

# **NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

**bestemmingsplan  
“Woonzorgcomplex Susterderweg 31  
Nieuwstadt”**

## **INHOUD**

|                                                                                         |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>                                                               | <b>3</b> |
| A. Procedure .....                                                                      | 3        |
| B. Ingekomen zienswijzen .....                                                          | 3        |
| C. Leeswijzer .....                                                                     | 3        |
| <b>2. Samenvatting zienswijzen, vooroverlegreacties en gemeentelijk standpunt .....</b> | <b>4</b> |
| <b>3. (Ambtshalve) wijzigingen in bestemmingsplan.....</b>                              | <b>8</b> |

Zienswijzen (2)

Vooroverlegreactie (1)

## **HOOFDSTUK 1. INLEIDING**

### **A. Procedure**

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Woonzorgcomplex Susterderweg 31 Nieuwstadt” heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 16 september 2022 gedurende zes weken (derhalve tot en met 27 oktober 2022) 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 15 september 2022 in het Gemeenteblad en 't Waekblaad, alsmede op het gemeentelijk publicatiebord en de gemeentelijke website ([www.echt-susteren.nl](http://www.echt-susteren.nl)) en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tegelijkertijd is met een aantal (overheids)instanties, die een belang bij dit plan hebben, vooroverleg gevoerd. Ook hun reacties worden hier weergegeven.

### **B. Ingekomen zienswijzen**

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

| <b>Nr</b> | <b>Naam</b>                                      | <b>Adres</b>            | <b>Woonplaats</b> | <b>Datum van ontvangst</b> |
|-----------|--------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|
| 1         | Waterschap Limburg (vooroverleg)                 | Postbus 2207<br>6040 CC | Roermond          | 28-9-2022<br>(per e-mail)  |
| 2         | Zienswijze 1 (particulier inzake Beijerstraat 9) | -                       | -                 | 23-9-2022                  |
| 3         | Zienswijze 2 (particulier inzake Beijerstraat 9) | -                       | -                 | 26-9-2022                  |

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

### **C. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 worden de vooroverlegreacties en zienswijzen samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt (en eventuele planaanpassingen) weergegeven. De samenvattingen van de reacties en zienswijzen hebben overigens alleen tot doel de leesbaarheid van dit (zienswijzen)rapport te vergroten. Bij de beoordeling van de reacties en zienswijzen zijn de volledige mails resp. 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.

Echt-Susteren, 2 maart 2023

De raad van de gemeente Echt-Susteren  
Dr. J.W.M.M.J. Hessels, burgemeester  
mr. M.M.W.H.Y. Hermans, griffier

## **HOOFDSTUK 2. SAMENVATTING ZIENSWIJZEN EN GEMEENTELIJK STANDPUNT**

### **1. Waterschap Limburg (vooroverleg), ingekomen d.d. 28-9-2022 (per mail)**

#### *Samenvatting vooroverlegreactie*

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt geadviseerd een berging van 100mm in 24 uur en zoveel mogelijk klimaatadaptief / neutraal bouwen.

Voor lozen op de Vloedgraaf is een watervergunning nodig en is de norm van 100mm in 24 uur een eis.

#### *Standpunt gemeente*

De gemeente gaat uit van 45mm waterberging (statisch!). Hieraan voldoet het plan binnen de projectlocatie.

Er wordt voor dit plangebied niet geloosd op de Vloedgraaf. Een watervergunning is dus niet aan de orde. Bovendien ligt het project op zeer ruime afstand van genoemde Vloedgraaf. Het Waterschapsadvies van 100mm zou dan ook te ver voeren om hier op te leggen als eis.

#### *Conclusie*

Deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van dit plan.

### **2. Zienswijze 1 (particulier inzake Beijerstraat 9) ingekomen d.d. 23-9-2022 (per digitale post)**

#### *Samenvatting zienswijze*

##### Massa

Reclamant is van mening dat de gekozen hoogte van het complex ter plaatse niet past. Hier zou meer groen zijn voorzien.

##### Voorzieningen

De zorglocatie zou niet in de buurt van voorzieningen komen te liggen (o.a. een winkel). Om die reden wordt deze locatie kennelijk niet logisch gevonden.

##### Uitbreiding

De bouw zou uitbreiding richting Susteren betekenen. Dit gaat dan ten koste van natuur en landbouw. Ook zouden hiermee de kernen Nieuwstadt en Susteren versmelten.

##### Verkeer

De Susterderweg leent zich niet voor meer verkeer dat zich dan vervolgens via Nieuwstadt en Susteren moet verplaatsen.

#### *Standpunt gemeente*

##### Algemeen

Het nieuwbouwcomplex beoogt 23 zelfstandige zorgwoningen voor senioren met een (zware) zorgindicatie te realiseren. Hieraan is dringend behoefte. Om die reden wil de gemeente liefst in elke kern een passende zorgvoorziening die hierin voorziet. Dit complex beoogt in eerste instantie inwoners Nieuwstadt die deze vorm van zorg nodig hebben onderdak te bieden.

