

Nota van zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Weijenpasweg, Sint Joost'

Inhoud

1. Inleiding:
 - a. Procedure
 - b. Ingekomen zienswijzen
 - c. Leeswijzer
2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt
3. (Ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan

Hoofdstuk 1 – Inleiding

a. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Weijenpasweg, Sint Joost" heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 22 september 2023 gedurende zes weken (derhalve tot en met 2 november 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. 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 21 september 2023 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

Schriftelijk ingediende zienswijze

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze door een omwonende per brief gericht aan het college van burgemeester en wethouders ingediend (ingekomen d.d. 31 oktober 2023, hierna te noemen: zienswijze 1).

Reactie per e-mailbericht

Tevens is door een andere omwonende een reactie ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, na de termijn van terinzagelegging. Deze reactie is d.d. 9 november 2023 per e-mail rechtstreeks aan een ambtenaar van de gemeente Echt-Susteren gestuurd (hierna te noemen: zienswijze 2)

Omdat de zienswijze buiten de hiertoe gestelde termijn (van 22 september 2023 tot en met 2 november 2023) is ingediend, kan de zienswijze als niet-ontvankelijk worden afgedaan. De gemeente Echt-Susteren vindt het echter van belang dat alle belangen zorgvuldig worden afgewogen en heeft derhalve besloten deze reactie als zienswijze te beschouwen en in behandeling te nemen, ondanks dat deze zienswijze na de hiertoe gestelde termijn is ingediend.

De zienswijzen hebben met name betrekking op bezwaren in het kader van uitzicht en privacy, het regionale woningbouwbeleid, het gemeentelijke beleid zoals met name vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie, een goede ruimtelijke ordening, de onvoorzienbaarheid van de beoogde ontwikkeling en de afmetingen van de bebouwing die in voorliggend ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen beschreven die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

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.

Echt-Susteren, 21 februari 2024

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

Zienswijze 1

Zienswijze

ingekomen d.d. 31 oktober 2023

Samenvatting zienswijze

- *Onvoorzienbaarheid*
De indieners van de zienswijze (hierna te noemen: reclamanten) geven aan op hun huidige woonadres te zijn gaan wonen in de veronderstelling dat er geen bouwmogelijkheden in het buitengebied van Echt-Susteren gecreëerd zouden worden en dat er sprake zou zijn van blijvend vrij uitzicht. Reclamanten geven aan zich ervan bewust te zijn dat niemand recht heeft op blijvend vrij uitzicht, maar geven aan dat zij er vanuit hadden mogen gaan dat ter plaatse van onderhavig plangebied geen nieuwbouwontwikkelingen ontwikkeld zullen worden in de toekomst.
- *Privacy*
Reclamanten geven aan dat toekomstige bewoners van de beoogde nieuwe woningen rechtstreeks zicht in hun tuin en woning zullen hebben, waardoor in ernstige mate inbreuk zal plaatsvinden op de privacy van reclamanten.
- *Goede ruimtelijke ordening*
In gevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingen in het bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijke voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. Reclamanten zijn van mening dat deze zorgvuldige belangenafweging niet heeft plaatsgevonden bij de voorbereiding van voorliggend ontwerpbestemmingsplan, omdat de belangen van reclamanten niet in voldoende mate zijn meegewogen in de besluitvorming.
- *Strijdigheid met gemeentelijk en regionaal beleid*
Reclamanten zijn van mening dat voorliggend ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025, omdat het plangebied is gelegen buiten de grens van de stedelijke dynamiek, buiten de stedelijke ontwikkelingszone en buiten de provinciale rode contour. Voorts is in de structuurvisie bepaald dat het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied ongewenst is en dat slechts incidentele nieuwbouw onder voorwaarden is toegestaan in linten en bebouwingsclusters of aansluitend aan de rode contour. Omdat er sprake is van nieuwbouw van zes woningen, is er geen sprake van incidentele nieuwbouw, aldus reclamanten. Reclamanten geven aan dat in de onderhavige situatie niet duidelijk is onder welke voorwaarden nieuwbouw wordt toegestaan; het feit dat de gemeente Echt-Susteren afspraken heeft gemaakt met RvR Limburg C.V. geeft de gemeente niet het recht het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de structuurvisie, terzijde te schuiven, aldus reclamanten.

