

## **Inspraak- en vooroverlegnota bestemmingsplan Hoensbroek Noord 2016**

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Hoensbroek Noord 2016 heeft met ingang van 15 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van inspraak. Op 3 en 5 november 2015 hebben inloopavonden plaatsgevonden. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden ten behoeve van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit verslag bevat een overzicht van de ingediende inspraak- en overlegreacties.

**gegevens afgeschermd**  
conform de richtlijn van het  
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

### **INSPRAAKREACTIES**

In totaliteit zijn 17 inspraakreacties binnengekomen.

**Inspreker 1** [REDACTED], **Boels Zanders Advocaten, Postbus 1750, 6201 BT Maastricht, optredend namens Aannemersbedrijf Jongen BV.**

Inspreker geeft aan dat cliënte, Aannemersbedrijf Jongen BV (hierna: cliënte) op 14 oktober 2015 een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend voor het bouwen van 12 woningen op de locatie Steenkoolstraat. Daarvoor was het plan al voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit die bij schrijven van 8 juli 2015 bekend heeft gemaakt dat het plan voldoet aan de in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit opgenomen welstandscriteria.

Het plan heeft een lange voorgeschiedenis. Inspreker geeft aan dat in december 2000 met betrekking tot dit bouwplan een samenwerkingsovereenkomst gesloten is tussen de rechtsvoorganger van zijn cliënt en de gemeente Heerlen. Vervolgens is in 2006 een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de rechtsvoorganger van inspreker én is inspreker eigenaar geworden.

Op diverse momenten in 2014 en 2015 is er contact tussen een ambtenaar en inspreker geweest over de uitvoering van fase 3 van het project "De Deijl" en de bijdrage in de kosten voor de bovenwijkse voorzieningen. Daarbij is onder andere door de ambtenaar aangekondigd dat het voor de actualisatie van het bestemmingsplan van belang is dat er een rechtsgeldige omgevingsvergunning is alvorens de functie "wonen" positief wordt bestemd. De recent ingediende aanvraag om omgevingsvergunning past naadloos in het vigerende bestemmingsplan.

Gelet op het vorenstaande is het voor inspreker niet goed begrijpelijk dat de woonbestemming in het voorontwerp wordt weg bestemd en daarvoor in de plaats de bestemming "groen" wordt opgenomen.

Inspreker verzoekt, gelet op het vorenstaande, in het ontwerpbestemmingsplan alsnog de bestemming "wonen" conform het nu nog vigerende bestemmingsplan "Hoensbroek West" op te nemen. Overigens is inspreker van mening dat de gemeente zich daartoe expliciet verbonden heeft in respectievelijk de samenwerkings- en de exploitatieovereenkomst.

#### **Reactie gemeente**

Na de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan – op 14 oktober 2015 – is een bouwaanvraag ingediend voor het realiseren van fase 3, bestaande uit 12 woningen. Op 25 januari 2016 is de aangevraagde omgevingsvergunning verleend. Hiermee is sprake van een actueel bouwplan. Derhalve kan in het onderhavige geval medewerking worden verleend aan het verzoek van inspreker om de geschrapte woningbouwtitels terug te brengen. In het ontwerp bestemmingsplan zal derhalve alsnog een passende bestemmingsregeling worden opgenomen. Aangezien het – gelet op de huidige woningmarkt – niet voor de hand ligt dat de vergunde woningen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd, zal in het ontwerpbestemmingsplan wel de volgende wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.



**Inspreker 2 [REDACTED], Das Rechtsbijstand, postbus 23000, 1100 DM Amsterdam,  
optredend namens de heer [REDACTED].**

Inspreker behartigt de belangen van de heer [REDACTED], wonende aan de Hoofdstraat 223-225 te Hoensbroek, hierna: inspreker.

1. Inspreker haalt de volgende passage uit paragraaf 1.1. van de toelichting aan:

*"Het bestemmingsplan Hoensbroek Noord 2016 heeft het karakter van een beheerplan en maakt in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Dit betekent dat in eerste instantie enkel de vigerende rechten in het nieuwe plan worden overgenomen. Op een aantal plaatsen zal dit echter vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet gewenst zijn. Actueel vastgesteld beleid en wetgeving kunnen er daarom toe leiden dat vigerende rechten worden ingeperkt dan wel uitgebreid. Waar dit in het plangebied het geval is, wordt in deze toelichting beschreven."*

Gelet op de inhoud van het voorontwerp kan volgens inspreker geenszins gesproken worden van een beheerplan nu zijn vigerende rechten behoorlijk worden ingeperkt. Uit het voorontwerp, onder andere de "Bijlage onbenutte planologische titels wonen en retail" blijkt dat voor zijn perceel een tweetal bestemmingen (het bouwen van een woning en de vestiging van detailhandel) komt te vervallen. Ook wordt het adres van inspreker niet volledig weergegeven, er wordt enkel gesproken over nummer 223, zodat de indruk kan ontstaan dat de regeling enkel betrekking heeft op een deel van het perceel.

2. Op het perceel van inspreker staat een tweetal gebouwen: een huis, waarvan de begane grond als kapperszaak wordt gebruikt en een woning op de eerste verdieping en een dubbele garage. De garage staat los op het erf en is niet ingetekend op de plankaart. Ook de keerwand van het talud achter het hoofdgebouw is niet ingetekend. Althans niet op de via [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) beschikbare plankaart. Via de gemeentelijke website zijn - bij veelvuldig inzoomen - vage contouren zichtbaar. Inspreker is van mening dat de contouren van de garage en de keerwand op de plankaart moeten worden ingetekend.

3. Inspreker geeft aan dat het wegbestemmen van zowel de extra woning alsook de detailhandel grote gevolgen heeft. Naast de kapperszaak heeft inspreker nog een bedrijf/werkplaats: Pauls Pickup Place. Het betreft een muziek opnamestudio en reparatie van elektrische en basgitaren. Inspreker vraagt zich af in hoeverre de bestaande bedrijfsvoering binnen het nieuwe bestemmingsplan, de bestemming Wonen en de specifieke aanduiding dienstverlening, past. Het vervallen van de bestemming detailhandel en de mogelijkheid voor de bouw van een woning zal voor inspreker financiële consequenties hebben, in die zin dat de waarde van het perceel hierdoor aanzienlijk zal dalen. Ook komt zo het plan van inspreker om een extra woning te bouwen in het kader van de oudedagsvoorziening te vervallen. Wanneer hij later fysiek niet meer op de eerste verdieping van het huis kan wonen, is hij genoodzaakt het huis te verkopen, terwijl dat opgelost had kunnen worden met de nieuwbouw van een volledig toegankelijk huis op het perceel.

4. Inspreker geeft aan dat er voor het weg bestemmen geen overgangsregeling is opgenomen en om niet nader toegelichte redenen is 1 januari 2013 als peildatum gehanteerd voor het al dan niet gebruik maken van de bestemming. Inspreker is hier nooit naar behoren over geïnformeerd, noch in de gelegenheid gesteld tijdig gebruik te maken van de vigerende rechten. Het zijn ingrijpende veranderingen in de leefomgeving en het is de taak van de gemeente tijdig duidelijkheid te scheppen en zoveel mogelijk onzekerheid weg te nemen en belangen goed af te wegen. Inspreker geeft aan dat onvoldoende onderzocht is of de vigerende rechten in stand kunnen blijven. Daarmee is hier geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

**Reactie gemeente**

1. Wij delen de stelling van inspreker dat geen sprake is van een beheerplan niet. Het bestemmingsplan strekt zich uit over een aanzienlijk deel van Hoensbroek, waarbij in overwegende mate de vigerende rechten worden overgenomen. Slechts in uitzonderingsgevallen – daar waar wetgeving en/of beleid hiertoe aanleiding geven – wordt vanwege een goede ruimtelijke ordening



een van het vigerende bestemmingsplan afwijkende regeling opgenomen. Zodoende kan het niet voorkomen worden dat rechten worden ingeperkt. Daar waar een dergelijke situatie aan de orde is, wordt dit zoals ook ingeval van inspreker in de plantoelichting met bijbehorende bijlagen aangegeven.

