Zienswijze ontwerpbestemmingsplan ''Molenveldweg 6 te Susteren''

Datum: 18-10-2023

Namens:

Geachte College van BenW van gemeente Echt-Susteren,

Via deze weg dienen wij, zijnde familie [redacted], een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan ''Molenveldweg 6 te Susteren''. Als inwoners van Molenlaan [redacted] in Susteren ligt ons perceel rechtstreeks achter de planlocatie. Hiermee zijn wij belanghebbende burgers.

Wij schrijven deze zienswijze om onze diepe bezorgdheid en tegenstand uit te drukken tegen een gedeelte het voorgestelde plan voor de bouw van zes (levensloopbestendige) woningen in het stedelijk gebied van de kern Susteren. Wij zijn van mening dat deze ontwikkeling aanzienlijke negatieve gevolgen kan hebben voor onze gemeenschap, karakter en rust van ons woonwijk.

Wij willen mededelen dat het realiseren van (levensloopbestendige) woningen op achterliggende en/ of braakliggende percelen in een kern voorstelbaar is. Inbreiden in plaats van uitbreiden of bouwen in het buitengebied is dan ook een standpunt waar wij na het lezen van uw beleid in ons kunnen vinden. Het is echter de massaliteit en afstand tot achterliggende perceelgrens waar wij ons ernstig zorgen over maken.

In de volgende secties zullen wij ons standpunt nader toelichten en enkele van de zorgen en argumenten uiteenzetten die wij als familie hebben over dit voorstel.

Start planbespreking

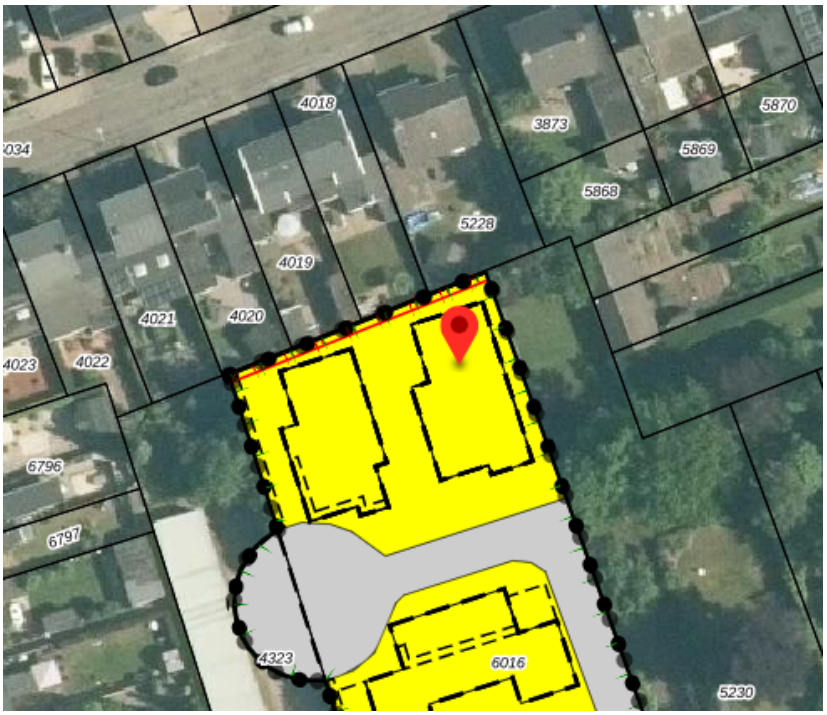
In eerste instantie zijn de initiatiefnemers bij ons en bij andere omwonenden op bezoek geweest om de plannen te bespreken. De plantekeningen toentertijd hadden betrekking op vier woningen gelegen tegen de garageboxen, waarbij de weg langs ons perceel en van de buren zal lopen. Het idee was toen dat de woningen ‘ver genoeg’ gebouwd worden van de perceelgrenzen aan de achterkant. Hier is toen door ons ook een handtekening voor gezet, aangezien zoals verteld werd wil de gemeente eerst weten hoe de omgeving dacht over woningbouw op achterliggend perceel.

