Gemeente Echt-Susteren

NOTA ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan "Woonzorgcomplex Jozefstraat, Susteren"

INHOUD

1. Inleiding ……...…….…… 3

A. Procedure ……...……..…… 3

B. Ingekomen zienswijzen …….…….. 3

C. Leeswijzer ……...……. 3

2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt ……..… 4

3. Ambtshalve wijzigingen in bestemmingsplan……..… 8

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

A. Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Woonzorgcomplex Jozefstraat, Susteren” heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 15 december 2023 gedurende zes weken (derhalve tot en met 25 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis, Nieuwe Markt 55 te Echt. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is conform het daartoe in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde openbaar bekend gemaakt middels publicatie op 14 december 2023 in het Gemeenteblad en ’t Waekblaad, alsmede op het gemeentelijk publicatiebord en de gemeentelijke website (www.echt-susteren.nl) en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

B. Ingekomen zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingekomen van/namens:

Nr	Naam	Adres	Woonplaats	Datum van ontvangst
1	Omwonende 1	Betreft Jozefstraat 8	Susteren	2-1-2024
2	ProRail	Postbus 2038	3500 GA Utrecht	22-1-2024

De zienswijzen zijn **binnen** de daartoe voorgeschreven termijn ingediend (blijkens de gemeentelijke ontvangstbevestiging), zodat deze ontvankelijk te achten zijn.

C. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt (en evt. planaanpassingen) weergegeven. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenrapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

HOOFDSTUK 2. SAMENVATTING ZIENSWIJZEN EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

1. Zienswijze 1, betreft Jozefstraat 8 te Susteren (schriftelijk d.d. 2 januari 2024)

Samenvatting zienswijze

Reclamant woont aan de overzijde van de projectlocatie. Hij is tegen het project om navolgende redenen.

Groen
Er moet groen worden gekapt (bos) waaronder beukenbomen. Volgens reclamant gaat het daarbij om het enige bos in deze woonwijk.

Planschade
Dit grote complex levert planschade nu het groen c.q. het bos verdwijnt, aldus reclamant.

Overlast
Reclamant werkt in ploegen en slaapt regelmatig overdag. Hij vreest voor zijn (nacht)rust en gezondheid.

Standpunt gemeente

Algemeen
Stichting Nester is voornemens een woonzorgcomplex te realiseren bestaande uit 36 zorgunits. De locatie ligt aan de Jozefstraat / Tuinstraat te Susteren. Naast de locatie ligt onder andere een hospice. De bestemming is al maatschappelijk, maar een bouwvlak ontbreekt waardoor een bestemmingsplanprocedure nodig is.
Het gaat hier om een maatschappelijke bestemming bedoeld voor mensen die intensieve zorg nodig hebben vanwege lichamelijke of geestelijke beperkingen. De behoefte aan dit project voor de kern Susteren is groot. De huidige locatie, met een kleinere soortgelijke voorziening, is intussen erg verouderd.
De nieuwe locatie is mede gezien de bestemming en de situering logisch gekozen en verder geschikt gebleken. Het project past qua maatvoering en vormgeving in deze omgeving. Zie ook par. 2.1 van de toelichting (Behoefte).

Daarnaast zal voor een gedegen groene inpassing worden gezorgd. Dit is belangrijk voor het aanzicht en ter afscherming, maar ook voor de beleving en het welbevinden van toekomstige gebruikers en voor omwonenden. Een goed woon- en leefklimaat omvat ook een bepaalde omvang en kwaliteit van omliggend groen. De gemeente heeft dit al in de ontwerpfase als aandachtspunt meegegeven. De ontwikkelaar heeft dit hier ook verder opgepakt en uitgewerkt.
Het plangebied maakt deel uit van de tuin van het voormalig kloostercomplex. Deze oogt groen vanwege aanwezige bomen en struiken. Door langdurig achterstallig onderhoud ontbreekt echter de nodige kwaliteit. Vanuit de omgeving is tijdens de inloopavond aangeven dat dit groen (met name grotere bomen) wel wordt gewaardeerd. Hoewel het bestaand aanwezige groen geen aparte status heeft, wordt er nadrukkelijk naar gestreefd om een aantal van de meer behoudenswaardige bomen te handhaven. Zie ook par. 4.4 van de toelichting (Inpassing).

Groen
De te kappen bomen en struiken bevinden zich binnen de huidige maatschappelijke bestemming. Voorheen ging het hier om de tuin bij het voormalige kloostercomplex. Intussen is dit deel van het perceel behoorlijk verwilderd en wordt het vooral gekenmerkt door achterstallig onderhoud. Deels heeft het perceel hierdoor een “bosachtig” karakter.
Het aanwezige groen is echter niet van dusdanige kwaliteit dat dit als waardevol is aan te merken. Het gaat niet om een groenbestemming (structureel groen) of om waardevolle houtopstanden

(beeldbepalende bomen). Dit volgt o.a. uit de gemeentelijke bomennota met bijbehorende lijst van beeldbepalende bomen.
Het gaat hier dus niet om een bosperceel als gesteld (gezien de bestemming), maar wel om een perceel met plaatselijk veel groen incl. volwassen bomen. Dit is duidelijk van waarde ook voor omwonenden.