Het aanwezige kantoorpand verkeert in een slechte bouwkundige staat. De locatie wordt gezien als herstructureringslocatie. De gemeente wil verdere verpaupering voorkomen en acht deze ontwikkeling mede om die reden ter plaatse geschikt.

Het nieuwe complex wordt in zijn geheel hoger. Daarbij is door de architect afstemming gezocht met de bouwhoogte van het naastgelegen Sportpark. Ook is gekozen om het complex iets meer naar achteren op het perceel te bouwen. Wij zijn van mening dat nieuwbouw in meerdere bouwlagen blijkt geeft van duurzaam grondgebruik.

Gezien de ligging op de grens met het buitengebied en grenzend aan Landschapspark Susteren is een gedegen groene inpassing vereist. In dat kader is een inpassingsplan opgesteld. Het pand is hiermee straks ook goed met groen ingepast.

#### Massa

Het gebied in kwestie is welstandsvrij. De architect van aanvrager heeft bij het opstellen van het ontwerpplan goed gekeken naar de omliggende bebouwing. De nieuwbouw is aangepast op die welke aanwezig is op het naastgelegen Sportpark Krekelzank (met sporthal en school; beiden hoogbouw). Het gebouw is hoger uitgevallen, mede ook om te kunnen voorzien in de gewenste nieuwe functie (23 zorgappartementen). Dit geeft ons inziens tevens blijk van een efficiënt en duurzaam ruimtegebruik. De bebouwing is iets naar achteren gepositioneerd om een en ander beter te kunnen laten aansluiten en ook een betere inpassing in het groen te bevorderen die de bouw minder dominerend laat overkomen. Wij vinden de gekozen hoogte en situering (samenvattend de vormgeving in zijn algemeenheid) ter plaatse dan ook voldoende passend gekozen.

De gronden zijn nu nog voorzien van een kantoorfunctie. Het aanwezige kantoorpand (voormalige KNVB-gebouw, latere IKL-pand) is grotendeels leeg. De bouwkundige staat is slecht. Verhuur is dan ook niet langer aan de orde. Het pand is slooprijp.

De nieuwe ontwikkeling is voorzien binnen de huidige kantoorbestemming en breidt niet verder uit. Wel is sprake van een iets andere situering van het bouwvlak (zie hiervoor). Er is ter plekke dus niet voorzien in een groen- of natuurbestemming zoals wordt gesteld door reclamant.

#### Voorzieningen

De zorglocatie ligt in Stedelijk gebied. Meer specifiek ligt deze ontwikkeling binnen de kern Nieuwstadt. Deze kern heeft alle nodige basisvoorzieningen zoals een supermarkt, gezondheidscentrum, openbaar vervoer, sportcentrum, postkantoor, pinautomaat, horeca enz. Ook dit zorgcomplex kan hiervan dus gebruik maken.

#### Uitbreiding

De nieuwbouw krijgt een nieuw bouwvlak. De bestemming wordt echter niet uitgebreid richting buitengebied. Het gebouw wordt alleen iets naar achter geplaatst. Er is dan ook geen sprake dat deze ontwikkeling ten koste van natuur en landbouw zou gaan. Ook blijft sprake van de (her)kenbaarheid en eigenheid van de kernen Nieuwstadt en Susteren. Het opgestelde landschappelijke inpassingsplan voor de nieuwbouw geeft juist aan dat er de nodige aandacht is geweest voor de inpassing van het pand met groen en voor aansluiting op omliggende (groene) bestemmingen.

#### Verkeer

Net als een kantoorfunctie zal ook de nieuwe zorgfunctie moeten kunnen functioneren als het gaat om ontsluiting, parkeren en verkeersbewegingen.

De ontsluiting blijft gehandhaafd. De nodige parkeerplekken worden aangebracht. Uit de toelichting met bijbehorende onderzoeken blijkt dat de nieuwe zorgfunctie ook qua verkeersafwikkeling goed zal gaan passen. Wij verwachten dan ook niet dat hierdoor problemen ontstaan.

Het pand staat al meerdere jaren nagenoeg leeg. Dit geeft reclamant wellicht een vertekend beeld wat betreft verkeersbewegingen en (nu nog planologisch toegestane) gebruik.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van dit plan.

### **3. Zienswijze 2 (particulier inzake Beijerstraat 9) ingekomen d.d. 26-9-2022 (per digitale post)**

#### *Samenvatting zienswijze*

#### Noodzaak

Uit de stukken blijkt voor reclamant niet voldoende het nut en de noodzaak om ter plaatse een zorgcomplex te realiseren.

Ook wordt de slechte bouwkundige staat niet nader onderbouwd. Het pand staat nog te huur.

#### Bouwhoogte

Het huidige pand heeft 1 bouwlaag en voldoet aan de in het bestemmingsplan bepaalde max. bouwhoogte (5m). Mede door de houten gevelbekleding gaat het gebouw nu op in het omliggende groen.