Inspreker geeft terecht aan dat het perceel twee huisnummers heeft en de regeling op beiden betrekking heeft. Gelukkig heeft deze ommissie niet voor zodanige verwarring gezorgd, dat hij afgezien heeft van het indienen van een inspraakreactie. De vermelding in de bijlage zal in die zin worden aangepast dat alsnog huisnummer 225 zal worden vermeld.

2. Ten dienste van een juiste uitleg (ruimtelijk en juridisch) van de verbeelding is het van belang dat deze over een ondergrond beschikt. Deze ondergrond is een samenstelling van de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN), Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) en kadastrale bestanden.

Na het gereed komen (de vaststelling) van het bestemmingsplan is de gehanteerde ondergrond onlosmakelijk hiermee verbonden, maar hij maakt geen onderdeel deel uit van het bestemmingsplan. Het beheer van de ondergronden ligt niet bij onze gemeente, maar bij andere overheden, zoals bijvoorbeeld het Kadaster. Ons inziens bestaat er in deze situatie geen noodzaak deze andere overheden te verzoeken de keerwand en de garage in de ondergrond op te nemen. Het staat inspreker natuurlijk vrij zelf een dergelijk verzoek aan de betreffende instanties te richten.

Daarnaast zijn wij van mening dat noch in de Wet ruimtelijke ordening noch in de Algemene wet bestuursrecht de verplichting is opgenomen dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan in de ondergrond van de verbeelding een exacte weergave van de feitelijke situatie moet zijn opgenomen. Tevens vinden wij dat door het ontbreken van de aangehaalde bouwwerken op de ondergrond geen onzekerheid optreedt over de ter plaatse van het perceel van inspreker geldende bestemming en de daarbij behorende (bouw)regels. Inspreker wekt de indruk van mening te zijn dat wanneer de bouwwerken op de ondergrond hieruit moet worden afgeleid dat de bouwwerken in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Dit is uitdrukkelijk niet het geval.

3. Er vanuit gaande dat inspreker de activiteiten van de kapperszaak en "Pauls Pickup Place" goed omschreven heeft, zijn wij van mening dat deze met de functieaanduiding "dienstverlening" adequaat geregeld zijn. Voor het overige is het begrijpelijk dat inspreker ernstige bezwaren heeft tegen de in het voorontwerp voor diens perceel opgenomen regeling en de mogelijke financiële consequenties daarvan. Bij de keuze voor deze regeling zijn wij echter niet over één nacht ijs gegaan, voor een nadere uitleg hierover wordt verwezen naar hetgeen hierna onder punt 4 is opgenomen.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van dit bestemmingsplan en nogmaals bij de aanpassing van voorontwerp naar ontwerp hebben wij onderzocht of er voor de locatie van inspreker een omgevingsvergunning voor bouwen van een woning voorligt of dat deze is aangevraagd en of alsnog met de exploitatie van een winkel is gestart. Dat blijkt niet het geval te zijn. Ook wordt de locatie niet in de woningbouwprogrammering vermeld.

Aangezien inspreker tot aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Hoensbroek Noord 2016 (najaar 2016) voldoende heeft tijd gehad om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

Dit samenstel van feiten en omstandigheden heeft ertoe geleid dat wij in lijn met de regionale afspraken en de "Structuurvisie Heerlen 2035" over zijn gegaan tot het schrappen van het bouwvlak en de functie detailhandel.

4. De stelling van inspreker dat geen overgangsregeling voor het wegbestemmen, bijvoorbeeld in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid, in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen klopt. De noodzaak hiertoe is ons inziens ook niet gegeven. Er is geen sprake van het abrupt wegbestemmen van bouw- en gebruikstitels. Op 31 oktober 2011, gepubliceerd 14 december 2011, is het Structuurvisiebesluit Wonen door de Parkstadraad genomen, waarbij duidelijk is gecommuniceerd dat vanaf 1 januari 2013 - voor bestemmingsplannen waarin woonbestemmingen zijn opgenomen die dan nog niet in realisatie zijn - herzieningen van deze bestemmingsplannen op basis van de actualisatieslag in procedure zullen worden gebracht, waarbij deze

woonbestemmingen komen te vervallen tenzij deze zijn opgenomen in/passen binnen de regionale afsprakenkaders (onder andere de woningbouwprogrammering).

#### *Résumé*

Er zal een vermelding van huisnummer 225 in de bijlage "Overzicht onbenutte planologische titels wonen en retail" bij de toelichting worden opgenomen.

Voor het overige vormt hetgeen inspreker aanvoert, geen aanleiding voor het oordeel dat de voor zijn percelen opgenomen regeling niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Tot verdere aanpassing bestaat dan ook geen noodzaak.

#### **Inspreker 3 [REDACTED] namens de Ondernemersvereniging Akerstraat Noord, Hommerterweg 1, 6431 EP Hoensbroek**

Volgens inspreker strookt het weg bestemmen van onbenutte detailhandelsfuncties niet met de tekst in de toelichting die betrekking heeft op de Akerstraat-Noord, aangezien in de tekst erkend wordt dat detailhandel van oudsher aan de Akerstraat-Noord voorkomt en dat in de aanwezige lintbebouwing van oudsher diverse functies voorkomen.

Doorvoering van het voornemen betekent volgens inspreker:

- de start van een sterfhuisconstructie van de Akerstraat-Noord;
- een waardevermindering van de betreffende panden;
- dat de bedoelde panden in de toekomst onverkoopbaar worden;
- dat wijziging van een bestaande niet-detailhandelsbestemming naar detailhandel in de toekomst waarschijnlijk wordt afgewezen.

Inspreker vindt de onderverdeling (tweedeling) van de Akerstraat-Noord in twee gebieden absurd en onbegrijpelijk. Inspreker is van mening dat de Akerstraat-Noord als één geheel dient te worden behandeld. Doorgang van de plannen betekent dat het noordelijke deel van de Akerstraat-Noord, juist het deel waar de laatste jaren veel energie en geld in is geïnvesteerd, over een paar jaar uit leegstaande en verpauperde panden zal bestaan. Alle inspanningen van de ondernemers om de straat een kwalitatieve impuls te geven, is dan voor niets geweest.

Ook uit een oogpunt van redelijkheid en billijkheid is het voornemen volgens inspreker onbegrijpelijk. Ondernemers die redelijk recent een pand kochten en ten behoeve van detailhandel in gebruik namen, behouden de bestemming detailhandel, maar panden die gedurende een aantal jaren ten behoeve van een andere bestemming zijn gebruikt of vanwege de economische crisis enige tijd onverkoopbaar waren, raken van de wal in de sloot doordat - door het schrappen van het gebruik ten behoeve van detailhandel - het pand definitief onverkoopbaar wordt.

Volgens inspreker kan de overweging dat nu geen detailhandel plaatsvindt geen reden zijn om de functie te schrappen, aangezien ten aanzien van de bioscoop beargumenteerd wordt: "Er vinden geen bioscoopactiviteiten plaats, maar de bestemming blijft wel van toepassing".

Inspreker geeft aan enige tijd geleden deel genomen te hebben aan voorlichtingsbijeenkomsten van de gemeente aangaande de toekomst en inrichting van de Akerstraat-Noord waarbij met geen woord gerept is over de thans voorliggende plannen. Volgens inspreker is dit erg onzorgvuldig.

