

Gemeenteraad van Echt-Susteren
Postbus 450
6100 AL ECHT

AANGETEKEND



Helmond, 27 oktober 2023

Onze ref. : [REDACTED] / Gemeente Echt-Susteren (SAR)

Uw ref. : ontwerpbestemmingsplan Weijenasweg

Behandelaar : [REDACTED]

E-mail direct : [REDACTED]

Geachte raadsleden,

Namens mijn cliënten, [REDACTED]
[REDACTED] dien ik hierbij zienswijzen in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Weijenasweg, Sint Joost".

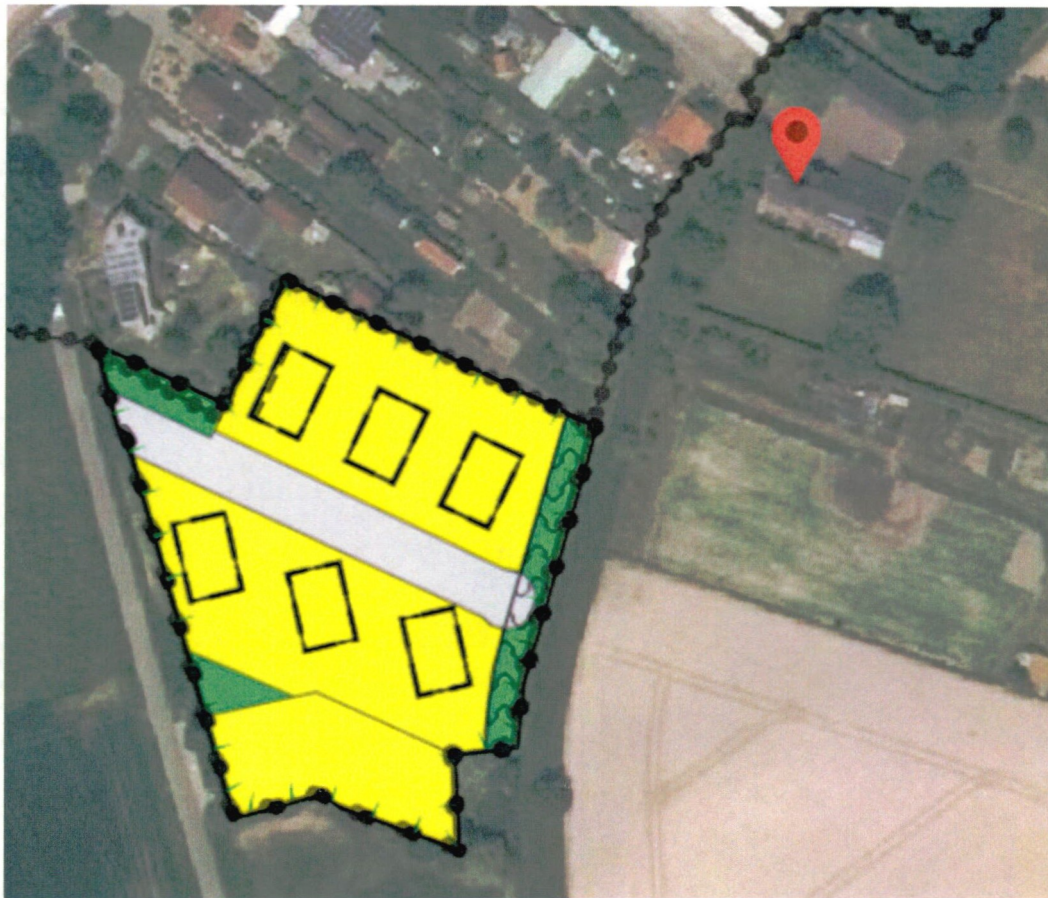
Op donderdag 21 september heeft u een ontwerp voor dit bestemmingsplan bekend gemaakt. Van vrijdag 22 september tot en met donderdag 2 november 2023 kunnen zienswijzen op het ontwerp aan u kenbaar worden gemaakt. Van die gelegenheid maken cliënten graag gebruik.

Zienswijzen

Cliënten kunnen zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan. Cliënten lichten dit hieronder nader toe.

- Inleiding

Mijn cliënten wonen op het adres [REDACTED] en kijken uit op het plangebied:



Mijn cliënten zijn op die locatie gaan wonen in de veronderstelling dat er geen bouw mogelijkheden in het buitengebied gecreëerd zouden worden en dat er sprake zou zijn van blijvend vrij uitzicht. Uiteraard kan niemand aanspraak maken op blijvend vrij uitzicht maar wel is van belang om na te gaan of er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om zes vrijstaande woningen met een bouwhoogte van 9 meter te realiseren. Deze woningen zullen rechtstreeks zicht in de tuin én woning van cliënten hebben waardoor er in ernstige mate inbreuk zal plaatsvinden op de privacy van cliënten.