Voorts geven reclamanten aan dat het plan niet in overeenstemming is met de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025. In deze structuurvisie is aangegeven dat wordt gestuurd op een versnelde realisatie van kwalitatieve plannen die voorzien in woningen voor met name senioren, starters, één- en tweepersoons huishoudens en bijzondere doelgroepen.

- *Zorgvuldige ruimtelijk-functionele afweging en (landschappelijke) inpassing*
Bij de toevoeging van nieuwe woningen dient allereerst een ruimtelijk-functionele afweging te worden gemaakt. Vervolgens moet per landschapstype worden gezien of en zo ja, hoe de toevoeging van de woningen het beste ingepast kan worden in het landschap of zelfs kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Vereiste is dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Voorts geldt het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) om de bijbehorende kwaliteitsverbetering te bepalen, zoals de sloop van overvloedige stallen en het plaatsen van erfbeplanting. Reclamanten zijn van mening dat het plan niet zorgvuldig (landschappelijk) is ingepast in de omgeving.
- *De omvang van de beoogde bebouwing past niet in het buitengebied*
Reclamanten geven aan dat de beoogde nieuwe woningen qua grootte niet passen in het buitengebied. De inhoud van een woning gelegen in het buitengebied is aan een maximum van 750 m³ gebonden, evenals de grootte van de bijgebouwen. Een uitzondering hierop is uitsluitend mogelijk bij hergebruik van voormalige agrarische bebouwing, aldus reclamanten.
- *Oneigenlijk gebruik illegale woning Weijenpasweg 33*
De bestaande woning aan de Weijenpasweg 33 wordt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan bestemd tot 'Wonen'. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is het betreffende perceel bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Reclamanten zijn van mening dat in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ten onrechte wordt gesteld dat sprake is van een omissie in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. De woning betreft een zogenaamde Maycrete-woning. In het verleden is op deze locatie een aantal van dit soort noodwoningen gebouwd, als noodmaatregel om de woningnood als gevolg van de Tweede Wereldoorlog op te lossen. Deze woningen mochten maximaal 10 tot 15 jaar blijven staan en zouden daarna afgebroken moeten worden. Reclamanten geven aan er geen belang bij te hebben wanneer deze – naar hun mening – illegale woning alsnog zou worden gesloopt, maar stellen zich op het standpunt dat de aanwezigheid van deze woning ten onrechte wordt gebruikt als motivering voor de in het ontwerpbestemmingsplan beoogde nieuwbouwwoningen. De aanwezigheid van deze illegale woning kan thans niet worden gebruikt om de beoogde nieuwbouwwontwikkeling te onderbouwen, aldus reclamanten.
- *Eerder bestemmingsplan*
Voor de onderhavige locatie is eerder een bestemmingsplan in procedure gebracht. In een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 22-08-2012 is dit bestemmingsplan vernietigd. Reden van de vernietiging van het plan was – volgens reclamanten – dat de dorpen Sint Joost en Hingen aan elkaar zouden groeien door de realisering van de 18 destijds beoogde woningen. Reclamanten zijn van mening dat dit met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, waarin de realisering van zes nieuwe woningen mogelijk wordt gemaakt, eveneens het geval is.

Standpunt gemeente

Onvoorzienbaarheid

De stelling van reclamanten dat zij bij aankoop van hun woning niet hadden kunnen weten dat ter plaatse van de onderhavige locatie een woningbouwontwikkeling zou (kunnen) plaatsvinden is feitelijk onjuist. Zoals door reclamanten zelf wordt aangehaald in de zienswijze, is voor de onderhavige locatie reeds eerder een bestemmingsplan in procedure gebracht voor de ontwikkeling van 18 woningen. Dit bestemmingsplan – dat uiteindelijk is vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State – heeft ter inzage gelegen van 17 september 2010 tot en met 29 oktober 2010. Reclamanten zijn op 16 november 2010 eigenaren geworden van hun woning, zo blijkt uit kadastrale informatie. Dat de locatie door de gemeente

werd beoogd voor woningbouwontwikkeling is derhalve reeds geruime tijd bekend bij reclamanten, zelfs al vóór aankoop van de woning in 2010.

Bovendien is in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 het voornemen vastgelegd om op de onderhavige locatie een hoogwaardig woongebied met circa zes vrijstaande woningen te ontwikkelen *(meer informatie hierover is opgenomen onder het kopje 'Strijdigheid met regionaal en gemeentelijk beleid', op pagina's 5 en 6 van deze zienswijzennota)*.