Inspreker gaat ervan uit dat deze inspraakreactie wordt meegenomen en van het voornemen om de detailhandelsfuncties te schrappen wordt afgezien.

#### **Reactie gemeente**

Het is begrijpelijk dat inspreker ernstige bezwaren heeft tegen de in het voorontwerp voor de Akerstraat-Noord opgenomen regeling, waarbij de onbenutte detailhandelsbestemmingen worden geschrapt.

Echter de stelling dat een en ander in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dat deze werkwijze geen steun vindt in de toelichting (en het daarin opgenomen beleid) is niet juist.

Zoals bekend mag worden verondersteld, kampt de regio Parkstad met bevolgingskrimp. Die krimp werkt door in de detailhandel in de regio. Daarnaast kent de regio - als gevolg van haar mijnverleden - een te zeer versnipperd retailaanbod. De Akerstraat-Noord is daar een voorbeeld van: de straat is ontstaan na vestiging van de Staatsmijn Emma. Met het sluiten van die mijn is de economische drager voor de Akerstraat-Noord en wellicht zelfs voor een belangrijk gedeelte voor heel Hoensbroek weggefallen.

De noodzaak tot herstructurering van de detailhandelsvoorraad in Parkstad is het uitgangspunt geweest voor het opstellen van de Retailstructuurvisie Parkstad 2010-2020. In die visie is onderkend dat in Hoensbroek eigenlijk alleen 'ruimte' is voor een winkelcluster in het centrum. De Akerstraat-Noord valt daarmee in de categorie van 'verspreid winkelaanbod', waarvan het perspectief is, dat zij aan de voorzieningenstructuur onttrokken moeten worden.

In de toelichting bij onder andere het onderhavige bestemmingsplan wordt het structuurvisiebesluit als volgt samengevat:

*"In haar regionaal retailbeleid, gepubliceerd als eigen beleid door de Parkstadgemeenten, geeft de Stadsregio aan wat de opgave in de regionale winkelvoorraad t/m 2020 is (regionale kaders). Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de winkelvoorraad binnen de gemeenten in Parkstad Limburg zich te bewegen binnen deze gestelde kaders. Vigerende bestemmingen detailhandel, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, zullen daartoe bij actualisatie van het bestemmingsplan worden herzien tenzij de locatie is opgenomen / past binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. beslisboom Retailstructuurvisie)".*

In onze bestemmingsplanpraktijk komt dit neer op het schrappen van alle niet in gebruik zijnde detailhandelsbestemmingen, tenzij deze passen binnen de regionale afsprakenkaders.

Van recenter datum is de Structuurvisie Heerlen 2035. Daarin wordt voor wat betreft het weg bestemmen van detailhandelsfuncties het volgende vermeld:

*'De gemeente zal daarom inzetten op het wegbestemmen van de retailfunctie op plekken buiten de aangewezen (stadsdeel)centra na beëindiging van het gebruik. Het gebruik van een pand wordt als beëindigd beschouwd indien dit pand gedurende ten minste een jaar leeg heeft gestaan.'*

Voor zover inspreker het dan ook over een sterfhuisconstructie heeft, is die - voor wat betreft de detailhandel in de Akerstraat-Noord - inderdaad van toepassing. Met het oog op een gezonde detailhandelsstructuur is het streven nu eenmaal om de detailhandel - wat Hoensbroek betreft - in het centrum te clusteren.

Dat betekent echter niet, dat de Akerstraat-Noord in economisch opzicht dient 'dood te bloeden'. Het motto 'trempunt van specialismen' geeft een goede basis voor de invulling van vastgoed en de economische toekomst. In de straat zijn nu al voorbeelden van die invulling te vinden, die goed binnen de huidige beleidskaders vallen, zoals het Vastgoed & Hypotheekcentrum, Roy Wanders Fotografie en Roeleven Advocaten.

Daarenboven betekent het aan de beleidskaders aanpassen van het bestemmingsplan niet, dat detailhandel in zijn geheel zou moeten verdwijnen. Voor de zogenaamde bezoekersextensieve detailhandel zien wij binnen het thema 'trempunt van specialismen' nog steeds mogelijkheden. Bedrijven zoals Siergrind Limburg aan de Akerstraat Noord is een voorbeeld van een vorm van detailhandel waarvoor wij nog steeds mogelijkheden zien. Ook de leverancier van kunststof kozijnen die tot voor kort aan de Akerstraat Noord gevestigd was, is zo'n voorbeeld van bezoekersextensieve detailhandel'. Bij deze bedrijven ligt de nadruk op het specialisme van het leggen van grindvloeren en het plaatsen van kunststof kozijnen. De verkoop daarvan, of het hebben van een showroom, is in die zin ondergeschikt aan de hoofdactiviteit.

Daarnaast geeft inspreker terecht aan dat de bioscoop niet meer aanwezig is. De specifieke aanduiding wordt derhalve verwijderd. Overigens valt het exploiteren van een bioscoop - qua bestemming - onder dienstverlening en kan in geen enkel geval worden getypeerd als

detailhandel. Een beleid dat voorziet in het weg bestemmen van dienstverlenende functies is er niet. De vergelijking van inspreker gaat derhalve mank.

Voor het bestemmingsplan waren aparte inloopavonden georganiseerd. De stelling van inspreker dat tijdens de informatieavond over de herinrichting van de Akerstraat Noord stil had moeten worden gestaan bij de onderhavige bestemmingsplanprocedure delen wij derhalve niet.

Wij nemen aan dat inspreker met "tweedeling van de Akerstraat Noord" doelt op de omstandigheid dat het zuidelijke deel van deze weg niet meegenomen wordt in het onderhavige bestemmingsplan. De reden dat niet de gehele Akerstraat Noord opgenomen is in het onderhavige bestemmingsplan is gelegen in onze planning om het bestemmingsplannenbestand te actualiseren en heeft geen andere – beleidsmatige – reden.

*Resumerend* zijn wij ons bewust van de impact die dit bestemmingsplan en deze aanpak - het weg bestemmen onbenutte detailhandelfuncties - op individuele ondernemers/pandeigenaren en de waardeontwikkeling van de panden kan hebben.

Dit kan ons inziens echter niet los worden gezien van het belang om complete en toekomstbestendige winkelclusters te realiseren. Solitaire winkels, buiten de aangewezen clusters, hinderen het streven naar een gezonde retailstructuur sterk. De Akerstraat Noord is, zoals hiervoor al uitgebreid uiteen is gezet, niet aangewezen als detailhandelscluster.

Inspreker had in december 2011 kennis kunnen nemen van de voorgenomen beleidswijziging. Het toen gepubliceerde 'Structuurvisiebesluit Wonen en Retail' geeft eigenaren de mogelijkheid om gebruik te maken van hun planologische rechten, totdat de detailhandelsbestemmingen komen te vervallen bij de herziening van de bestemmingsplannen.

Het verzoek van insprekers om af te zien van het schrappen van de in de nu nog vigerende bestemmingsplannen opgenomen detailhandelfuncties kan gelet op het vorenstaande niet worden ingewilligd.

In het bestemmingsplan zal wel een regeling worden opgenomen om voor het gebied aan de Akerstraat-Noord waarvoor de bestemming "Gemengd" geldt het 'trempunt van specialismen' mogelijk te maken. Deze regeling ziet er als volgt uit:

### **7.3 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **7.3.1 Afwijkingsbevoegdheden**

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone afwijkingsgebied' via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1 ten behoeve van de toevoeging van een gebruiksfunctie aan het "trempunt van specialismen" aan de Akerstraat-Noord.