- **Goede ruimtelijke ordening**

Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten bestemmingen in het bestemmingplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijk voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. Het momenteel in voorbereiding zijnde plan, ontbeert een deugdelijke motivering en daarmee ook een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikelen 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

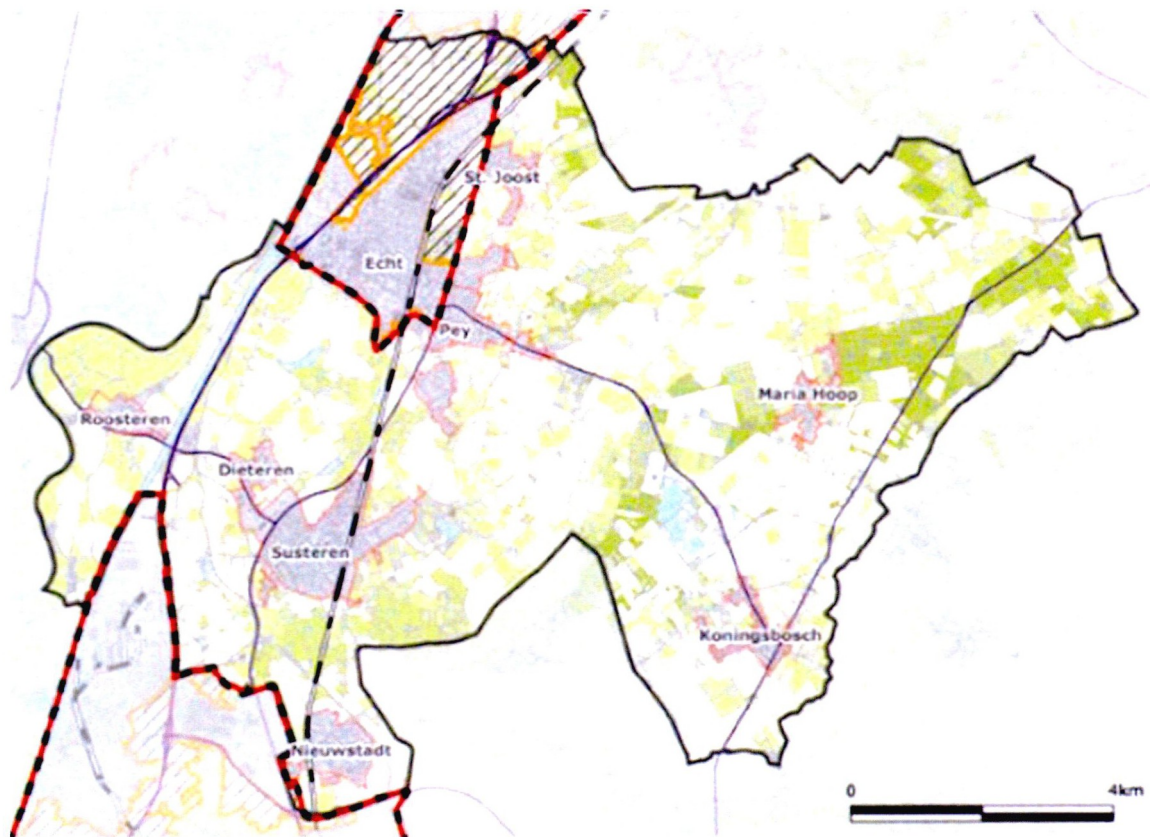
Op grond van het in artikel 3:2 van de Awb opgenomen zorgvuldigheidsbeginsel dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit alle nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, te vergaren. De voor de belanghebbende nadelige gevolgen mogen op grond van artikel 3:4 lid 2 van de Awb niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doel.

U hebt in het ontwerpbestemmingplan onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangenafweging. U heeft de belangen van cliënten onvoldoende onderkend en meegewogen in de besluitvorming.

Het is bekend dat het bestuursorgaan dat invulling moet geven aan een goede ruimtelijke ordening, een grote mate van beleids- en beoordelingsvrijheid heeft. Om willekeur te voorkomen, wordt vaak beleid vastgesteld. Dat is in dit geval ook gebeurd en er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening omdat niet aan het gemeentelijk beleid wordt voldaan.