Vervolgens wordt bij de eerste bewonersbijeenkomst een totaal ander plan gepresenteerd, waarbij zes in plaats van vier woningen worden ingetekend en juist wel tot zo dicht mogelijk op de achterliggende perceelgrens wordt gebouwd. Vanuit de omwonenden werd dit plan niet als positief ervaren, aangezien de bebouwing erg kort op de perceelgrens staat. In een volgende bewonersbijeenkomst was een medewerker van de gemeente Echt-Susteren ook aanwezig en heeft meegekregen dat de omwonenden weinig voelen voor woningen dicht op de perceelgrens. Het is dan ook bezorgd om nu te moeten lezen dat met deze inbreng niets gedaan is.

Locatie

De locatie van het voorgestelde project is een achterliggend erf behorende bij de woning Molenveldweg 6. Dit perceel ligt sinds dat wij in 1986 te Molenlaan [redacted] zijn komen wonen op deze

wijze erbij. Een relatief groen karakter met hobbymatig houden van dieren kenmerkt deze gronden. Dat deze gronden nu omgezet worden voor woningbouw is voorstelbaar, maar de indeling, massaliteit en afstand tot de perceelgrens kunnen wij ons niet in vinden. Hierbij richten wij ons tot de twee woningen die gesitueerd zijn tegen de percelen van de Molenlaan.



Afbeelding: De twee bouwvlakken en bestemming 'wonen' gelegen tegen de percelen van de Molenlaan.

Te dicht op de perceelgrens en massaliteit

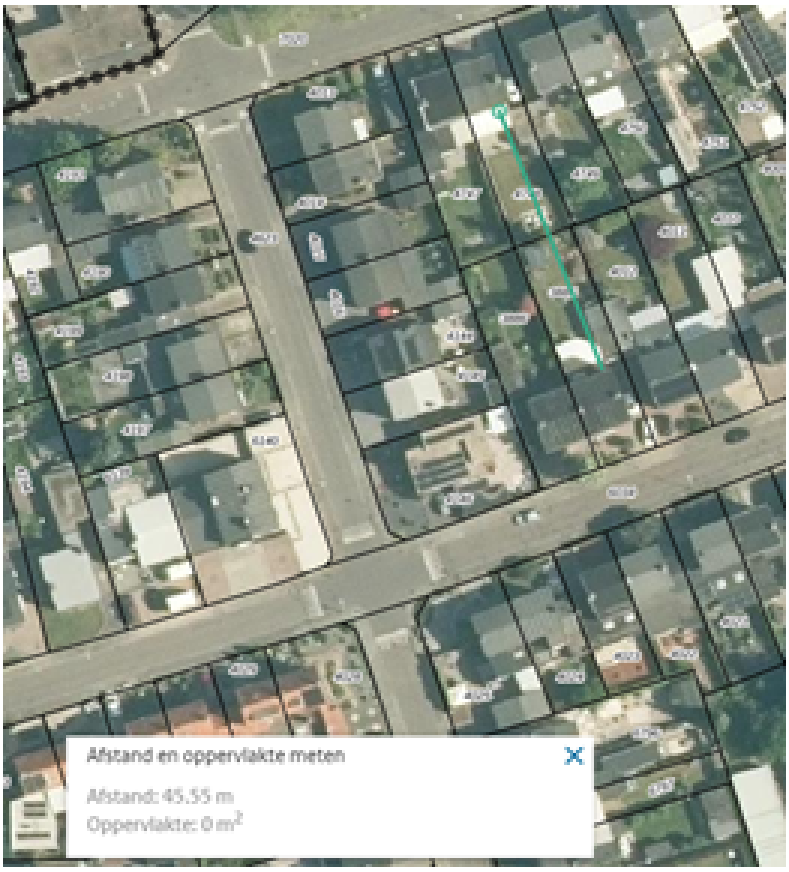
Het feit dat deze twee woningen op slechts drie meter van de perceelgrens worden gebouwd, baart ons ernstige zorgen. Dit is ook in een aandachtspunt waar niet over wordt geschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Deze gaat louter in op de dak- en nokhoogte. Een afstand van drie meter is een ongewoon korte afstand in vergelijking met de bestaande bebouwing in onze omgeving. Bovendien moet worden opgemerkt dat er in de directe omgeving geen vergelijkbare situaties zijn waarbij woningen zo dicht op de perceelgrens worden gebouwd van achterliggende percelen. In de directe omgevingen, zoals goed op luchtfoto's te zien is, wordt in de omgeving altijd gebouwd als percelen tegen elkaar aan, ofwel woning met tuin en daarachter tuin met woning. Dit benadrukt het unieke karakter van deze ontwikkeling en de potentiële negatieve impact ervan op de kwaliteit van leven voor omwonenden. Dergelijke nabijheid kan aanzienlijke gevolgen hebben voor privacy, zonlichtinval en het algemene uiterlijk van de buurt. Met deze ontwikkeling worden de percelen gelegen te Molenlaan eigenlijk gedwongen om tegen een hoge muur aan te kijken zodra zij in hun achtertuin staan.