#### **7.3.2 Voorwaarden uitbreiding van het "trempunt van specialismen"**

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 7.3.1 kan worden verleend indien:

- a. het een consumentverzorgende, bedrijfsmatige activiteiten betreft, die onder te brengen is in een van de volgende categorieën:
  - vervaardiging/reparatie textiel, gehaakte stoffen, naaiatelier;
  - uitgeverij, drukkerij, kopieerinrichting;
  - creatief atelier op het gebied van glas, aardewerk en schilderkunst;
  - reparatie elektronica, speelgoed en muziekinstrumenten;
  - meubelstofferderij;
  - muziek, dans en ballet(studio's);
- b. de eventueel uit te oefenen detailhandel inherent en ondergeschikt is aan de betreffende consumentverzorgende, bedrijfsmatige activiteit;
- c. het de facto geen zelfstandige detailhandel betreft;
- d. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;



- e. het geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft waardoor verkeersoverlast wordt veroorzaakt;
- f. kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van het uit te oefenen bedrijf;
- g. de onder a. opgenomen lijst van categorieën is in beginsel limitatief. Dit betekent dat slechts in zeer uitzonderlijke gevallen mag worden afgeweken. De afwijking dient deugdelijk gemotiveerd te worden.

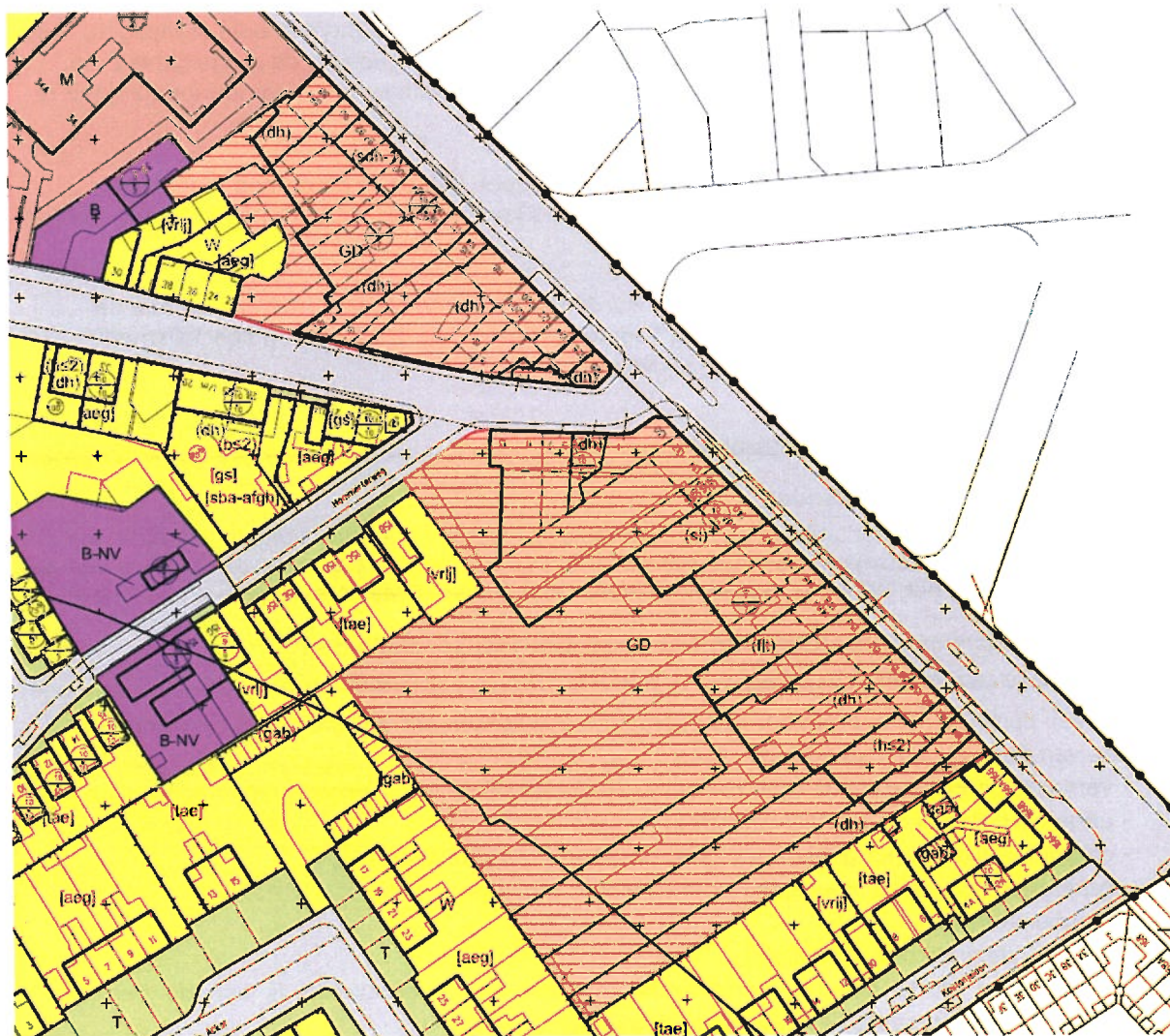
1.39 detailhandel als ondergeschikte activiteit

detailhandel, webwinkels inbegrepen, als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De (niet-detailhandel) functie waaraan de ondergeschikte detailhandel wordt toegevoegd moet qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijven.

1.70 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

Op de verbeelding ziet dit er als volgt uit.



Résumé



Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat functies die passen binnen het 'trefpunt van specialismen' mogelijk blijven. De aanduiding 'bs' voor bioscoop zal worden geschrapt.

**Inspreker 4** **Wenckebachstraat 48, 6446 XK**  
**Brunssum**

Inspreker is eigenaar van het pand Akerstraat Noord 114 en is het niet een met het bestemmingsplan.

1. In 2006 heeft inspreker het pand aan de Akerstraat Noord gekocht en met toestemming van de gemeente in gebruik genomen als kantoorpand. Daarvoor was het, circa 100 jaar, steeds in gebruik ten behoeve van wonen en detailhandel. Inspreker heeft daarbij steeds voor ogen gehouden dat het in de toekomst eventueel weer als detailhandel-/woonpand kan worden gebruikt. Nu blijkt de gemeente voornemens de mogelijkheid van vestiging van detailhandel te laten vervallen, kennelijk met als argument dat de detailhandel in het centrum van Hoensbroek gevestigd moet worden. Volgens inspreker strookt dit niet met de tekst behorende bij de wijziging van het bestemmingsplan en verwijst naar de volgende passages:

*"Detailhandel komt in het plangebied hoofdzakelijk voor in de historische linten Hoofdstraat, Hommerterweg, Amstenraderweg en de Akerstraat Noord."*  
(....)

*"In de lintbebouwing aan de Akerstraat-Noord, ter hoogte van de aansluiting met de Hommerterweg, bevinden zich van oudsher diverse functies. Vanwege de verscheidenheid van deze functies is voor dit gebied gekozen voor de bestemming Gemengd. Binnen deze bestemming zijn dienstverlening en woningen algemeen toegestaan. Daarnaast zijn met functieaanduidingen bestaande aanwezige afwijkende functies toegestaan, zoals detailhandel, horeca, een seksinrichting en fitnesscentrum. De bioscoop aan de Akerstraat-Noord 142 is weliswaar al een tijd gesloten, maar is nog wel positief bestemd, zodat dit pand in de toekomst alsnog als zodanig in gebruik kan worden genomen."*

Hiermee wordt erkend dat detailhandel van oudsher voorkomt aan de Akerstraat Noord en dat in de lintbebouwing van oudsher diverse functies voorkomen. Volgens inspreker had hij er dan ook steeds op mogen vertrouwen dat het pand niet plotseling niet meer mag worden gebruikt voor detailhandel.

De onderneming gevestigd op nummer 112 is nog niet lang ter plaatse gevestigd, maar behoudt de bestemming detailhandel terwijl bij het pand van inspreker deze bestemming zo maar verwijderd wordt.