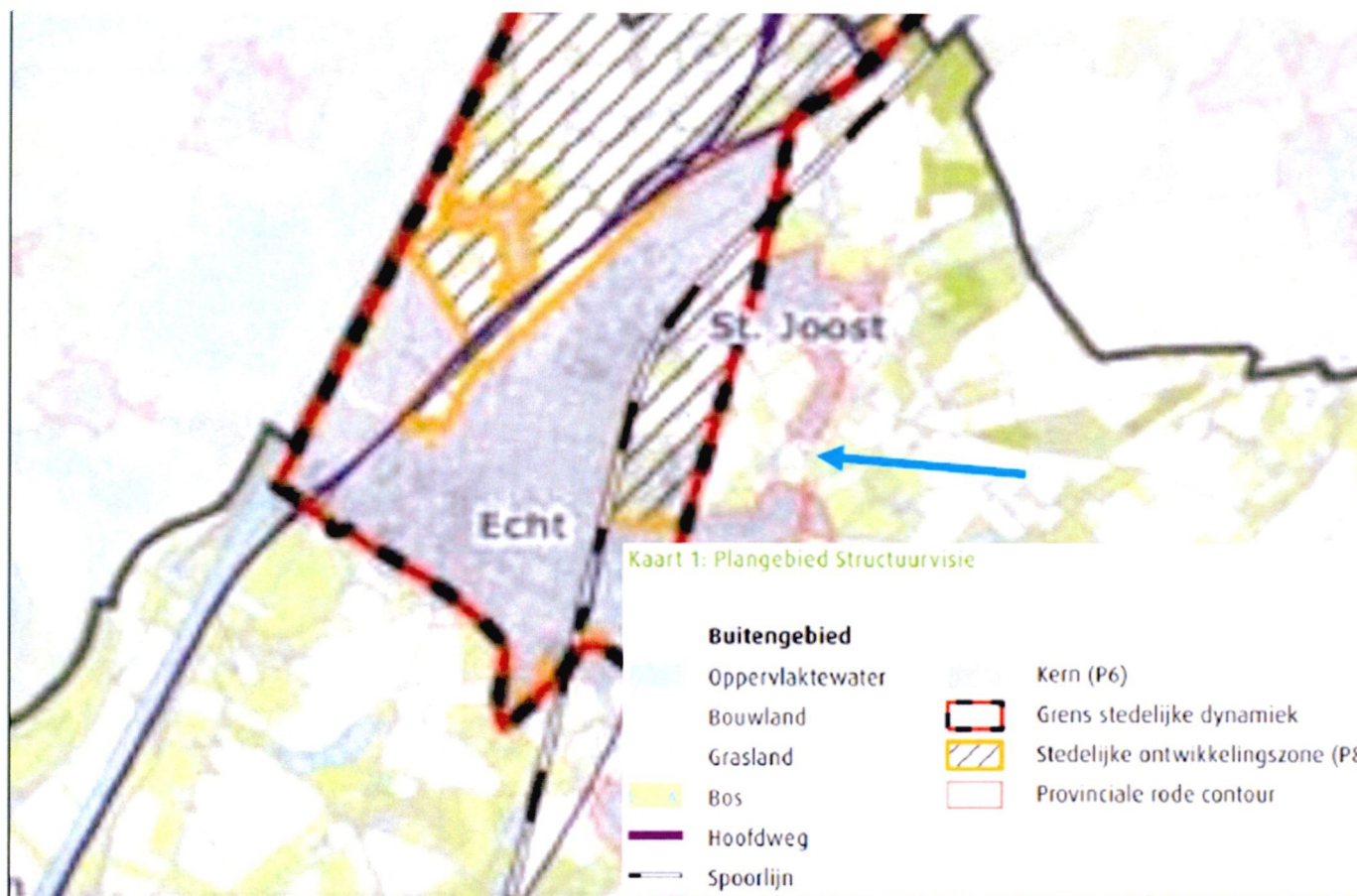
- **Strijdigheid met gemeentelijk beleid**

U hebt de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 vastgesteld. Op basis van die Structuurvisie ligt het plangebied buiten de grens van stedelijke dynamiek, buiten de stedelijke ontwikkelingszone en buiten de provinciale rode contour:



Kaart 1: Plangebied Structuurvisie

Buitengebied	
Oppervlaktewater	Kern (P6)
Bouwland	Grens stedelijke dynamiek
Grasland	Stedelijke ontwikkelingszone (P8)
Bos	Provinciale rode contour
Hoofdweg	
Spoorlijn	



In de plantoelichting wordt ingegaan op de Structuurvisie en wordt gesteld:

“Het plangebied ligt net buiten het stedelijk gebied, aan de rand van de kern Sint-Joost. Wat betreft wonen geeft de gemeente de voorkeur aan de realisatie van nieuwe woningen in de (hoofd)kernen boven nieuwe woningen in het buitengebied. Ten aanzien van het buitengebied geldt dat het toevoegen van nieuwe woningen ongewenst is. Incidentele nieuwbouw is enkel nog onder voorwaarden mogelijk.”