De nieuwe bouwhoogte van 9,5m veroorzaakt voor reclamant ernstige horizonvervuiling/ landschapsvervuiling. Ook past dit pand minder in de omgeving hierdoor.

#### Huidige bestemmingsplan

Hier is bepaald dat er geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd volgens reclamant.

In dit plan wordt hiernaar niet verwezen (onthefing).

#### *Standpunt gemeente*

#### Noodzaak

In zijn algemeenheid hebben we de komende jaren te maken met toenemende vergrijzing en een stijgende behoefte aan allerlei soorten zorg. Dit is een bekend gegeven in Limburg en zeker ook in onze gemeente gebleken uit onder andere verricht (bevolkings-)onderzoek. Dit betekent dat de woningbouwbehoefte voor senioren toeneemt en verandert. De behoefte aan kleinschalige zorgconcepten in de woonkernen neemt dus ook toe.

De komende jaren is de gemeente dan ook met diverse marktpartijen (zorgverleners) bezig om in deze behoefte te voorzien. In elke kern wil de gemeente een zorgvoorziening als de onderhavige kunnen realiseren. Inwoners hoeven dan niet op latere leeftijd bij ziekte gedwongen uit hun vertrouwde omgeving (woonkern) te verhuizen. Verder zij verwezen naar de toelichting (ladder voor duurzame verstedelijking; onderbouwing behoefte).

Dit kantoorpand is al behoorlijk oud en economisch afgeschreven. Ooit was hier jarenlang een afdeling van de KNVB gevestigd. Toen zij vertrokken is het IKL (met diverse andere kantoorfuncties) ingetrokken. Het pand is toen cosmetisch opgeknapt (houten gevelbekleding) en ingepast met groen. Dit paste bij de functie die het IKL had (Stichting Instandhouding Kleine landschapselementen). Zij verzorgde immers in de gemeente op diverse plekken groene initiatieven.

Het IKL is echter ook al geruime tijd niet meer. De overige kantoorfuncties zijn eveneens vertrokken. De borden die het pand voor verhuur aanprijzen zijn ook niet meer actueel of relevant.

Voorkomen moet worden dat de locatie door leegstand verder verpauperd. Met dit initiatief kan hieraan tegemoet worden gekomen. De keuze voor deze locatie komt dan ook niet helemaal onverwacht.

De ligging aan de rand van de kern nabij Sportpark Krekelzank en de grootte van de locatie is hiervoor meer dan geschikt. Andere locaties voor soortgelijke zorgfuncties zijn in het verleden onderzocht en minder geschikt bevonden dan wel ongeschikt geacht om diverse redenen. Deze locatie bleek daarentegen juist zeer kansrijk.

#### Bouwhoogte/verschijningsvorm

Het geldende bestemmingsplan regelt de al aanwezige functie en bebouwing. Dus is het geen verrassing dat het nog aanwezige kantoorpand hierbinnen past.

Het nieuwe gebouw zal ook passen bij de omgeving, zowel qua bouwhoogte als ook door de vereiste groene inpassing. Zie verder hiervoor onder nummer 2 (algemeen en massa).

Reclamant woont op ca. 110m van het plangebied. Tussen de tuin ligt akkerland, verkeersbestemming (met bomenrij) en dan straks de in groen ingepaste nieuwbouw. Van ernstige horizon- of landschapsvervuiling is ons inziens dan ook geen sprake. Wel zal de omgeving hiermee wijzigen en dat hoeft niet iedereen per se mooier / beter te vinden. Deze beleving is zeer subjectief. Zie verder hetgeen hiervoor reeds is gezegd over de verschijningsvorm (met name onder nummer 2 algemeen en massa).

#### Huidige bestemmingsplan

Deze ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Het voorgenomen gebruik en de bebouwing passen immers niet binnen de geldende regels. Het is nodig gebleken om een nieuw (postzegel)bestemmingsplan op te stellen. Andere mogelijke procedures (ontheffingen) zijn er inderdaad niet.

Uit dit nieuwe bestemmingsplan (incl. onderbouwing) en het feit dat dit in procedure is gebracht blijkt dat de gemeente van mening is dat het nieuwe gebruik en de voorgenomen bebouwing ter plaatse passend zijn. In dat kader zijn alle relevante belangen en aspecten afgewogen. Wij zijn dan ook van mening dat sprake is van een zorgvuldige voorbereiding, een goede motivering en gedegen afweging van belangen en dus van een goede ruimtelijk ordening.

#### *Conclusie*

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van dit plan.

### **HOOFDSTUK 3. WIJZIGINGEN IN BESTEMMINGSPLAN**

Hierna zijn de wijzigingen opgenomen die, naar aanleiding van de overwegingen onder hoofdstuk 2, zullen worden aangebracht in het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan. Dit naar aanleiding van de ingediende vooroverlegreacties, 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

**-Geen wijzigingen**

#### Regels

**-Geen wijzigingen**

#### Toelichting

**- Geen wijzigingen**

#### Bijlagen

**- Geen wijzigingen**

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