**Nota van zienswijzen**

**ontwerpbestemmingsplan ‘Partiële herziening bestemmingsplan Centrum Susteren; wijziging vlek A1 en B’**

**Inhoud**


1. Inleiding:
   a. Procedure
   b. Ingekomen zienswijzen
   c. Leeswijzer

2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

3. (Ambtshalve) wijzigingen in bestemmingsplan


**Zienswijzen (3 ingekomen en ontvankelijke zienswijzen)**

## Hoofdstuk 1 – Inleiding

a. Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Centrum Susteren; wijziging vlek A1 en B" heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 16 december 2022 gedurende zes weken (derhalve tot en met 26 januari 2023) 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 bekendgemaakt door middel van publicatie op 15 december 2022 in het Gemeenteblad en 't Waekblaad, alsmede op het gemeentelijke publicatiebord en de gemeentelijke website (www.echt-susteren.nl) en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan gedurende de voornoemde termijn aan een aantal (overheids-)instanties, die een belang bij dit plan hebben, voorgelegd.

Ingekomen zienswijzen

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

| Nr | Naam | Adres | Woonplaats | Datum van ontvangst |
|---|---|---|---|---|
| A | Waterschap Limburg | Postbus 2207<br>6040 CC | Roermond | 3-1-2023<br>(per mail) |
| B | Particulier | - | - | 15-1-2023<br>(per post) |
| C | Particulier | - | - | 20-1-2023<br>(per post) |

De zienswijzen zijn binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend (blijkens onder andere de gemeentelijke ontvangstbevestiging).

In totaal zijn drie zienswijzen ingediend, welke allen ontvankelijk zijn. De zienswijzen hebben met name betrekking op de ruimtelijke verschijningsvorm en de afmetingen van de bebouwing, privacy en de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied. De ingediende zienswijzen leiden tot redactionele aanpassingen in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.

c. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt 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 respectievelijk brieven, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

*Opmerking:*
Het plangebied van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan behelst het reeds vergunde en gebouwde appartementencomplex op de hoek Willibrordusstraat/Feurthstraat *(deelgebied A1)*, de gronden aan het Willibrordusplein waar de realisering van 21 appartementen mogelijk wordt gemaakt *(deelgebied B)* en het tussenliggende parkeerterrein ter plaatse van het Willibrordusplein. De ingediende zienswijzen hebben allen betrekking op de gronden ter plaatse van *'deelgebied B'*.

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

Echt-Susteren, 13 februari 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 (zienswijze), ingekomen d.d. 3 januari 2023

*Samenvatting zienswijze*

Waterschap Limburg adviseert om te kijken naar infiltratie, ook al is een hemelwaterriool aanwezig. Tevens wordt verzocht te kijken naar hergebruik van water, het toepassen van groene daken en andere zaken. Waterschap Limburg hanteert als adviesnorm 100 mm water bergen in 24 uur. Als het water in het hemelwaterriool terecht komt dient het extra hemelwaterriool met opvang hierop berekend te zijn.

*Standpunt gemeente*

De beoogde planontwikkeling betreft een wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan ‘Centrum Susteren 2016’ en een in 2017 op basis van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning voor de bouw van een supermarkt, commerciële ruimtes en 8 bovenwoningen. Naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016' zijn de wateraspecten beoordeeld en is met Waterschap Roer en Overmaas afgesproken dat het hemelwater dat afstroomt van daken van de nieuwbouw volledig zal worden afgekoppeld. Dit in verband met de lage infiltratiewaarde en de hoge bebouwingsdichtheid in het plangebied. Het hemelwater kon buiten het plangebied worden afgevoerd omdat ter plekke een gescheiden rioolstelsel aanwezig is (afvalwater en hemelwater). Bij de dimensionering van het hemelwaterriool is destijds reeds rekening gehouden met een volledig verhard terrein in deelgebied B en dus met volledige afkoppeling.

Helaas moet met de wetenschap van nu worden geconcludeerd dat de inzichten uit 2016 niet meer gelden. Het veranderende klimaat uit zich onder andere in een toename van neerslag extremen. Hoosbuien komen vaker voor dan op basis van het verleden werd ingeschat. Het is indoor middel van bekend dat het hemelwaterriool bij zeer extreme buien niet voldoende capaciteit heeft, met wateroverlast tot gevolg. Er bestaat dan ook aanleiding om de afspraken uit het verleden te heroverwegen.