Afbeelding: Afstand bouwvlak tot perceelgrenzen aan de Molenlaan



Afbeelding: Afstand hoofdgebouw tot nieuwe bouwvlak (Molenlaan [redacted] en perceel ontwerpbestemmingsplan Molenveldweg 6)



Afbeelding: afstand tussen twee hoofdgebouwen (huizen) in de nabij omgeving (Molenlaan 49 en Reinoud van Gelderstraat 20)

Buitenruimte

Met de huidige afstand van drie meter tot de perceelgrens is er op deze bouwpercelen ook geen plaats voor een volwaardige achtertuin. Dit kan aanzienlijke negatieve gevolgen hebben voor de levenskwaliteit van de toekomstige bewoners en ook voor de bewoners te Molenlaan. Door deze korte afstand zal er veel meer omgevingsgeluid ontstaan waar de percelen te Molenlaan overlast van zullen hebben. De bewoners zijn nu immers verplicht om dicht tegen de perceel grens te verblijven zodra ze buiten willen zitten.

Een eigen goede buitenruimte die afgestemd op de omgeving is essentieel voor ontspanning, recreatie en het genieten van de buitenlucht. Het ontbreken hiervan kan het welzijn van de bewoners negatief beïnvloeden.

Mogelijk geluidoverlast

Het plaatsen van twee woning zo dicht bij de perceelgrens heeft ook gevolgen voor andere geluidsgevoelige objecten, namelijk de woningen te Molenlaan. Wij maken ons ernstig zorgen over de mogelijke geluidsoverlast die kan ontstaan als gevolg van deze nabijheid. Het kan het rustige karakter van onze woonwijk aantasten en de kwaliteit van leven van de huidige bewoners beïnvloeden. In de ruimtelijke onderbouwing zien wij hier ook niks over beschreven staan.

Breedte weg

Uit de onderbouwing wordt duidelijk dat bij het plan rekening gehouden moet worden met externe veiligheid. In de laatste bouwtekening, zoals zijn ingeleverd bij dit plan, valt op dat de weg met één meter versmald is. Daarbij valt echter op dat de twee bouwpercelen niet verschoven zijn. Met het versmallen van de weg zal zeker voor het rechter perceel ruimte moeten zijn om naar voren te schuiven, zonder dat hiermee parkeren op eigen perceel in het gedrang komt. Dit was namelijk ook geen probleem toen de weg een meter breder was.

De combinatie van deze factoren versterkt ons standpunt dat de voorgestelde ontwikkeling van de twee woningen op deze locatie ongepast is voor onze buurt. Ik roep de verantwoordelijke instantie dringend op om deze zorgen serieus te nemen en het plan opnieuw te beoordelen en de twee woningen niet mee te nemen in dit plan, met het oog op de mogelijke nadelige gevolgen voor onze gemeenschap.

Met vriendelijke groet,

Familie [redacted]

Te Molenlaan [redacted]

6114GR Susteren

[redacted]

_____

Handtekening