Privacy

De gemeente Echt-Susteren kan zich niet vinden in de stelling dat de privacy van reclamanten in ernstige mate wordt aangetast doordat toekomstige bewoners van de beoogde nieuwbouwwoningen vrij uitzicht hebben op de tuin en de woning van reclamanten. De afstand tussen de tuin van reclamanten en de tuin behorende de dichtstbijzijnde beoogde nieuwbouwwoning bedraagt circa 30 meter. De afstand tussen de woning van reclamanten en de dichtstbijzijnde beoogde nieuwbouwwoning bedraagt circa 70 meter. Gezien deze ruime afstanden kan van een ernstige aantasting van de privacy geen sprake zijn.

Bovendien zijn in de bestaande situatie reeds diverse woonpercelen (bestemming 'Wonen') op kortere afstand van de woning van reclamanten gesitueerd. De kortst gemeten afstand tussen een van de bestaande woonpercelen en het perceel van reclamanten bedraagt circa vijf meter.

Tot slot zijn tussen de woning van reclamanten en de beoogde nieuwe woonkavels diverse bestaande bomen en hagen gesitueerd. Daarnaast voorziet het landschappelijk inpassingsplan, dat is opgesteld ter voorbereiding op de beoogde ontwikkeling, in de aanplant van nieuwe bomen en hagen tussen de beoogde nieuwe woonkavels en het woonperceel van reclamanten. Ook is de maximale goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen die in voorliggend ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd vergelijkbaar met de maximale goot- en bouwhoogte die voor hoofdgebouwen is vastgelegd ter plaatse van omliggende woonpercelen rondom het plangebied *(meer informatie hierover is opgenomen onder het kopje 'De omvang van de bebouwing past niet in het buitengebied' op pagina's 7 en 8 van deze zienswijzennota)*.

Er is hiermee dus ook geen sprake van een uitzonderlijk hoge maximale goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen ter plaatse van onderhavig plangebied, die leidt of kan leiden tot een ernstige aantasting van de privacy van reclamanten.

Gezien de bovenstaande overwegingen kan worden gesteld dat de vaststelling van voorliggend ontwerpbestemmingsplan niet leidt tot een ernstige aantasting van de privacy van reclamanten.

Goede ruimtelijke ordening

De gemeente Echt-Susteren meent dat er wel degelijk sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waaraan een zorgvuldige belangenafweging vooraf is gaan en waarbij ook de belangen van reclamanten zorgvuldig zijn meegewogen. In analogie met bovengenoemde overwegingen onder het kopje 'Privacy', wordt er nogmaals op gewezen dat in de bestaande situatie reeds tuinpercelen met de woonbestemming op kortere afstand van het perceel van reclamanten zijn gesitueerd dan de beoogde nieuwe woonkavels die middels voorliggend ontwerpbestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De vraag in hoeverre bepaalde bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan is hiermee in voldoende mate beantwoord.

Strijdigheid met gemeentelijk en regionaal beleid

Er is geen sprake van strijdigheid met gemeentelijk dan wel regionaal beleid. In de door reclamanten aangehaalde gemeentelijke Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid geschetst. Deze hoofdlijnen geven een (globaal) beeld van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Echt-Susteren. In de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 is de beoogde woningbouwontwikkeling op de onderhavige locatie als één van de speerpunten voor wat betreft ontwikkelingen in het stedelijk gebied vastgelegd. Door

middel van de realisatie van een hoogwaardig ingericht woongebied met circa zes vrijstaande woningen op ruime kavels wordt het stedelijk gebied ter plaatse uitgebreid en versterkt.

De structuurvisie bevat tal van algemene uitgangspunten die, in samenhang bezien, moeten leiden tot een goede ruimtelijke ordening. Dit is echter anders wanneer een bepaling in de structuurvisie heel specifiek ziet op een bepaalde ontwikkeling of locatie. In de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 is op pagina 56 (voetnoot 19) een specifieke bepaling opgenomen ten aanzien van Ruimte voor Ruimte. Deze bepaling geeft aan dat de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-projecten slechts op incidentele schaal mogelijk is 1) ter nakoming van reeds gemaakte provinciale afspraken, 2) in de vorm van terugbouw op de plek van een (voormalige) agrarische of niet-agrarische bedrijfslocatie in het buitengebied, of 3) als het per saldo leidt tot groene winst voor de gemeente. De onderhavige locatie valt onder eerstgenoemde categorie.