Niet ontkend wordt, dat er sprake kan zijn van de grotere bomen die deels voor de nieuwbouw moeten wijken. Het bouwplan zal echter zoveel mogelijk rekening hiermee rekening houden. Waar mogelijk blijven deze bomen dan ook behouden. Zie de overzichtskaart in de toelichting (paragraaf 4.4).
Het doel is om voor de nieuwe bewoners een mooi woonplek, ingepast in groen te realiseren. Nieuwe aanplant is in dat verband ook voorzien. Zowel een bosachtig (meer bomenrijk) deel als een meer parkachtige aanleg is gepland te realiseren met (streekeigen) groen. Zodoende zal straks sprake zijn van een revitalisering en opwaardering van het groen ter plaatse. Op termijn kunnen zowel de nieuwe bewoners als omwonenden van een mooi met groen ingepast project profiteren en hierop uitkijken. Zie ook hetgeen hiervoor onder Algemeen is opgemerkt. Verder zij verwezen naar de toelichting (par. 4.4 Inpassing).

<u>Planschade</u>
We delen niet in de opvatting van reclamant, dat het enkele verwijderen van een deel van het aanwezige groen op betreffende projectlocatie ten nadele zal zijn voor de waarde van omliggende woningen. Zie ook hetgeen hiervoor onder Groen is opgemerkt.
In zijn algemeenheid bestaat er ook niet zoiets als een recht op (uitkijk op) andermans groen evenmin als een recht op vrij uitzicht.

Voor het overige zij opgemerkt dat evt. planschade via overeenkomst is afgewenteld op de initiatiefnemer. Hiermee is in het kader van de financiële uitvoerbaarheid ook voldoende rekening gehouden. Zie ook hoofdstuk 7 (anterieure overeenkomst).

<u>Overlast</u>
Kennelijk vreest reclamant voor overlast vanwege geluid, gezien de geschetste vrees voor verminderde nachtrust. Onduidelijk is waaruit deze geluidsoverlast alsdan bestaat. Waarschijnlijk relateert hij dit aan de geprojecteerde parkeerplaats die aan de overzijde van zijn woning.

Het was ook in de huidige situatie mogelijk (binnen de maatschappelijke bestemming) om hier parkeerplekken aan te leggen. In zoverre wijzigt er planologisch niets.
Praktisch gezien kunnen omwonenden wel merken dat verkeer straks van en naar deze parkeerplaats beweegt (30km zone) en bijvoorbeeld een autodeur wordt gesloten. Dit is echter geen intensieve vorm van gebruik. Het gaat niet om een (grote) parkeerplaats in een centrumgebied of bij een supermarkt met een hoge(re) frequentie aan verkeersbewegingen en bijbehorend parkeergedrag. Hier gaat het om normaal gebruik door personeel (vaste tijden) en bezoekers (incidenteel). De aantallen parkeerplekken zijn overigens relatief beperkt. Gezien de beoogde *lokale* functie mag verwacht worden dat ook van openbaar vervoer of fiets gebruik gemaakt zal worden.
Wij zijn dan ook van mening dat *over*last een te groot woord is voor de geschetste wijziging in de omstandigheden ter plaatse. Zie ook par. 4.3 (Parkeren) en par. 5.3 (Geluid, incl. akoestische onderzoek). Hieruit volgt dat er geen belemmeringen ontstaan voor dit project.

Van het gebruik van het zorgcomplex als zodanig verwachten wij evenmin overlast, gezien zijn aard, omvang en bestemming (net zo min als van het naastgelegen hospice ter vergelijk).

Conclusie
De zienswijze leidt <u>niet</u> tot aanpassing van het onderhavig bestemmingsplan.
Wel is een kaart aan de toelichting toegevoegd (paragraaf 4.4) om inzichtelijk te maken hoe met de ter plaatse van de nieuwbouw aanwezige bomen wordt omgegaan.

2. ProRail, Postbus 2038, 3500 GA Utrecht (schriftelijk d.d. 22 januari 2024)

Samenvatting zienswijze

5.5 Externe Veiligheid
Volgens paragraaf 4.1 van het onderzoek externe veiligheid (bijlage 11) ligt het plangebied op 35m van het spoortracé en dus buiten het plasbrandaandachtsgebied. Volgens de verbeelding ligt het plangebied op 17m van het dichtsbij zijnde spoor.
Volgens de Regeling basisnet ligt het bouwvlak dan deels nog binnen het plasbrandaandachtsgebied (zone van 30m gemeten vanaf de buitenste/dichtstbij zijnde spoorstaaf). Hier bedraagt de afstand ca. 29m.