In de Structuurvisie wordt ingegaan op het realiseren van nieuwbouw in het buitengebied en daarover wordt gesteld:

“Ten aanzien van het buitengebied geldt dat het toevoegen van nieuwe woningen ongewenst is. Ook permanente bewoning van vakantiehuizen en recreatiemiddelen is niet toegestaan. Incidentele nieuwbouw is enkel nog onder voorwaarden mogelijk in linten en bebouwingsclusters of aansluitend op de rode contour als opgenomen in de Contourenatlas Noord- en Midden-Limburg. Ook is nieuwbouw toegestaan als het een wijziging van een agrarisch bedrijf naar burgerwoning betreft of omzetting van niet-agrarisch bedrijf naar burgerwoning. Ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is het creëren van

een extra inpandige woning of van groepswoningen toegestaan, evenals het toevoegen van één of enkele woningen in de directe omgeving.

Te allen tijde dient eerst een ruimtelijk-functionele afweging te worden gemaakt.

Vervolgens moet per landschapstype bezien worden of en zo ja, hoe de toevoeging van de woning het beste ingepast kan worden in het landschap of zelfs kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Vereiste is verder dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Verder geldt het LKM-beleid zoals dat beschreven wordt in hoofdstuk 4 om de bijbehorende kwaliteitsverbetering te bepalen, zoals sloop van overtollige stallen en het plaatsen van erfbeplanting. Vereiste bij hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is dat het oorspronkelijke karakter van het pand en zijn omgeving behouden blijft.

De inhoud van een in het buitengebied gelegen burgerwoning is aan een maximum gebonden (750m³), evenals de grootte van de bijgebouwen. Een uitzondering is mogelijk bij hergebruik van voormalige agrarische bebouwing of niet-aan-het-buitengebied-gebonden bedrijvigheid. Splitsing van bestaande woningen is ongewenst, tenzij ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Vervangende nieuwbouw moet plaatsvinden op bestaande fundamenteën. Herbouw buiten de fundering is slechts mogelijk als dat een duidelijke verbetering betekent voor de milieutechnische situatie (geur, geluid etc.), verkeersveiligheid en beeldkwaliteit." (onderstreping RV)

Als het gaat om het bouwen in het buitengebied wordt dus gesteld dat het toevoegen van nieuwe woning ongewenst is maar dat incidentele nieuwbouw onder voorwaarden mogelijk is.

In dit plan gaat het niet om incidentele nieuwbouw omdat er een plan voor zes woningen is ontwikkeld. Immers, als we verderop in de tekst kijken, zien we dat daar wordt verwezen naar "de woning" zodat duidelijk is dat een plan van zes woningen niet kan worden beschouwd als incidentele nieuwbouw.

Aan het tweede vereiste, dat nieuwbouw onder voorwaarden mogelijk is, is ook niet voldaan omdat niet duidelijk is wat dan die voorwaarden zijn.

In de plantoelichting wordt gesteld dat er afspraken zijn gemaakt tussen de Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. en de gemeente over het realiseren van ruimte-voor-ruimte-kavels op geschikte locaties en dat deze locatie geschikt is omdat deze aansluit op bestaand stedelijk gebied.

Gelet op de tekst van de Structuurvisie zou geconcludeerd kunnen worden dat er aansluitend aan de rode contour gebouwd kan worden maar dan moet ook worden voldaan aan de voorwaarden dat het moet gaan om incidentele nieuwbouw en dat nieuwbouw alleen onder voorwaarden mogelijk is. De voorwaarde kan niet zijn dat het moet aansluiten aan de rode contour omdat dit niet volgt uit de tekst van de Structuurvisie.

Zoals gezegd heeft het bestuursorgaan een grote mate van beleidsvrijheid.¹ Om willekeur te voorkomen kan het zijn dat er beleid wordt vastgesteld. Dat is hier gebeurd in de vorm van een Structuurvisie. De gemeenteraad heeft die beleidsvrijheid dus ingeperkt. Het plan voldoet niet aan de Structuurvisie en dus niet aan het beleid. Mijn cliënten mogen er op vertrouwen dat het bestuursorgaan zich houdt aan het vastgestelde beleid.