In het uitvoeringsprogramma behorende bij de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 is de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte-project bestaande uit zes woonkavels aan de Weijenasweg specifiek benoemd. In Bijlage 7 ('Speerpunten stedelijk gebied') onder punt 14 is het project als volgt omschreven:

"Weijenasweg

Dit (Ruimte voor Ruimte) project is één van de uit te werken onderdelen binnen het dorpsontwikkelingsplan Sint Joost. Doelstelling is een hoogwaardig ingericht woongebied met circa zes vrijstaande woningen op ruime kavels. Door een open bebouwingsstructuur en een krachtige groenstructuur sluit het plan aan op het landelijke karakter van de Weijenasweg en zijn omgeving. Door de genoemde groenstructuur in het plangebied wordt het plan verweven met het aangrenzende buitengebied. Door ontwikkeling van deze locatie wordt deels inhoud gegeven aan de behoefte aan ruime bouw kavels voor woningbouw met particulier opdrachtgeverschap en deels aan de behoefte aan vrije sectorwoningen op ruime kavels."

Bijlagen 7 en 8 bij de structuurvisie geven een overzicht van concrete plannen en projecten die invulling moeten geven aan het ruimtelijk beleid. Het onderhavige plan is specifiek genoemd in Bijlage 7 bij de structuurvisie, onder punt 14. Omdat het project specifiek is benoemd in het uitvoeringsprogramma behorende bij de structuurvisie, kan worden geconcludeerd dat het project valt onder de aangehaalde bepaling op pagina 56 van de structuurvisie. Het uitvoeringsprogramma en de hieraan gekoppelde lijst met specifieke projecten (Bijlage 7: 'Speerpunten stedelijk gebied') is immers een vertaling van de (globaal) beschreven beleidsuitgangspunten in de structuurvisie naar concreet uitvoerbare projecten.

De stelling dat het project in strijd is met het gemeentelijke beleid is derhalve onjuist. Integendeel: in de structuurvisie is het project specifiek benoemd als één van de projecten waarmee uitvoering wordt gegeven aan het ruimtelijk beleid dat in de structuurvisie is vastgelegd. Ten overvloede wordt vermeld dat de gemeenteraad kan afwijken van het door haar vastgestelde beleid, mits dit goed gemotiveerd wordt. In de onderhavige situatie is echter geen sprake van afwijking van het beleid.

In voorliggend ontwerpbestemmingsplan is aansluiting gezocht bij deze in de structuurvisie vastgelegde ambitie, zowel wat betreft het aantal woonkavels als de beoogde krachtige groenstructuur. Deze krachtige groenstructuur die ervoor zorgt dat het plangebied aansluit bij het landelijke karakter van de omgeving is vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan (*meer informatie hierover is opgenomen onder het kopje 'Zorgvuldige ruimtelijk-functionele afweging en (landschappelijke) inpassing', op pagina 7 van deze zienswijzennota*).

Voorts wordt door reclamanten gesteld dat het plan strijdig is met het regionale beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025. Ook deze stelling is onjuist. In voornoemde structuurvisie is de ambitie van de gemeente Echt-Susteren vastgelegd om in de periode tot en met 2025 het woningaanbod zowel kwalitatief als kwantitatief uit te breiden. Ook

wordt een woningbehoefteonderzoek uit 2018 aangehaald, waaruit blijkt dat er met name behoefte is aan appartementen met lift, grondgebonden seniorenwoningen, woningen voor starters en overige specifieke doelgroepen.

Dit neemt echter niet weg dat er tevens behoefte bestaat aan vrijstaande woningen op ruime kavels, in het duurdere koopsegment. De realisering van een divers woningaanbod stimuleert immers de doorstroming op de woningmarkt. Het onderhavige plan is in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 dan ook als harde plancapaciteit opgenomen op in de lijst 'Planvoorraadlijst Echt-Susteren, per 1-1-2022', die als Bijlage 1 bij deze structuurvisie is opgenomen.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het voorliggende plan in overeenstemming is met zowel het gemeentelijke als het regionale beleid.

