

Burgemeester en wethouders van de gemeente Echt-Susteren,

Overwegende,

dat de in onderstaande lijst genoemde personen / instanties bezwaar gemaakt hebben tegen de besluiten van burgemeester en wethouders van 3 november 2009 respectievelijk 16 november 2009 waarbij aan Van der Looy Projectmanagement B.V. vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening oud respectievelijk bouwvergunning is verleend voor het project "Huize Witham fase 2" te Nieuwstadt:

1. De heer R.F. Crompvoets, Millenerpoort 24 te Nieuwstadt
2. De heer ing. G.M. Schmeits, Limbrichterstraat 5 te Nieuwstadt
3. De heer/mevrouw Th. W. Treuren en R.J.A.W. Treuren, Limbrichterstraat 33 te Nieuwstadt
4. De heer Montulet, Millenerweg 63 te Nieuwstadt
5. De heer/mevrouw J.H.T. P. Salden, Gouverneur Houbenstraat 6 te Nieuwstadt
6. De heer/mevrouw J.G. van Loghem, Markt 2 te Nieuwstadt
7. Mevrouw A. Alicata, Grachtstraat 61 te Nieuwstadt
8. Mevrouw M. Schoonbrood de Wit, Susterderpoort 1 te Nieuwstadt
9. De heer L. Nelissen, Op het Leurke 5 te Nieuwstadt
10. De heer W.P.T.M. Ernes, Elsenewal 7 te Nieuwstadt en de heer Hermkes, Elsenewal 23 te Nieuwstadt, mede ondertekend door:
 - a. De heer/mevrouw G.P.M. Savelkoul, Elsenewal 19a te Nieuwstadt
 - b. De heer/mevrouw F.E. Widdershoven, Elsenewal 19 te Nieuwstadt
 - c. De heer/mevrouw H.J.G. Kubben, Elsenewal 17 te Nieuwstadt
 - d. De heer/mevrouw Ubachs, Elsenewal 25 te Nieuwstadt
 - e. De heer/mevrouw Hamers, 33 te Nieuwstadt
 - f. De heer/mevrouw Pernot 37 te Nieuwstadt
 - g. De heer/mevrouw P. van Vliet, Elsenewal 13 te Nieuwstadt
 - h. De heer/mevrouw G. Bergh Mentjes, Elsenewal 9 te Nieuwstadt
 - i. De heer/mevrouw M. Ernes-Verhaegh, Elsenewal 7 te Nieuwstadt
 - j. De heer/mevrouw H. Souns, Elsenewal 8 te Nieuwstadt
 - k. De heer/mevrouw J. Machielsen, Elsenewal 21 te Nieuwstadt
 - l. De heer/mevrouw P. Urlings, Elsenewal 23a te Nieuwstadt
 - m. De heer/mevrouw B. Vogelaar, Elsenewal 39 te Nieuwstadt
 - n. De heer/mevrouw Cuypers, Elsenewal 2a te Nieuwstadt
 - o. De heer en mevrouw Coenen, Elsenewal 3 te Nieuwstadt
 - p. De heer/mevrouw H.J.G. Kubben, Elsenewal 17 te Nieuwstadt
 - q. De heer/mevrouw W. Rennenberg, Elsenewal 15 te Nieuwstadt
11. Stichting Nieuw Platform Witham, per adres Elsenewal 23 te Nieuwstadt
12. De heer J.H.P.M. Coenen, Elsenewal 3 te Nieuwstadt

dat ter zake de bezwaarschriften op 10 februari 2010 een hoorzitting heeft plaatsgevonden waarbij de commissie belanghebbende partijen heeft gehoord;

dat het verslag van deze hoorzitting is bijgevoegd (bijlage 1);

dat de commissie bezwaarschriften enige tijd geleden advies heeft uitgebracht met betrekking tot de op de bezwaarschriften te nemen beslissing;

dat burgemeester en wethouders kunnen instemmen met het advies van de commissie bezwaarschriften en de gronden waarop dit advies is gebaseerd;

dat betreffend advies is bijgevoegd (bijlage 1);

dat dit advies hier als geheel herhaald en ingelast moet worden beschouwd;

dat wij overeenkomstig het advies van de commissie bezwaarschriften hebben besloten de door bovengenoemde reclamanten ingediende bezwaren niet ontvankelijk cq. ongegrond te verklaren (zie verder onder kopje "besluiten") en het bestreden besluit (bouwvergunning incl. vrijstelling) daarmee in stand te laten, met dien verstande dat het advies van de commissie bezwaarschriften en het verhandelde ter zitting aanleiding heeft gegeven tot het opnemen van enkele aanvullende voorwaarden / aspecten in de bouwvergunning (incl. vrijstellingsbesluit);

dat deze nader te stellen voorwaarden / aspecten hieronder nader worden toegelicht;

groeninrichting overblijvende deel huisweide

dat naar aanleiding van het advies van de commissie bezwaarschriften aan het op 3 november 2009 door burgemeester en wethouders genomen vrijstellingsbesluit de navolgende voorwaarde wordt toegevoegd:

"het gedeelte van de huisweide, op bijgevoegde situatietekening (bijlage 2) nader aangegeven, dient met groen te worden ingericht overeenkomstig een nog nader door burgemeester en wethouders goed te keuren cultuurtechnisch bestek;

dat de groeninrichting voor zover het betreft het gedeelte met 1 aangegeven dient te zijn uitgevoerd voordat de woningbouw is gerealiseerd (dat wil zeggen alle woningen voor bewoning gereed zijn);

dat de groeninrichting voor zover het betreft het gedeelte met 2 aangegeven dient te zijn uitgevoerd binnen 6 maanden nadat de woningbouw is gerealiseerd (dat wil zeggen alle woningen voor bewoning gereed zijn);

begrenzing plangebied

dat naar aanleiding van het advies van de commissie bezwaarschriften op de bij het op 3 november 2009 door burgemeester en wethouders genomen vrijstellingsbesluit behorende situatietekening (bijlage 3) de begrenzing van het plangebied is aangegeven;

externe veiligheid

dat naar aanleiding van dit advies de aan de op 16 november 2009 door burgemeester en wethouders verleende bouwvergunning (incl. vrijstellingsbesluit) opgenomen voorwaarden ter zake externe veiligheid hier onder nader worden uitgewerkt:

dat de woonkamer en slaapkamers van de woningen op de kavels 7 tot en met 26 (betreft de woningen welke gelegen zijn binnen 230 meter vanaf het vulpunt van het LPG-tankstation, op bijgevoegde situatietekening (bijlage 4) nader aangegeven) uitgevoerd dienen te worden met scherfwerende beglazing (klasse P2A conform EN 356) geplaatst in een kitsponning;

dat door de regionale en lokale brandweer nog enkele andere bouwkundige maatregelen aan de woningen voorgesteld zijn om de zelfredzaamheid te vergroten, t.w.:

1. vermindering van het glasoppervlak aan de zijde van de risicobron (tankstation);
2. woningen uitvoeren met vlakke gevels en het minimaliseren van gevelornamenten aan de zijde van de risicobron (tankstation);
3. situering van (nood)uitgangen van de risicobron (tankstation) af;

dat er in het kader van de planontwikkeling zoveel mogelijk rekening is gehouden met het uitgangspunt onder 1, doch dat bij het bepalen van de hoeveelheid glasoppervlak anderzijds rekening gehouden moet worden met de eisen van het Bouwbesluit, alsmede met stedenbouwkundige eisen en eisen vanuit het oogpunt van welstand; dat om die reden verdere terugdringing van de hoeveelheid glasoppervlak niet mogelijk is gebleken;

dat aan het advies om de woningen met vlakke gevels en met zo min mogelijk gevelornamenten uit te voeren voldaan wordt;

dat in het kader van het planontwerp rekening is gehouden met de ligging van het LPG-vulpunt (risicobron) en dat daarmee eveneens voldaan wordt aan het advies om (nood)uitgangen van de risicobron af te situeren;

duurzaamheid groenvoorziening

dat overigens naar aanleiding van het advies van de commissie bezwaarschriften ten aanzien van de duurzaamheid van de aan te brengen groenvoorziening (bijlage 3) nog het volgende wordt opgemerkt:

dat het overblijvende deel van de huisweide na aanplant door Van der Looy Projectmanagement BV aan de gemeente in eigendom over gedragen wordt;

dat wij de te realiseren groenvoorziening duurzaam in stand wensen te houden;

dat het vigerende bestemmingsplan overigens ook geen woningbouw ter plaatse toestaat en dat er dan ook op grond van het geldende planologische regime geen vrees hoeft te bestaan voor verdere bebouwing van het plangebied ten koste van de te realiseren groenvoorziening;

dat in het geval de thans bestreden vrijstelling en bouwvergunning onherroepelijk worden bovendien het project (inclusief de groenvoorziening) verankerd zal worden in een nieuw bestemmingsplan, waarbij de kanttekening dient te worden gemaakt dat het vaststellen van een bestemmingsplan een bevoegdheid van de gemeenteraad is en het is dan ook aan dit orgaan is hoe zij te zijner tijd de groenvoorziening in het bestemmingsplan wenst vast te leggen;

dat wij voorstander zijn om de groenvoorziening duurzaam te regelen en deze in het nieuwe bestemmingsplan een ruimtelijk beschermde status te geven en dat wij dit ook de gemeenteraad te zijner tijd zullen adviseren;

vloerpeil

dat overigens bij nadere toetsing van het bouwplan gebleken is dat in de bouwvergunning het vloerpeil voor de patiowoningen op de kavels 19 en 20 op 36.00 m + NAP is bepaald, voor de patiowoningen op de kavels 21 en 22 op 35.50 + NAP en voor de patiowoningen op de kavels 23 tot en met 26 op 35.40 m + NAP;