Het kan zo zijn dat het plan past binnen de gemaakte afspraken met de Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. maar daarmee kan niet het vastgestelde beleid terzijde worden geschoven. Dan zal eerst het beleid aangepast moeten worden. Nu dat niet is gebeurd met worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening omdat niet wordt voldaan aan gemeentelijk beleid.

Naast de hiervoor genoemde structuurvisie, moet ook de structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 in acht worden genomen. In die structuurvisie wordt aangegeven dat er wordt gestuurd op een versnelde realisatie van kwalitatieve plannen die voorzien in woningen voor met name senioren, starters, 1- en 2-persoonshuishoudens en bijzondere doelgroepen. Met dit plan wordt de bouw van 6 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt zodat geen invulling wordt gegeven aan hetgeen de structuurvisie hierover bepaalt.

- **Oneigenlijk gebruik van een illegale woning**

In de plantoelichting wordt gesteld dat er sprake is van een omissie in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' omdat de woning Weijenpasweg 33 ten onrechte is bestemd als 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'. Deze woning betreft echter een zogenaamde Maycrete-woning. In het verleden hebben er op die locatie een aantal van dit soort woningen gestaan. Het zijn woningen die na de Tweede Wereldoorlog zijn gebouwd als noodwoning om de woningnood op te lossen omdat er door de oorlog veel woningen waren verwoest. Deze woningen zouden dan 10 tot 15 jaar mogen blijven staan en zouden daarna afgebroken moeten worden. Dat is in dit geval niet gebeurd. Het is niet in het belang van mijn cliënten dat de betreffende woning alsnog wordt afgebroken maar nu wordt de suggestie gewekt alsof het plangebied wordt ingesloten door diverse vrijstaande woningen terwijl de vrijstaande woning Weijenpasweg 33 er formeel gezien niet had mogen staan. Anders gezegd, een illegaal aanwezige woning kan nu niet worden gebruikt om dit plangebied te onderbouwen.

- **Eerder plan**

Voor de locatie is al eerder een bestemmingsplan in procedure gebracht. Dat heeft geresulteerd in een uitspraak van de Afdeling van 22 augustus 2012 waarbij het plan is vernietigd.² Reden van

¹ O.a. ABRvS 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503, r.o. 2

² ABRvS 22 augustus 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX5231

vernietiging van het plan, was het feit dat de dorpen door het plan aan elkaar zouden groeien. Met het nieuwe plan zal dit eveneens gebeuren. Daarnaast is het zo dat de gronden eigendom zijn van de gemeente. De gemeente, als grondeigenaar, heeft dan ook belang bij het ontwikkelen van dit gebied. Dit vergt een meer dan zorgvuldige besluitvorming. Gelet op hetgeen hiervoor is aangevoerd, is er geen sprake van de vereiste zorgvuldigheid.

Conclusie

Ik verzoek u bij het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan rekening te houden met de zienswijze van cliënten. Cliënt verzoekt u dan ook om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,
Goorts + Coppens Advocaten

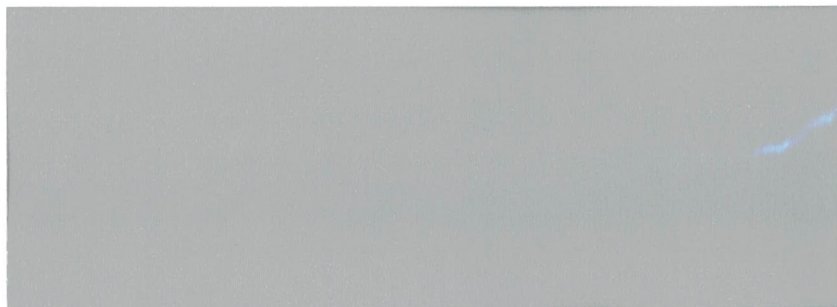


Advocaat



**Goorts +
Coppens**

Advocaten | Adviseurs



POSTBUS 971 - 5700 AZ - HELMOND

AANGETEKEND

GOORTS + COPPENS

Afzender:
A en D Post Aangetekend p/a
Pakketboot 2
3991CH Houten

Franco

AD

Alleen Huisadres
Handtekening voor ontvangst

POSTNL

AVG

Gemeenteraad van Echt-Sustere
Postbus 450
6100AL ECHT

1 Collo



3SSQGE10330583

H2

HT

TDDNL 1010/
1620(Z)+Z



Postbus 450 6100AL
Naam: KBR Bruna Postkantoor Echt
Adres: Ursulinenstraat 9, 6101DP Echt