van vervuilde grond in de directe omgeving. Wat reclamant echter wel zorgen baart zijn de feitelijke gevolgen van de sanering. In het saneringsplan d.d. 9 juni 2020 is omschreven dat de gronden ter plaatse van de toekomstige woonblokken niet worden aangevuld. Op grond van de in bijlage 5 opgenomen ontgravingskaart stellen wij vast dat het toch al dieper gelegen plangebied, ter hoogte van onze tuin nog eens met 0,5 meter wordt afgegraven en dus niet meer met schone grond wordt opgevuld. De eerder omschreven nadelige effecten van het hoogteverschil worden hierdoor volgens reclamant nog eens versterkt; x) Reclamant vreest schadelijke gevolgen als	v) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 2 onder punt a. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld; w) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3 onder punt q. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld. x) Verwezen wordt naar het antwoord op	

		gevolg van afstromend water in de richting van het plangebied. De tuin van reclamant ligt, zeker na de beoogde sanering, aanzienlijk hoger dan het plangebied;	zienswijze 3 onder punt r. Deze zienswijze is niet van toepassing op locatie van reclamant (die ligt namelijk lager dan het plangebied, zie ook haar eigen andere zienswijze op dit punt). Dit onderdeel van de zienswijze is “copy-paste” uit een andere zienswijze, vandaar de mogelijke onduidelijkheid. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld.	
		y) Reclamant geeft aan dat de behoefte voor de bouw van genoemde 8 woningen onvoldoende is onderbouwd;	y) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3 onder punt s. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld.	
		z) Reclamant geeft aan dat hij overweegt om een planschadeclaim in te dienen indien het plan wordt vastgesteld;	z) Zie eerdere antwoorden op dit onderdeel dat los staat van de inhoud van het bestemmingsplan;	
		aa) Reclamant verwacht meer kans op woninginbraak en brand door het bouwplan;	aa) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 3 onder punt b, zienswijze 8 onder punt n. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
		bb) Reclamant verwacht aantasting van flora en fauna door het bouwplan;	bb) Verwezen wordt naar het antwoord op zienswijze 8 onder punt o. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld;	
		cc) Reclamant draagt als oplossingsrichting aan om het plan veel kleinschaliger uit te voeren door de realisatie 3 tot 4 woningen (een bouwlaag) toe te laten. De groene weide dient daarbij groen te blijven. Een eventuele klus / hobbyruimte kan ook ondergronds volgens reclamant;	cc) Verwezen wordt naar het antwoord onder punt r. Deze zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld.	
		dd) Reclamant geeft aan dat er omwonenden zijn die nog per mail een zienswijze zullen indienen. Deze zienswijze wil zij reeds pro forma indienen middels deze brief;	dd) Reclamant kan niet pro forma een zienswijze indienen voor andere reclamanten. Er zijn overigens geen mails meer binnengekomen in de periode na de terinzagelegging.	