Volgens inspreker bestaat de Akerstraat Noord, wanneer het voornemen van de gemeente doorgang vindt, over een paar jaar alleen nog maar uit leegstaande, verpauperde panden en is alle energie die de ondernemers in het geven van een positieve impuls aan de straat voor niets geweest. Hetgeen toch niet de bedoeling kan en mag zijn. Het pand van inspreker was in verval en stond reeds enige tijd leeg.

De renovatie aan binnen- en buitenkant en de vestiging van het advocatenkantoor in het pand van inspreker heeft destijds een positieve impuls voor de ondernemers in de omgeving gegeven. Ook is dit aanleiding geweest voor andere ondernemingen om zich ter plaatse te vestigen. Het standpunt van de gemeente is ook vanuit dit oogpunt onbegrijpelijk.

2. Inspreker geeft aan dat de doorvoering van het bestemmingsplan een waardevermindering van zijn pand tot gevolg heeft en wanneer hij mocht besluiten te stoppen met het advocatenkantoor, dan is het pand onverkoopbaar, omdat het uitsluitend te gebruiken is als kantoor- of woonpand. Mocht deze wijziging worden doorgezet dan is inspreker genoodzaakt een planschadeclaim in te dienen.

### **Reactie gemeente**

1. De eerste passage die inspreker aanhaalt, betreft paragraaf 3.4.3 waarin de functionele structuur van het gebied wordt beschreven. Dit betreft een beschrijving van de bestaande toestand en staat los van de voor de gemeente Heerlen geformuleerde beleidsuitgangspunten. De daaraan door reclamant verbonden conclusie snijdt dan ook geen hout.

Uit het reeds meermaals aangehaalde structuurvisiebesluit "Wonen en retail" en de "Structuurvisie Heerlen 2035" volgt dat alleen bij niet als winkel in gebruik zijnde panden de detailhandelsfunctie wordt verwijderd. Gelet daarop is het logisch dat de detailhandel in het pand Akerstraat 112 positief bestemd is.

Voor het overige wordt - vanwege de inhoudelijke overlap - verwezen naar het door ons geformuleerde standpunt aangaande de reactie van inspreker 3.

2. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een planschadeverzoek worden ingediend. De kans van slagen van een dergelijk verzoek schatten wij overigens vanwege de gecreëerde voorzienbaarheid als gering in. Te meer aangezien inspreker tot aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016", najaar 2016, voldoende tijd heeft gehad om te starten met de exploitatie van een winkel.

### **Résumé**

Hetgeen inspreker aanvoert, vormt geen aanleiding voor het oordeel dat de voor zijn percelen opgenomen regeling niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Er bestaat dan ook geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen.

### **Inspreker 5, [REDACTED] namens James Dirks Beheer BV, Parklaan 16, 6371 CR, Landgraaf p/a [REDACTED], Thuis & Partners Advocaten, Postbus 608 6400 AP Heerlen**

1. Inspreker verzoekt om in het vervolg van de bestemmingsplanprocedure de bouwmogelijkheid van 11 woningen aan de Bertus Aafjeshof te herstellen. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd tot 'wonen' onbebouwd.

Inspreker geeft aan dat op 1 april 2010 voor de bouw van 11 woningen aan de Bertus Aafjeshof een bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19 van de WRO(oud) is verleend. De destijds verleende vrijstelling is door de gemeente nooit in een bestemmingsplan verankerd en zodoende niet definitief geborgd.

Aangezien de vrijstelling ook nooit is ingetrokken, geldt deze nog steeds. Daarnaast heeft de gemeente verzuimd om het thans nog geldende plan binnen de voorgeschreven periode van 10 jaar te actualiseren. Inspreker geeft aan dat wanneer dit tijdig zou hebben plaatsgevonden de bouwrechten voor 11 woningen nu gewoon in het bestemmingsplan zouden zijn opgenomen.

2. Inspreker geeft aan het bouwplan uit te willen gaan voeren, hetgeen op basis van het voorontwerp bestemmingsplan niet mogelijk is, waardoor hij tevens planschade lijdt.

### **Reactie gemeente**

1. De omgevingsvergunningen en de onderliggende vrijstelling zijn inmiddels ingetrokken. Uiteindelijk heeft inspreker de in eerste instantie, ter voorkoming van de intrekking, in gang gezette bezwaar- c.q. beroepsprocedures beëindigd. Het niet tijdig actualiseren van een bestemmingsplan heeft niet tot gevolg dat nieuwe beleidsuitgangspunten moeten worden genegeerd.

Zoals hiervoor reeds enkele malen is aangehaald, is op 31 oktober 2011, gepubliceerd 14 december 2011, is het Structuurvisiebesluit Wonen door de Parkstadraad genomen, waarbij duidelijk is gecommuniceerd dat dat vanaf 1 januari 2013 - voor bestemmingsplannen waarin woonbestemmingen zijn opgenomen die dan nog niet in realisatie zijn - herzieningen van deze bestemmingsplannen op basis van de actualisatieslag in procedure zullen worden gebracht, waarbij deze woonbestemmingen komen te vervallen tenzij deze zijn opgenomen in/passen binnen de regionale afsprakenkaders (onder andere de woningbouwprogrammering).

2. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een planschadeverzoek worden ingediend. De kans van slagen van een dergelijk verzoek schatten wij overigens vanwege de gecreëerde voorzienbaarheid als gering in.

### *Résumé*

Hetgeen inspreker aanvoert, vormt geen aanleiding voor het oordeel dat de voor zijn percelen opgenomen regeling niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Er bestaat dan ook geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen.

### **Inspreker 6 [REDACTED], C5 Advocaten, Coriovallumstraat 5, 6411 CA Heerlen, namens [REDACTED]**

Inspreker treedt op namens de heer [REDACTED], Onderstestraat 40. Zijn cliënt is eigenaar van de binnen het plangebied Hoensbroek Noord 2016 panden Hommerterweg 15,17, 17a, 19, 21 en 21a.

Inspreker geeft aan dat de panden zo gereconstrueerd zijn dat de huisnummers 15, 17 en 17a toebehoren aan het hoekpand aan de Hommerterweg. De huisnummers van het naastgelegen pand - die geregistreerd zijn bij het BLG - 19, 21 en 21a, zijn uitgegeven aan wooneenheden in de panden. Voor beide panden geldt dat de wooneenheden op zodanige wijze zijn gecreëerd dat er sprake is van gestapelde woningbouw.

Bij het opstellen van het geldende, maar ook van het nieuwe bestemmingsplan had de opsteller bij het aanschouwen van de feitelijke situatie tot de conclusie moeten komen dat er geen sprake kan zijn van aaneengesloten bebouwing. In het kader van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel, had moeten worden geconcludeerd dat er een evident onjuiste beslissing is genomen door ter plaatse slechts aaneengesloten bebouwing toe te staan.