dat het hoogteverschil tussen de woningen op de kavels 19 / 20 en 21 / 22 (de woningen op de kavels 19 en 20 zouden 50 cm hoger komen te liggen dan de woningen op de kavels 21 en 22), mede gezien het feit dat het om een blok van 4 aan elkaar gebouwde woningen gaat, vanuit het oogpunt van welstand en stedenbouw ongewenst is;

dat er dan ook voor gekozen is, in aansluiting op het vloerpeil van de patiowoningen op de kavels 23 tot en met 26, het vloerpeil van de patiowoningen op de kavels 19 tot en met 22 te wijzigen naar 35.40 + NAP;

gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud), het besluit op de ruimtelijke ordening, de Woningwet, het bestemmingsplan "Kern Nieuwstadt" (1982), de Algemene wet bestuursrecht (Awb), het bouwbesluit en de bouwverordening;

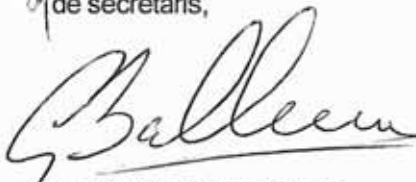
besluiten:

1. het bezwaarschrift van de heer Cromptvoets (bezwaarschrift 1) ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
2. de bezwaarschriften van de heer ing. G.M. Schmeits, de heer/mevrouw Th. W. Treuren en R.J.A.W. Treuren, de heer Montulet, de heer/mevrouw J.H.T.P. Salden, de heer/mevrouw J.G. van Loghem, mevrouw A. Alicata, mevrouw M. Schoonbrood de Wit en de heer L. Nelissen (bezwaarschriften 2 tot en met 9) niet ontvankelijk te verklaren wegens het ontbreken van een belang zoals bedoeld in artikel 1:2 Awb;
3. het bezwaarschrift van de heren Hermkes en Ernes, inclusief de handtekeningenlijst (bezwaarschrift 10) ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;

4. het bezwaarschrift van de Stichting Nieuw Platform Witham (bezwaarschrift 11) ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
5. het bezwaarschrift van de heer Coenen (bezwaarschrift 12) te behandelen als een nader ingekomen stuk bij het bezwaarschrift van de heren Hermkes en Ernes (bezwaarschrift nummer 10);
6. de bestreden besluiten tot verlening van de gevraagde vrijstelling ex artikel 19, tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het geldende bestemmingsplan "kern Nieuwstadt" en bouwvergunning voor het project "Witham fase 2" in stand te laten onder aanvulling / wijziging van de volgende voorwaarden / aspecten:
 - aan het vrijstellingsbesluit wordt de voorwaarde verbonden dat het gedeelte van de huisweide, op bijgevoegde situatietekening (bijlage 2) nader aangegeven, met groen dient te zijn ingericht overeenkomstig een nog nader door burgemeester en wethouders goed te keuren cultuurtechnisch bestek voor zover het betreft het gedeelte met 1 aangegeven voordat de woningbouw is gerealiseerd (dat wil zeggen alle woningen voor bewoning gereed zijn) en voor zover het betreft het gedeelte met 2 aangegeven binnen 6 maanden nadat de woningbouw is gerealiseerd (dat wil zeggen alle woningen voor bewoning gereed zijn);
 - op de bij het vrijstellingsbesluit behorende situatietekening (bijlage 3) wordt het projectgebied nader aangegeven;
 - aan de bouwvergunning (incl. vrijstellingsbesluit) wordt de voorwaarde verbonden dat de woonkamer en slaapkamers van de woningen op de kavels 7 tot en met 26 (op bijgevoegde situatietekening (bijlage 4) nader aangegeven) uitgevoerd dienen te worden met scherfwerende beglazing (klasse P2A conform EN 356) geplaatst in een kitsponning;
 - de bouwvergunning wordt als volgt gewijzigd: de vloerpeilen van de patiowoningen op de kavels 19 en 20 worden gewijzigd van 36.00 m + NAP naar 35.40 + NAP en de vloerpeilen van de patiowoningen op de kavels 21 en 22 worden gewijzigd van 35.50 m + NAP naar 35.40 m + NAP;
7. de in het overblijvende deel van de huisweide te realiseren groenvoorziening (bijlage 2) duurzaam in stand te houden en de gemeenteraad bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor het projectgebied te adviseren betreffende groenvoorziening in het bestemmingsplan een ruimtelijk beschermde status te geven.


Aldus besloten door burgemeester en wethouders van de gemeente Echt-Susteren d.d. 1 juni 2010.

de secretaris,



drs. G. W. T. van Balkom

de burgemeester,



D. A. M. Akkermans

Bijlagen

1. verslag en advies commissie bezwaarschriften d.d. 10 februari 2010
2. situatietekening groenvoorziening
3. situatietekening met daarop aangegeven de planbegrenzing
4. situatietekening met daarop aangegeven de grens van 230 meter vanaf het vulpunt van het LPG-tankstation