Zorgvuldige ruimtelijk-functionele afweging en (landschappelijke) inpassing

De gemeente deelt de mening dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen sprake dient te zijn van een zorgvuldige ruimtelijk-functionele afweging en vervolgens een zorgvuldige landschappelijke inpassing dient plaats te vinden. Hierbij worden ruimtelijke ontwikkelingen onder andere getoetst aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM).

Een ruimtelijk-functionele afweging heeft dan ook wel degelijk plaatsgevonden bij de voorbereiding op de onderhavige bestemmingsplanprocedure. De beoogde ontwikkeling is, zoals in het voorgaande reeds beschreven, in overeenstemming met zowel de gemeentelijke Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 als met de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025. In beide beleidsdocumenten is de ambitie om te komen tot de ontwikkeling van zes vrijstaande woningen op ruime woonkavels op de onderhavige locatie vastgelegd. Ter voorbereiding op de vaststelling van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waaruit is gebleken dat de onderhavige locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Hiermee heeft een zorgvuldige ruimtelijk-functionele afweging plaatsgevonden.

Tevens is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het woningbouwplan in de omgeving. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat als bijlage bij de regels van voorliggend ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. De uitvoering, instandhouding en beheer van het landschappelijk inpassingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in artikel 3.4.2 en artikel 5.5.2 van de regels van het bestemmingsplan.

Tenslotte voldoet het plan aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Het GKM is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen die vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt aanvaardbaar zijn, mits hierbij ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt ter compensatie van verlies aan omgevingskwaliteit. Deze compensatie heeft in het verleden reeds plaatsgevonden middels de sloop van agrarische bebouwing, in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

De omvang van de bebouwing past niet in het buitengebied

Voor wat betreft de bouwregels ter plaatse van de beoogde nieuwe bouw kavels is aansluiting gezocht bij de bouwregels ter plaatse van de aangrenzende woonpercelen aan de Weijenasweg en de Hingenderstraat, die aan de noordzijde van het plangebied grenzen. Met de realisering van de beoogde zes nieuwe woonkavels wordt het plangebied immers onderdeel van het stedelijk gebied. De aangrenzende woonpercelen aan de Hingenderstraat zijn juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'. Ter plaatse van deze woonpercelen geldt voor hoofdgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter respectievelijk 10 meter. Ook is hier geen maximale inhoudsmaat van 750 m³ voor hoofdgebouwen vastgelegd. Bovendien is, middels de vaststelling van het facetbestemmingsplan 'Deregulering' (vastgesteld d.d. 6 november 2019) de maximale inhoudsmaat van woningen in het buitengebied verhoogd van maximaal 750 m³ naar maximaal 1.000 m³. Bovendien wordt het onderhavige plangebied nu als

uitbreiding van het stedelijk gebied beschouwd, waardoor logischerwijs wordt aangesloten bij de bouwregels die binnen het stedelijk gebied gelden ter plaatse van de bestemming 'Wonen'.

Ter plaatse van de drie noordelijke nieuwe bouwkavels is in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan voor hoofdgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 9 meter vastgelegd. Ter plaatse van de drie zuidelijke nieuwe bouwkavels is in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een maximale goot- en bouwhoogte van 6,5 respectievelijk 10 meter voor hoofdgebouwen vastgelegd. De maximale goot- en bouwhoogte van de beoogde nieuwe hoofdgebouwen (woningen) komt dus overeen met de bouwregels ter plaatse van de aan het plangebied grenzende woonpercelen. Ook voor wat betreft de bouwregels voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is aansluiting gezocht bij de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' uit voornoemd bestemmingsplan.