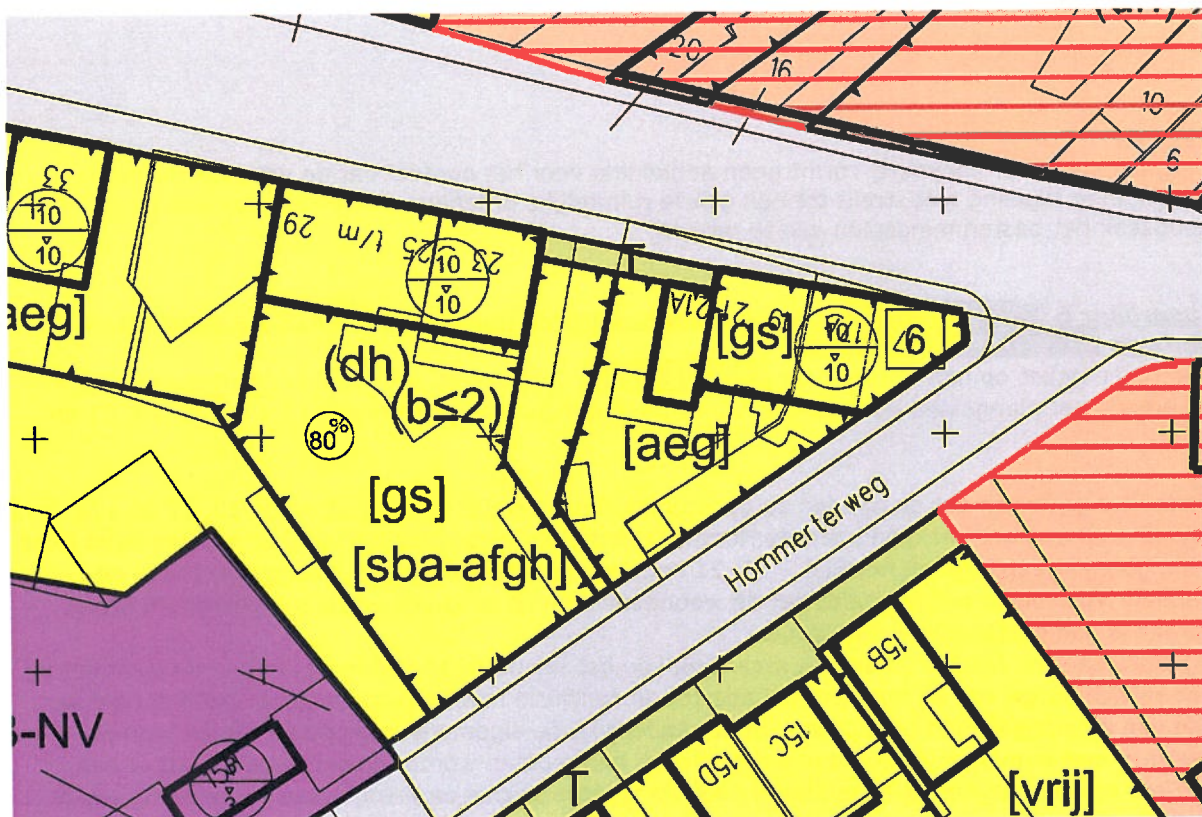
Gelet op indeling c.q. vormgeving en de jarenlange leegstand van de panden is inspreker van mening dat voor deze huisnummers een bestemming voor gestapelde bouw moet worden opgenomen.

### **Reactie gemeente**

Volgens onze administratie is er geen huisnummer 15 zonder toevoeging. Van de adressen 15B en volgende is ons niet bekend dat inspreker zakelijk gerechtigde is. Vooralnog gaan wij er derhalve vanuit dat het een kennelijke verschrijving betreft.

Inmiddels is een tweetal vergunningen aan inspreker verleend voor het verbouwen van de panden Hommerterweg 17-21 ten behoeve van in totaliteit 6 appartementen. De vergunde situatie zal een-op-een in het ontwerpbestemmingsplan worden overgenomen. Op de verbeelding ziet dit er als volgt uit.





#### *Résumé*

Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt een passende regeling in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Het recentelijk vergunde bouwvoornemen past hierin.

#### **Inspreker 7 mevrouw [REDACTED], Van Hövell tot Westerflierhof 39, 6431 DG, Hoensbroek**

1. Inspreker is eigenaar van het perceel Patersweg 43. Uit de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan blijkt dat de bouwmogelijkheid vervalt van vigerende bestemmingen woningbouw, waarvan op 1 januari 2013 geen gebruik is gemaakt. Inspreker geeft aan dat dit voor zijn perceel een waardevermindering van circa € 80.000,- betekent, hetgeen onacceptabel is. Van een ambtenaar heeft inspreker vernomen dat een beroep op planschade kansloos is. Inspreker is vooraf op geen enkele wijze gewaarschuwd, om zo bijvoorbeeld een vergunning voor een bouwplan in te kunnen dienen.

2. In 2013 is op het door inspreker ingediende bezwaar tegen de WOZ-aanslag, waarin het perceel als bouwgrond is getaxeerd, aan inspreker medegedeeld dat het bouwrecht van een enkele woning niet in gevaar zou komen.

3. Inspreker had het voornemen een energiezuinige seniorenwoning te bouwen, hetgeen strookt met de intenties van het POL 2014. Ook ligt het perceel zodanig dat er volgens inspreker moeilijk een andere bestemming aan kan worden gegeven. In de gevelstructuur van de Patersweg bevindt zich nu een duidelijk gat dat gedicht moet worden.

Gelet op het vorenstaande verzoekt inspreker het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat het perceel Patersweg 43 bebouwd kan worden in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan.

#### **Reactie gemeente**

1. De stelling van inspreker dat hij niet gewaarschuwd is - in die zin dat hij niet op de hoogte had kunnen zijn van het wegbestemmen van de woningbouwtitel - delen wij niet.

Op 31 oktober 2011, gepubliceerd 14 december 2011, is het Structuurvisiebesluit Wonen door de Parkstadraad genomen, waarbij duidelijk is gecommuniceerd dat dat vanaf 1 januari 2013 - voor bestemmingsplannen waarin woonbestemmingen zijn opgenomen die dan nog niet in realisatie zijn - herzieningen van deze bestemmingsplannen op basis van de actualisatieslag in procedure zullen worden gebracht, waarbij deze woonbestemmingen komen te vervallen tenzij deze zijn opgenomen in/passen binnen de regionale afsprakenkaders (onder andere de woningbouwprogrammering). Er is dan ook geen sprake van het abrupt wegbestemmen van bouw- en gebruikstitels.

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan altijd een planschadeverzoek worden ingediend. De kans van slagen van een dergelijk verzoek schatten wij overigens vanwege de gecreëerde voorzienbaarheid als gering in. Te meer aangezien inspreker tot aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016", najaar 2016, voldoende tijd heeft gehad om alsnog een aanvraag om omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen van een woonhuis in te dienen.

2. Op ons verzoek heeft inspreker de beslissing op het WOZ-bezwaar aan ons toegezonden. Uit de tekst van deze beslissing leiden wij het door inspreker gestelde, zijnde dat het bouwrecht van een enkele woning niet in gevaar zou komen, niet af.

3. Zoals hiervoor al uitgebreid aan de orde is geweest en waar ook uitgebreid in de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan op in wordt gegaan, is het schrappen van de mogelijkheid ter plaatse een woning te bouwen ingegeven door het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid en de daarin geformuleerde "krimpopgave".

Het door inspreker gestelde voornemen een energiezuinige seniorenwoning te bouwen en het argument dat de noodzaak bestaat een gat in de gevelstructuur te dichten, maakt dat niet anders. Ook heeft inspreker de periode van inspraak tot heden niet gebruikt om alsnog een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning in te dienen en zodoende op basis van het nog vigerende bestemmingsplan zijn bouwrecht veilig te stellen.

Gelet hierop kan niet tegemoet worden gekomen aan het verzoek van inspreker om het onderhavige bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het nog vigerende bestemmingsplan.

#### *Résumé*

Hetgeen inspreker aanvoert, vormt geen aanleiding voor het oordeel dat de voor zijn percelen opgenomen regeling niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Er bestaat dan ook geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen.

#### **Inspreker 8 mevrouw ██████████, Hoofdstraat 117, 6432 GB, Hoensbroek**

Inspreker heeft naar aanleiding van een bezoek aan de gemeente op het voorontwerp bestemmingsplan gereageerd en merkt het volgende op.