Vandaar dat is beoordeeld of berging van hemelwater binnen het plangebied tot de mogelijkheden behoort. De suggestie voor het toepassen van groene daken is afgewogen, maar conflicteert met de wens om zonnepanelen toe te passen op de daken.
Er is een nieuwe afweging gemaakt of infiltratie van hemelwater mogelijk is. Anders dan onder het oude planologische regime, waarbij sprake was van een volledig bebouwd deelgebied B, is ter plekke van de parkeerplaatsen tussen het appartementencomplex en de bergingen ruimte om water te bergen. Dit dient plaats te vinden in een groenstrook of onder de bestrating, door het toepassen van infiltratiekratten.

Het appartementencomplex krijgt een dakoppervlak van circa 875 m² en de bergingen een dakoppervlak van 380 m². De totale dakoppervlakte bedraagt derhalve 1.255 m². Tevens wordt circa 450 m² aan oppervlakte verharding (bestrating) gerealiseerd. De totale oppervlakte aan verharding (dak- en oppervlakteverharding) bedraagt 1.705 m².

In de vergadering van 14 december 2022 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk rioleringsprogramma Echt-Susteren 2022-2026 vastgesteld. Hierin is voor nieuwbouw bepaald dat op eigen terrein tenminste 45 mm/m2 hemelwater dient te worden geborgen in 24 uur.
Voor extreme neerslaggebeurtenissen is een overloop op het gemeentelijk hemelwaterriool toegestaan.

Uitgaande van 1.705 m² aan dakoppervlak, betekent dit een te bergen hoeveelheid hemelwater van 76,7 m³. Afhankelijk van de infiltratiecapaciteit (K-waarde van de bodem) is een grotere inhoud nodig, zodat de voorziening binnen 24 uur een volgende bui kan bergen.

Het onderzoek naar de waterdoorlatendheid en vervolgens dimensioneren en technisch uitwerken van de hemelwatervoorziening komen in de vergunningprocedure aan de orde.

Tussen het appartementencomplex en de bergingen is voldoende ruimte voor het realiseren van een infiltratievoorziening van een dergelijke omvang.

De toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan zal voor wat betreft de wateraspecten worden aangepast.

| |
|---|
| *Conclusie*<br><br>Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting. |

2. Zienswijze [redacted], ingekomen d.d. 15 januari 2023

*Samenvatting zienswijze*

- *Bezwaren van stedenbouwkundige aard*
  Het plangebied is gelegen in een omgeving met ‘dorpse’ bebouwing en sluit aan op de historische bebouwing van de Marktstraat. De beoogde nieuwbouw binnen het plangebied past niet bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Hierbij wordt verwezen naar een impressie van het beoogde bouwplan, die is gepubliceerd in ’t Waekblaad van 26 oktober 2022. Het is een gemiste kans wanneer de toekomstige bebouwing niet aansluit bij het historische karakter van de Kern Susteren. Het zou beter zijn wanneer de buitenkant van het gebouw optisch bestaat uit meerdere losse gebouwen bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak en gemetseld in een donkere baksteen, in plaats van een gebouw bestaande uit één grote bouwmassa. Door de bouwmassa op enkele plaatsen te doorbreken kan reclamant tevens het zicht behouden op de basiliek en de molen. De genoemde impressie toont een modern gebouw dat helemaal van deze tijd en dat na verloop van tijd gedateerd zal zijn.

- *Bouwhoogte*
  In de omgeving van het plangebied bestaat de bebouwing grotendeels uit twee bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt ter plaatse van het bouwvlak bebouwing in drie bouwlagen mogelijk gemaakt. Dit past niet in de omgeving.

*Standpunt gemeente*

Oppervlakte bouwvlak en maximale goot- en bouwhoogte
In de regels en op de verbeelding behorende bij het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is door middel van de aanduiding ‘bouwvlak’ en door middel van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’ de maximale bouwmassa vastgelegd. Op de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum Susteren 2016’ is ter plaatse van het onderhavige plangebied een maximale goot- en bouwhoogte van 10,5 meter respectievelijk 13,5 meter vastgelegd voor het oostelijke gedeelte van het bouwvlak. Het westelijke gedeelte van het bouwvlak heeft een goot- en bouwhoogte van 5,00 meter.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet in een aanzienlijk kleiner bouwvlak. In het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum Susteren 2016’ is binnen het onderhavige plangebied een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van 1.705 m². In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan bedraagt de oppervlakte van dit bouwvlak 846 m², hetgeen betekent dat de te bebouwen oppervlakte binnen dit bouwvlak afneemt met 859 m².