Ingevolge het Besluit externe veiligheid moet dan een motivering worden gegeven waarom in dat gebied nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten. Dit vanwege mogelijke gevolgen bij een ongeval met brandbare vloeistoffen.

-Verzocht wordt bijlage 11 in overeenstemming te brengen met het plan en de noodzaak voor realisatie van een kwetsbaar object binnen genoemde PAG-zone te motiveren.

-Verder is in paragraaf 5.5 het advies van de Veiligheidsregio opgenomen. Verzocht wordt aan te geven hoe dit advies heeft doorgewerkt in het plan.

Aspect Trillingen
ProRail denkt dat er trillingshinder voor het nieuwe gebouw zou kunnen ontstaan vanwege ligging nabij het spoor. Dit aspect is niet wettelijk geregeld. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en zorgvuldige voorbereiding is een afweging wel vereist bij aanwezigheid van een trillingsbron.

-Verzocht wordt het aspect trillingshinder te onderzoeken en af te wegen. Daarbij verwijst ProRail naar de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen.

Geadviseerd wordt de conclusies van dit onderzoek te verwerken in de toelichting (paragraaf Trillingen) en evt. door te laten werken in de regels.

Standpunt gemeente

5.5 Externe Veiligheid
De toelichting en bijlage 11 zijn alsnog op elkaar afgestemd. Het bouwvlak lag op circa 29m van de dichtsbij zijnde spoorstaaf en hiermee binnen genoemde PAG-zone. Het oostelijke grens van het bouwvlak is 1,5m verschoven in westelijke richting (van het spoor af). De verbeelding is hierop aangepast.

Verder is alsnog in de toelichting aangegeven hoe het advies van de Veiligheidsregio heeft doorgewerkt in het plan: er is een zinsnede toegevoegd dat de adviesmaatregelen van de veiligheidsregio worden overgenomen tijdens de realisatiefase van het plan. De Veiligheidsregio Limburg Noord was overigens met het plan als zodanig akkoord in reactie.

Aspect Trillingen
Of überhaupt hinder zal ontstaan vanwege het nabij gelegen spoor is (mede) afhankelijk van de wijze waarop wordt gebouwd. In het kader van het vast te stellen bestemmingsplan is de bouwwijze (incl. materiaalkeuze) geen af te wegen aspect. Pas bij de aanvraag om een omgevingsvergunning komt dit aan bod. Op dat moment kan een onderzoek naar evt. trillingen mogelijk een rol spelen.
In het bestemmingsplan zal een nadere eis worden toegevoegd die aan het bouwplan kan worden gesteld.
Op voorhand verwachten wij dat dit aspect (*vrees voor* trillingshinder) geen beletsel voor dit bestemmingsplan -noch het voorgenomen bouwplan- oplevert. Dit gezien de beoogde situering, het spoorverkeer (bestaande gebruiksituatie) en op basis van opgedane ervaringen (o.a. het ontbreken van klachten over trillingen ter plaatse).

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, waarbij in de toelichting de paragraaf over trillingen is aangepast en in de regels een nadere eis ten aanzien van trillingshinder is opgenomen binnen de bestemming “Maatschappelijk”. Hiermee is het aspect trillingshinder alsnog voldoende meegewogen en dus is voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie
De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het onderhavig bestemmingsplan (toelichting, verbeelding en regels).

