Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Inleiding
Het ontwerpbestemmingsplan “Inbreidingslocatie Reinoud van Gelderstraat te Susteren” heeft vanaf 3 december 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn tien zienswijzen ingediend. Uiteindelijk heeft een reclamant zijn zienswijze weer ingetrokken, waardoor er negen zienswijzen resteren.

In deze nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vindt u een beantwoording van alle door reclamanten ingebrachte zienswijzen (geanonimiseerd) en een overzicht van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen.

Beantwoording zienswijzen
Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn binnengekomen en daardoor ontvankelijk verklaard. In een aparte tabel behorende bij deze nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. In de laatste kolom van de tabel is opgenomen of de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en indien ja welke aanpassing dat betreft. De aanpassingen worden pas verwerkt na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Bijlagen bij tabel
In de tabel wordt verwezen naar de volgende bijlagen:

1) Bezonningsstudie
2) Doorsnede straat ter plekke van achtertuinen Reinoud van Gelderstraat
3) Foto beplanting Reinoud van Gelderstraat 50

Deze bijlagen zijn apart bij deze nota gevoegd.

Ambtshalve wijzigingen
Naast de aanpassingen als gevolg van de ingekomen zienswijzen die als gegrond zijn beoordeeld, wordt de gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan “Inbreidingslocatie Reinoud van Gelderstraat te Susteren” op de volgende onderdelen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

1) De toelichting van het bestemmingsplan aan te passen, als gevolg van de vooroverlegreactie van het Waterschap Limburg, door in de waterparagraaf (5.3) op te nemen dat de te realiseren infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan (zowel onder de straat als op eigen terrein van de nieuw te bouwen woningen) gedimensioneerd zullen worden op de nieuwe norm van 100 mm per etmaal met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur;
2) In het bouwvlak waarin 3 woningen mogelijk worden gemaakt, staat de aanduiding “tae” = twee-aan-een. Voor één van deze woningen (de woning op kavel 4, zie de situatieschets op bladzijde 17 van de toelichting van het bestemmingsplan) klopt deze aanduiding niet. Deze is namelijk half-vrijstaand en niet van het type twee-aan-een. Voorgesteld wordt de correcte aanduiding “twee-aaneen” op de verbeelding op te nemen voor de woning op kavel 4;
3) Opname van zowel de aanduiding twee-aaneen' ten behoeve van twee-aan-eengebouwde woningen als de aanduiding 'vrijstaand' ten behoeve van één vrijstaande woning op de verbeelding voor de kavels 7 en 8 (zie de situatieschets op bladzijde 17 van de toelichting van het bestemmingsplan). Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om één vrijstaande woning te realiseren ter plekke van deze kavels naast de reeds opgenomen mogelijkheid om twee-aan-eengebouwde woningen te realiseren.

   Toelichting: Initiatiefnemer heeft gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gevraagd voor meer flexibiliteit wat betreft invulling van kavels 7 en 8 in het plangebied. Dit als gevolg van potentiele interesse voor de bouw van één vrijstaande woning op beide kavels samen. Per saldo zal het bouwen van één vrijstaande woning op deze twee kavels leiden tot minder verstening ten opzichte van de bouw van de voorgestelde

tweekapper. De footprint van een vrijstaande woning zal namelijk kleiner zijn dan die van een tweekapper en er zullen in dat geval minder vierkante meters aan bijgebouwen gerealiseerd worden. Het is daardoor ruimtelijk te verantwoorden om deze aanpassing middels een ambtshalve wijziging door te voeren.

4) Toevoeging van het aangepaste saneringsplan en aanvullend bodemonderzoek als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan en aanpassing van de tekst in paragraaf “5.1.1. “bodemkwaliteit”.

   Toelichting: Voor de eerdere versie van het planvoornemen (bestaande uit 7 woningen) is bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat sprake is van sterk verhoogde gehalten aan lood, zink en/of PAK binnen in de timmerfabriek (met name aan de westzijde) en op het westelijk buitenterrein. Deze vervuilde gronden zullen conform het door de provincie Limburg geaccordeerd saneringsplan worden afgevoerd waarbij de geldende veiligheidsaspecten in acht moeten worden genomen.

   Daarna kan worden gesteld dat de bodem geschikt is voor de geplande ontwikkeling. Door latere uitbreiding van het plangebied (toevoegen deel achtertuin Vincentiuslaan 9) is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek is ook gebleken dat terplekke sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De verontreiniging is aangetroffen in de strook waar het riool is gelegen. Op het terrein waar het tot woning te verbouwen bijgebouw is gelegen, zijn geen sterke verontreinigingen aangetroffen.

   Gedurende de ontwerpfase van het bestemmingsplan heeft initiatiefnemer over bovenstaande uitbreiding van het plangebied afstemming gehad met de provincie Limburg. Het eerder geaccordeerde saneringsplan is hierop aangepast en door de provincie goedgekeurd. Hierdoor is er inzicht in de saneringskosten. Alle kosten omtrent bodemsanering komen daarbij zonder meer voor rekening van initiatiefnemer. Vervolgens heeft ook ambtelijke overeenstemming plaatsgevonden tussen de bevoegde gezagen (de provincie voor de Wet bodembescherming en de gemeente voor de Wet ruimtelijke ordening).