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is voor het volledige bouwvlak een maximale goot- en bouwhoogte van 10,5 meter respectievelijk 13,5 meter vastgelegd. Dit betekent dat voor een gedeelte van het bouwvlak de goot- en bouwhoogte wordt verhoogd van 5,00 meter naar 10,5 meter respectievelijk 13,5 meter. Omdat de maximaal te bebouwen oppervlakte afneemt met 877 m² kan echter niet worden gesteld dat het voorliggend ontwerpbestemmingsplan een te massale bebouwing mogelijk maakt.

Maximum aantal bouwlagen
Het maximum aantal bouwlagen is in zowel het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum Susteren 2016’ als in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet vastgelegd. Dit betekent dat zowel het vigerende bestemmingsplan als het voorliggende ontwerpbestemmingsplan – daar waar een maximale goot- en bouwhoogte van 10,5 meter respectievelijk 13,5 meter geldt - zowel bebouwing in twee of drie bouwlagen met plat dak als bebouwing in twee of drie bouwlagen met een schuin dak mogelijk maakt. Enkel ter plaatse van de gronden waar de maximale goot- en bouwhoogte wordt verhoogd van 5,00 meter naar 10,5 respectievelijk 13,5 meter geldt dat een hoger aantal bouwlagen kan worden gerealiseerd.

De oostzijde van het bouwvlak, waar de maximale goot- en bouwhoogte van 10,5 meter respectievelijk 13,5 meter uit het vigerende bestemmingsplan wordt gehandhaafd, grenst aan het Willibrordusplein. Omdat deze zijde van het bouwvlak aan de straatwand van het Willibrordusplein is gelegen – en daarmee het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van de openbare ruimte bepaald – kan worden gesteld dat het nieuwe planologische regime geen afbreuk doet aan het stedenbouwkundig beeld ter plaatse ten opzichte van het bestaande planologisch regime.

Bovendien bestaat het appartementencomplex dat recent ten noordoosten van het onderhavige bouwvlak (ter plaatse van ‘deelgebied A1’) is gebouwd – en in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan tot ‘Wonen’ wordt bestemd - eveneens gedeeltelijk uit twee bouwlagen en gedeeltelijk uit drie bouwlagen met een plat dak bestaat. Ook hier geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 10,5 meter en 13,5 meter, die reeds in het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum Susteren 2016’ is vastgelegd. De stelling dat zich in de omgeving van het plangebied geen bebouwing met een vergelijkbare goot- en bouwhoogte bevindt en de bouwmogelijkheden ter plaatse van het onderhavige bouwvlak derhalve niet aansluiten bij het stedenbouwkundig beeld ter plaatse houdt derhalve geen stand.

Uiterlijke verschijningsvorm toekomstige bebouwing
De uiterlijke verschijningsvorm van de toekomstige bebouwing vormt geen onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is ter beoordeling van de Omgevingscommissie, die een toekomstige aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal toetsen aan het vigerende welstandsbeleid.

Beperking van uitzicht
Tenslotte geeft reclamant aan dat diens uitzicht wordt beperkt door de toekomstige bebouwing binnen het onderhavige plangebied. Verwijzend naar bovenstaande overwegingen met betrekking tot de maximale goot- en bouwhoogte en de maximaal te bebouwen oppervlakte in het toekomstige planologische regime in vergelijking met het

vigerende planologische regime, houdt deze stelling geen stand. Bovendien is reclamant woonachtig op een afstand van circa 210 meter van het plangebied en bevindt zich tussen diens woning en het plangebied een veelheid aan bebouwing. Tenslotte volgt uit jurisprudentie van de Afdeling van bestuursrechtspraak van de Raad van State dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat.

*Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

3. Zienswijze [redacted], ingekomen d.d. 20 januari 2023

*Samenvatting zienswijze*

- *Privacy*
  Door de beoogde nieuwbouw binnen het plangebied wordt de privacy van reclamant geschonden. De woning van reclamant heeft een woonkamer en keuken met grote raampartijen aan de noordzijde van de woning. Omdat in de beoogde nieuwbouw appartementen mogelijk worden gemaakt in plaats van een supermarkt wil reclamant ervan verzekerd zijn dat toekomstige bewoners geen inkijk zullen hebben in diens woning. De maximale bouwhoogte van de bebouwing dient hierom te worden beperkt tot maximaal 9,5 meter.