1. Het blijkt dat het pand Hoofdstraat 117 niet bestemd is als winkelpand, terwijl het dat wel is. Onder verwijzing naar de op 19 maart 2010 verleende ontheffing ex artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de vestiging van een bakkerij verzoekt inspreker deze fout te herstellen en de verbeelding en de overige documenten aan te passen, zodat een winkel alsnog mogelijk is.

Ook heeft inspreker het pand als zodanig gekocht – boven wonen, beneden winkel – en bij het verkrijgen van de ontheffing is niet medegedeeld dat er in de nabije toekomst andere plannen waren.

2. Inspreker vraagt of wanneer de bestemming toch verandert, zij tegemoet gekomen kan worden door toe te staan dat van de winkelruimte woonruimte mag worden gemaakt.

3. Inspreker geeft aan dat het jammer is dat er een stuk levendigheid en sociale controle wegvalt wanneer de winkelbestemming verdwijnt en dat in een straat die dat wel nodig heeft.

### Reactie gemeente

1. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is inspreker een winkel begonnen. Aangezien daarmee in het onderhavige geval geen sprake meer is van een onbenutte retailfunctie in de zin van het Structuurvisiebesluit retail, zal de detailhandelsfunctie in het ontwerpbestemmingsplan worden teruggebracht. Op de verbeelding ziet dit er als volgt uit.



2. Het pand aan de Hoofdstraat 117 heeft – en houdt – de bestemming Wonen met de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'. Dit betekent dat ook op de begane grond mag worden gewoond. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat de betreffende woning bestemd is voor de vestiging van één huishouden. Het realiseren van een appartement of het verhuren van kamers is niet toegestaan.

3. Nu de onderhavige winkelbestemming wordt teruggebracht, lijkt een reactie op hetgeen inspreker onder punt 3 inbrengt nu niet meer aan de orde.

### *Résumé*

Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt voor het perceel Hoofdstraat 117 alsnog de functie detailhandel opgenomen.

### Inspreker 9 [redacted], Postbus 114, 6460 AC, Kerkrade

Inspreker behartigt de belangen van de heer [redacted], eigenaar van het pand Jeugrubbenweg 20, te 6431 HD, te Hoensbroek hierna: inspreker.



Inspreker haalt de ten behoeve van de inloopbijeenkomsten verspreide flyer aan. Hij geeft aan dat volgens deze flyer het voornemen bestaat om onbenutte bestemmingen te schrappen met nadruk op het vastleggen van de bestaande situatie.

Een dergelijke wijziging impliceert een beperking van de gebruiksmogelijkheden en daarmee een waardevermindering van het perceel c.q. het pand. Wanneer de wijziging doorgang vindt, kondigt inspreker aan een claim om planschadevergoeding in te dienen.

### **Reactie gemeente**

De door inspreker aan de tekst van de aangehaalde verbonden uitleg is onjuist. De gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan worden voor wat betreft het perceel van inspreker één-op-één overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Het staat inspreker overigens vrij om te zijner tijd – na het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan – een planschadeclaim in te dienen.

### **Résumé**

Hetgeen inspreker aanvoert, vormt geen aanleiding voor het oordeel dat de voor zijn percelen opgenomen regeling niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening.

Wel zal ten aanzien van het in het voorontwerp toegekende bouwblok in het ontwerpbestemmingsplan - ambtshalve - een wijziging worden doorgevoerd. Bij het toekennen van het bouwblok in het voorontwerp bestemmingsplan is abusievelijk geen rekening gehouden met de in een wijzigingsplan ex artikel 11 WRO(oud) opgenomen bouwgrenzen.

Het betreft de bebouwinggrenzen behorende bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van Amsterrade van 3 juli 1979 (wijziging bestemmingsplan "Zuid 1974"). Daarbij dient overigens wel een minimale afstand van 7 meter aan weerszijde van de zijdelingse perceelgrens gerespecteerd te worden.



Voor het overige bestaat geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen.

**Inspreker 10 de heer [REDACTED], p.a. Sleperstraat 6, 6432 AE, Hoensbroek**

Inspreker is eigenaar van het pand Jeugrubbenweg 20 te Hoensbroek en geeft aan dat op dit moment in het pand een stichting, vereniging en bedrijf is gevestigd die jeugd en volwassenen opleiden in de toeristische sector.

Met in achtneming van het voorgaande verzoekt inspreker om aanpassing van het bestemmingsplan zodat sport, recreatie, bedrijf en dienstverlening is toegestaan en zodoende de gebruiksmogelijkheden van het pand Jeugrubbenweg 20 in hun meest uitgebreide vorm gewaarborgd blijven.

**Reactie gemeente**

Het onderhavige bestemmingsplan heeft het karakter van een beheerplan. Uitgangspunt bij het opstellen van een beheerplan is het vastleggen van bestaande legale planologische situatie. Met de bestemming "Bedrijf" en de daaraan gekoppelde "Staat van Bedrijfsactiviteiten" voldoen wij voor wat betreft het perceel van inspreker aan dit uitgangspunt.

Ons is bekend dat in het gebouw alsook op een groot deel van het buitenterrein aan de Jeugrubbenweg 20 - in eigendom bij inspreker - "Parkstad Powergym" gevestigd is. Dit is een sportschool met buitensportfaciliteiten.

In het kader van een in 2015 opgestart handhavingstraject is onderzocht of legalisatie tot de mogelijkheden behoort. Ons college heeft aangegeven dat onder strikte voorwaarden aan legalisatie kan worden meegewerkt. Recentelijk hebben wij bericht van de huurder - de heer Verburgt - ontvangen dat hij bereid is om alle nodige stappen te zetten.

Het betreft deels zeer complexe materie, waarvoor, naast afspraken over kostenverhaal, ook diverse onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn op dit moment nog niet voorhanden en daarmee ontbreekt voor dit moment een belangrijk deel van de ruimtelijke onderbouwing voor een dergelijke bestemmingswijziging. Derhalve wordt voor nu - gelet op het beheerskarakter van het onderhavige bestemmingsplan - volstaan met het bestendigen van de bedrijfsbestemming.

**Résumé**

Hetgeen inspreker aanvoert, vormt op dit moment geen aanleiding voor het oordeel dat de voor zijn percelen opgenomen regeling niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening.

Wel zal zoals hiervoor bij inspreker 9 reeds uiteen is gezet, het toegekende bouwblok worden aangepast.

Voor het overige bestaat geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen.

**Inspreker 11 de heer [REDACTED], p.a. Jeugrubbenweg 20, 6432 AE, Hoensbroek**

Inspreker tekent bezwaar aan tegen de voor het pand Jeugrubbenweg 20 gekozen bestemming. Reeds in het bestemmingsplan "Zuid" van de voormalige gemeente Amstenrade heeft het perceel de bestemming "bedrijfsdoeleinden". Die bestemming is destijds ook gerealiseerd en reeds jaren in gebruik als bedrijf, garagebedrijf, transportbedrijf, taxi en busbedrijf in meest ruime zin. Ook betreft dit het meest doelmatige gebruik.

Inspreker is van mening dat in het kader van de uitgevoerde inventarisatie verzuimd is rekening te houden met het via de Wet ruimtelijke ordening van toepassing zijnde overgangs- en gewoonterecht. Ook is verzuimd, wanneer het huidige gebruik niet toegestaan zou zijn, dit in het kader van de inventarisatie van de Structuurvisie Heerlen 2035 aan de zakelijk gerechtigde c.q. gebruiker kenbaar te maken.

Inspreker verzoekt tevens tijdig een oproep te ontvangen met data en tijdstip van de hoorzitting.

**Reactie gemeente**

Voor het overgrote deel kan hier worden volstaan met een verwijzing naar de beantwoording van de inspraakreactie van inspreker 10.