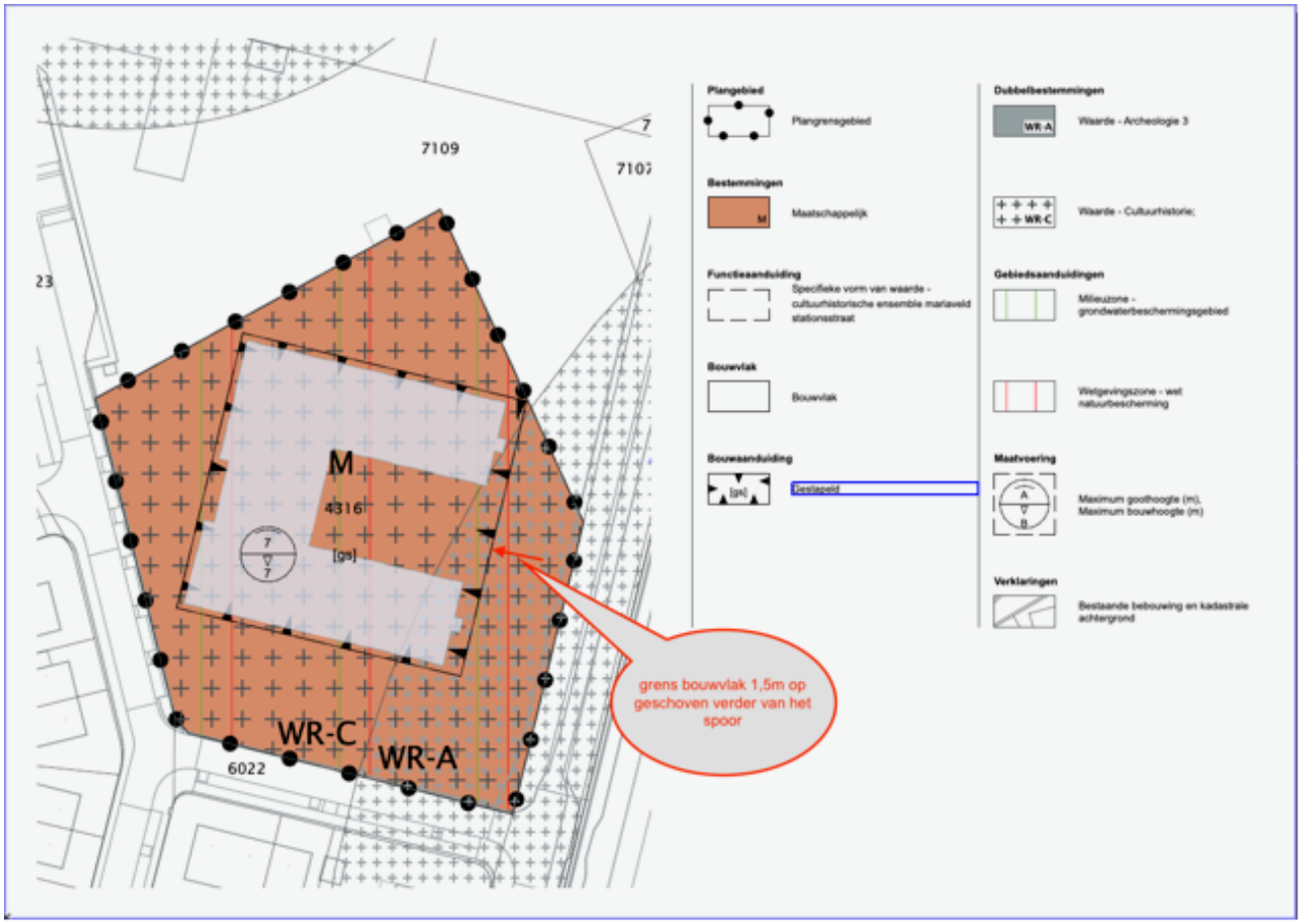
HOOFDSTUK 3. WIJZIGINGEN IN BESTEMMINGSPLAN

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

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

Verbeelding

-het oostelijke grens van het bouwvlak is met 1,5m verlegd in westelijke richting in verband met het plasbrandaandachtsgebied (minimaal 30m vanaf het spoor is hiermee gegarandeerd).



Regels

-Bij de maatschappelijke bestemming is een nadere eis opgenomen voor het aspect trillingshinder vanwege het spoor (artikel 3.3.2).

-Er geldt een (beperkt) afwijkende maatvoering voor bijbehorende bouwwerken (berging e.d.) buiten bouwvlak van max. 50m2 (artikel 3.4.1 onder a). Dit betreft een ambtshalve aanpassing.

Toelichting

Flora en fauna

De toelichting is naar aanleiding van nader onderzoek op het gebied van flora en fauna aangepast (paragraaf 5.2). Dit betreft een ambtshalve aanpassing.

Externe Veiligheid en Trillingen (zienswijze ProRail)
Verder is paragraaf 5.5 inzake Externe Veiligheid afgestemd met bijlage 11. Ook is een stuk motivering toegevoegd (o.a. voor wat betreft doorwerking van het advies van de veiligheidsregio).
Het stuk tekst onder *'trillingshinder'* in paragraaf 5.9 Overige milieuhinder is gewijzigd.

Bomen
Een overzicht van de ter plaatse van de nieuwbouw aanwezige bomen is ter verduidelijking toegevoegd (paragraaf 4.4) . Een aantal bomen wordt vanwege de nieuwbouw gekapt. Een deel hiervan wordt elders in het plangebied gecompenseerd. Waar mogelijk blijven de bomen gehandhaafd.

Impressie van het groenplan

<u>Bijlagen</u>
-Flora en fauna; nader onderzoek is toegevoegd.
-De overzichtskaart van de ter plaatse van de nieuwbouw aanwezige bomen is toegevoegd.
-Dit zienswijzenrapport is toegevoegd.

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