- *Waterhuishouding*
  Reclamant geeft aan dat er voldoende aandacht moet zijn voor de waterhuishouding ter plaatse. Bij hoosbuien in juli 2021 en februari 2022 is ter plaatse van de Willibrordusstraat sprake geweest van hevige wateroverlast, voornamelijk veroorzaakt door hemelwater afkomstig van het Willibrordusplein.

*Standpunt gemeente*

Privacy
De woning van reclamant is ten zuiden van het bedoelde bouwvlak aan het Willibrordusplein gesitueerd, op een afstand van circa 25 meter. Tussen de woning van reclamant en het bouwvlak waarbinnen de beoogde nieuwbouw wordt gerealiseerd is bovendien het pand aan de Willibrordusstraat 4 gelegen. Het pand aan de Willibrordusstraat 4 bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. Voor deze woning geldt op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied’ een maximale goot- en bouwhoogte van 6,0 respectievelijk 10,0 meter. Door de situering van het pand aan de Willibrordusstraat 4 is de woning van reclamant visueel grotendeels afgeschermd van het bouwvlak waarbinnen de nieuwbouw van het appartementencomplex mogelijk wordt gemaakt. Er zal derhalve geen sprake zijn van inkijk door de genoemde raampartijen van de woonkamer en de keuken.

Bovendien is voor het oostelijke gedeelte van het bouwvlak in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan ‘Centrum Susteren 2016’ reeds een maximale goot- en bouwhoogte van 10,5 meter respectievelijk 13,5 meter opgenomen. Voor een vanuit het oogpunt van reclamant smalle strook ter plaatse van het oostelijke gedeelte van het bouwvlak wordt de maximale goot- en bouwhoogte verhoogd van 5,00 meter naar 10,5 meter respectievelijk 13,5 meter. Echter, het volledige toekomstige bouwvlak is gelegen achter het pand en het bouwvlak op het tussenliggende perceel aan de Willibrordusstraat 4. Er zal derhalve geen sprake zijn van inkijk op de door reclamant genoemde raampartijen op begane grondniveau. Hooguit zal sprake zijn van enige inkijk op de eerste verdieping van de woning en in de tuin. Dit is echter onder het huidige planologische regime reeds het geval, gezien het feit dat voor het oostelijke deel van het bouwvlak op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum Susteren 2016’ reeds een maximale goot- en bouwhoogte geldt van 10,5 meter respectievelijk 13,5 meter.

Tenslotte is de stelling dat door middel van de vaststelling van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan appartementen mogelijk worden gemaakt in plaats van een supermarkt niet geheel juist.

In het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum Susteren 2016’ wordt de vestiging van een supermarkt conform artikel 3.1, sub c. mogelijk gemaakt ter plaatse van de aanduiding

‘supermarkt’, die binnen het volledige bouwvlak geldt. Het realiseren van appartementen wordt eveneens mogelijk gemaakt. Conform artikel 3.1, sub a. was de woonfunctie reeds toegestaan op de locatie. In artikel 3.2.1, sub b. van het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum Susteren 2016’ is voorts bepaald dat nieuwe woningen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, uitsluitend op de verdiepingen mogen worden opgericht, met dien verstande dat maximaal het aantal op de verbeelding aangegeven aantal woningen mag worden gerealiseerd. Op de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan is de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 8’ opgenomen. Dit betekent dat op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds 8 appartementen op de verdiepingen van het gebouw kunnen worden gerealiseerd.

In overweging nemende de bovenstaande uiteenzetting met betrekking tot de situering van het nieuwe bouwvlak, de ter plaatse geldende maximale goot- en bouwhoogte en de situering en de maximale goot- en bouwhoogte van de tussenliggende woning op het perceel aan de Willibrordusstraat 4, houdt de zienswijze met betrekking tot het aspect privacy geen stand.

<u>Waterhuishouding</u>
Ten aanzien van de stelling van reclamant ten aanzien van de waterhuishouding wordt verwezen naar de overwegingen onder het kopje *‘Standpunt gemeente’* ten aanzien van zienswijze 1.

*Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

## Hoofdstuk 3 - (Ambtshalve) wijzigingen in bestemmingsplan

*Tekst toelichting*

- Hoofdstuk 4.8 (Waterhuishouding) van de toelichting wordt aangevuld.