Oneigenlijk gebruik illegale woning Weijenpasweg 33

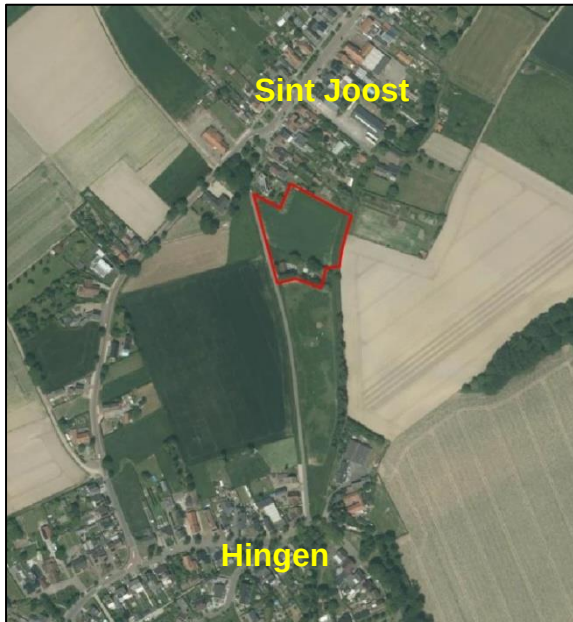
Reclamanten stellen ten onrechte dat de aanwezigheid van de woning aan de Weijenpasweg 33 wordt gebruikt om de aanvaardbaarheid van de beoogde nieuwbouwontwikkeling te motiveren. Dit is echter niet het geval. In de toelichting behorende bij voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt de aanwezigheid van deze woning alleen aangehaald om de situering van het plangebied en de omgeving waarin het plangebied is gelegen te duiden. De gemeente Echt-Susteren is het niet eens met de stelling dat de woning aan de Weijenpasweg 33 een illegale woning betreft. Dit blijkt uit diverse documenten, zoals onder andere de koopovereenkomst uit 2004, waarmee het eigendom van de woning is overgegaan van de gemeente Echt-Susteren naar de huidige bewoners. Echter, omdat reclamanten in de zienswijze uitdrukkelijk aangeven er geen belang bij te hebben dat de woning aan de Weijenpasweg 33 alsnog wordt gesloopt, wordt in deze zienswijzennota niet verder ingegaan op de (il)legaliteit van deze woning.

Eerder bestemmingsplan

Het bestemmingsplan dat door reclamanten wordt aangehaald betreft het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimtelocatie Weijenpasweg' dat d.d. 29 juni 2011 door de raad van Echt-Susteren werd vastgesteld.

In het door reclamant bedoelde bestemmingsplan, dat door een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 22 augustus 2012 werd vernietigd (ECLI:NL:RVS:2012:BX5231), werd de bouw van 18 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het plangebied had een oppervlakte van circa 30.000 m². In voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt de bouw van zes woningen mogelijk gemaakt en het plangebied heeft een oppervlakte van circa 6.500 m². Bovendien maakte het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimtelocatie Weijenpasweg' (vastgesteld d.d. 29 juni 2011) de bouw van woningen mogelijk aan weerszijden van de Weijenpasweg, terwijl voorliggend ontwerpbestemmingsplan enkel ten oosten van de Weijenpasweg nieuwe woningen mogelijk maakt.

De navolgende afbeeldingen tonen de begrenzing van het plangebied van voorliggend ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Weijenpasweg, Sint Joost' en het plangebied behorende bij het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimtelocatie Weijenpasweg' (vastgesteld d.d. 29 juni 2011), geprojecteerd op een luchtfoto. Uit deze afbeeldingen blijkt duidelijk dat met de vaststelling van voorliggend ontwerpbestemmingsplan geen sprake is van het aan elkaar groeien van de kernen Sint Joost en Hingen.



*Plangebied ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte
Weijenasweg, Sint Joost'*



*Plangebied bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimtelocatie
Weijenasweg'
(vastgesteld d.d. 29-06-2011 / vernietigd 22-08-2022)*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2

Zienswijze [REDACTED], ingekomen d.d.
9 november 2023

Samenvatting zienswijze

- *Strijdigheid met de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025*
De indiener van de zienswijze (hierna te noemen: de reclamant) stelt dat voorliggend ontwerpbestemmingsplan strijdig is met de gemeentelijke Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025. In deze structuurvisie is immers vastgelegd dat verdere versterking van het buitengebied moet worden tegengegaan. Tevens staat in de structuurvisie dat de gemeente Echt-Susteren te veel potentiële bouwlocaties in beeld heeft voor de (beperkte) woningbehoefte. Voorts is in de structuurvisie vastgelegd dat het bouwen van nieuwe woningen bij voorkeur in de (hoofd)kernen dient plaats te vinden en dat het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied ongewenst is. Tot slot wordt er in de structuurvisie ten onrechte van uitgegaan dat de beoogde nieuwbouwontwikkeling ter plaatse van het onderhavige plangebied aan de Weijenasweg in het stedelijk gebied is gelegen, aldus reclamant. Gezien bovengenoemde overwegingen is reclamant van mening dat voorliggend ontwerpbestemmingsplan strijdig is met de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025.
- *De omvang van de beoogde bebouwing past niet op deze locatie*
Reclamant geeft aan dat in de naaste omgeving van het plangebied geen woningen zijn gesitueerd met een nokhoogte van 10 meter. Het gebied wordt gekenmerkt door lage woningen. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van drie woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 9 meter mogelijk en drie woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van 6,5 meter respectievelijk 10 meter. Met name de woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van 6,5 meter respectievelijk 10 meter zijn niet passend in de omgeving, aldus reclamant. Tot slot geldt voor woningen in het buitengebied een maximale inhoudsmaat van 750 m³, hetgeen volgens reclamant ook zou moeten gelden voor de beoogde woningen binnen onderhavig plangebied.

Standpunt gemeente

Strijdigheid met de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

Voor het standpunt van de gemeente Echt-Susteren ten aanzien van de stelling dat voorliggend ontwerpbestemmingsplan strijdig is met de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, onder het kopje 'Strijdigheid met gemeentelijk en regionaal beleid' op pagina's 5 en 6 van deze zienswijzennota.

De omvang van de beoogde bebouwing past niet op deze locatie

Voor het standpunt van de gemeente Echt-Susteren ten aanzien van de stelling dat de omvang van de beoogde bebouwing niet past op onderhavige locatie wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, onder het kopje 'De omvang van de bebouwing past niet in het buitengebied' op pagina's 7 en 8 van deze zienswijzennota.

Hieraan wordt het volgende toegevoegd:

Ter plaatse van het woonperceel van reclamant, dat direct aan de noordzijde van het plangebied grenst, is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' een maximale goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen van 7 meter respectievelijk 10 meter opgenomen. Voor wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen ter plaatse van de zes nieuwe bouw kavels is aansluiting gezocht bij deze maatvoering. Ter plaatse van de drie zuidelijke

nieuwe bouw kavels is een maximale goot- en bouwhoogte van 6,5 respectievelijk 10 meter vastgelegd en ter plaatse van de drie noordelijke bouw kavels is een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 9 meter vastgelegd.

De maximale goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen ter plaatse van het nieuwe woonkavel dat direct aan het woonperceel van reclamant grenst is dus een lagere maximale goot- en bouwhoogte (6/9 meter) dan de maximale goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen ter plaatse van het woonperceel van reclamant (7/10 meter). Deze lagere bouwhoogten zijn mede tot stand gekomen na gesprekken met reclamant, om reclamant tegemoet te komen in zijn bezwaren met betrekking tot zijn privacy. Ook een eerder geplande openbare parkeerhaven grenzend aan het perceel van reclamant is komen te vervallen om mogelijke (geluid)overlast voor reclamant, veroorzaakt door het parkeren, te voorkomen.

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 22 augustus 2012, waarin het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimtelocatie Weijenasweg' werd vernietigd (ECLI:NL:RVS:2012:BX5231) is eveneens onderkend dat een maximale goot- en bouwhoogte van 6,5 respectievelijk 10 meter op onderhavige locatie als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

Bovendien is ter plaatse van het meest noordelijke bouwvlak, grenzend aan het woonperceel van reclamant, op de verbeelding van voorliggend ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – blinde gevel' [*sba-bg*] opgenomen. Hiermee is vastgelegd dat in de westgevel van de hier te bouwen nieuwe woning op de verdiepingen een blinde gevel gerealiseerd dient te worden, waarmee het zicht op het belendende woonperceel van reclamant wordt beperkt in het kader van de borging van de privacy. Op deze wijze is zeer zorgvuldig omgesprongen met het belang van reclamant.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 (Ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan

Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Om de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het hiertoe opgestelde landschappelijk inpassingsplan juridisch-planologisch te borgen in het bestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

Regels

- in artikel 3.4.2 van de regels is de volgende bepaling opgenomen:
“Het gebruik van de gronden binnen de bestemming ‘Groen’, zoals bedoeld in artikel 3.1, is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, conform Bijlage 1 bij deze regels is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd”.
- In artikel 5.5.2 van de regels is de volgende bepaling opgenomen:
“Het gebruik van de gronden binnen de bestemming ‘Wonen’, zoals bedoeld in artikel 4.1, is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, conform Bijlage 1 bij de regels is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd”.

Tevens is het Landschappelijk inpassingsplan opgenomen als Bijlage 1 bij de regels.