In tegenstelling tot hetgeen inspreker beweert, is tijdens de ten behoeve van het bestemmingsplan uitgevoerde inventarisatie zorgvuldig gewerkt en wel degelijk rekening gehouden met alle relevante rechtsregels.

Voor wat betreft de inventarisatie in het kader van de Structuurvisie Heerlen 2035 en de van toepassing zijnde regelgeving bevat de Wet ruimtelijke ordening - in tegenstelling tot hetgeen

inspreker stelt – geen verplichting de gebruiker of zakelijk gerechtigde te informeren bij de constatering dat het op dat moment aan de orde zijnde gebruik niet toegestaan zou zijn. Een hoorzitting is in deze fase van de procedure nog niet aan de orde.

#### *Résumé*

Hetgeen inspreker aanvoert, vormt op dit moment geen aanleiding voor het oordeel dat de voor zijn percelen opgenomen regeling niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Wel zal zoals hiervoor bij inspreker 9 reeds uiteen is gezet, het toegekende bouwblok worden aangepast. Voor het overige bestaat geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen.

#### **Inspreker 12 Vandewall Planologisch Advies, namens mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED], Hommerterweg 147, 6431 ET, Hoensbroek**

Inspreker geeft het volgende aan.

1. Eind 2013 heeft inspreker het perceel met woonhuis aan de Hommerterweg 147 te Hoensbroek gekocht. Voorafgaand aan de koop heeft inspreker zich verdiept in het voor de locatie geldende bestemmingsplan "Hoensbroek Noord", vastgesteld door de gemeenteraad van Heerlen d.d. 15 november 2000. Uit de raadpleging van dit – weliswaar verouderde – plan bleek dat aan de oostzijde van de bestaande woning nog een bouwmogelijkheid voor nog een woning bestond. Dit is voor inspreker mede bepalend geweest om tot de koop van het perceel over te gaan.

Zowel het aankoopbedrag evenals de verbouwkosten voor het bestaande woonhuis zijn tevens gebaseerd op het feit dat inspreker in de veronderstelling verkeerde een perceel te kopen inclusief een nog onbenutte bouwmogelijkheid.

Inspreker heeft dan ook met verbazing in de bekendmaking van het voorontwerp-bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016" gelezen dat alle onbenutte bouwmogelijkheden in dit nieuwe bestemmingsplan worden geschrapt. Daarbij wordt verwezen naar het "Parkstad Structuurvisiebesluit Wonen en Retail". Dit besluit heeft volgens inspreker geen de burger bindende werking.

2. Inspreker geeft aan dat in het op 15 november 2000 vastgestelde, vigerende bestemmingsplan "Hoensbroek Noord" nergens melding wordt gemaakt van het voornemen onbenutte bouwmogelijkheden te schrappen. De oorzaak daarvan is gelegen in het feit dat dit bestemmingsplan inmiddels sterk verouderd en daardoor niet meer "up-to-date" is voor wat betreft het ruimtelijke beleid van de regio Parkstad en meer in het bijzonder de gemeente Heerlen.

Artikel 3.1, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat bestemmingsplannen uiterlijk na 10 jaar dienen te worden geactualiseerd, waarmee ervoor gezorgd wordt dat burgers die het geldende bestemmingsplan raadplegen op de hoogte zijn van het vigerende ruimtelijke beleid en eventuele wijzigingen die zullen worden doorgevoerd.

In plaats van zorg te dragen voor een actueel vigerend bestemmingsplan verwijst de gemeente nu naar een structuurvisiebesluit uit 2011. Volgens inspreker is het niet dat reëel burgers, die nota bene het vigerende bestemmingsplan hebben geraadpleegd, te verwijten niet op de hoogte te zijn van een genomen structuurvisiebesluit. Dit mede gelet op het feit dat uit jurisprudentie meerdere malen is gebleken dat ruimtelijk relevante beleidsregels in een actueel bestemmingsplan dienen te worden vastgelegd.

Doordat het in 2000 vastgestelde bestemmingsplan "Hoensbroek Noord" pas na ruim 15 jaar wordt geactualiseerd, is inspreker niet in de gelegenheid gesteld om via het vigerende bestemmingsplan kennis te nemen van het actuele beleid, meer in het bijzonder het voornemen om alle onbenutte bouwtitels binnen het plangebied te schrappen.

Wanneer de gemeente het schrappen van de bouwmogelijkheid doorzet is inspreker voornemens om gedurende de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016" een zienswijze in te dienen.

#### **Reactie gemeente**

1. De verbazing van inspreker kunnen wij niet helemaal plaatsen. Het mag inmiddels als algemeen bekend worden verondersteld dat wij ons in een krimpregio bevinden. De keuze om geen bouwblok op te nemen voor het perceel van reclamant is een bewuste keuze die direct uit deze



omstandigheid voortvloeit en ingegeven is door het reeds meermaals aangehaalde Structuurvisiebesluit Wonen.

Op 31 oktober 2011, gepubliceerd 14 december 2011, heeft de Parkstadraad het Structuurvisiebesluit Wonen genomen. Daarbij is duidelijk gecommuniceerd dat vanaf 1 januari 2013 - voor bestemmingsplannen waarin woonbestemmingen zijn opgenomen die dan nog niet in een fase van realisatie verkeren - herzieningen van deze bestemmingsplannen op basis van de actualisatieslag in procedure zullen worden gebracht, waarbij deze woonbestemmingen komen te vervallen, tenzij deze zijn opgenomen in/passen binnen de regionale afsprakenkaders (onder andere de woningbouwprogrammering).

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van dit bestemmingsplan hebben wij onderzocht of er voor de locatie van inspreker reeds een omgevingsvergunning bouwen is afgegeven of dat deze is aangevraagd. Dat bleek niet het geval. Ook staat de locatie niet op de woningbouwprogrammering.

Dit samenstel van feiten en omstandigheden heeft ertoe geleid dat wij in lijn met de regionale afspraken over zijn gegaan tot het schrappen van het bouwvlak.

2. Het actualiseren van de binnen onze gemeente geldende bestemmingsplannen is een continu proces. Aan het op onderdelen niet actueel zijn van het vigerende bestemmingsplan kan inspreker niet het recht ontlenen dat bij de actualisatie geen rekening wordt gehouden met inmiddels gewijzigd beleid.

#### *Résumé*

Hetgeen inspreker aanvoert, vormt op dit moment geen aanleiding voor het oordeel dat de voor zijn percelen opgenomen regeling niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Er bestaat dan ook geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen.

#### **Inspreker 13 mevrouw [REDACTED], namens Geurten BV, Thalesstraat 77, 6446 AZ, Brunssum**

1. Inspreker verzoekt om helderheid ten aanzien van de kadastrale gegevens behorende bij het adres Hommerterweg 31 zoals genoemd in bijlage 1 bij de toelichting. Inspreker is onder andere eigenaar van de aan c.q. nabij de Hommerterweg in Hoensbroek gelegen kadastrale percelen D 192, D 1787, D 2799 en D 2851 en verneemt graag of dit adres overeenkomt met een of meerdere van de genoemde kadastrale percelen. Inspreker behoudt zich het recht voor de inspraakreactie naar aanleiding van de reactie van de gemeente aan te vullen.

2. Inspreker geeft aan, onder voorbehoud van alle rechten, bij vaststelling van dit bestemmingsplan planschade te lijden.

#### **Reactie gemeente**

1. In een telefoongesprek hebben wij bevestigd dat de genoemde kadastrale percelen binnen het bestemmingsplan gelegen zijn en (deels) overeenkomen met het adres Hommerterweg 31. Bij schrijven van 4 december 2015 hebben wij inspreker tot en met 21 december 2015 in de gelegenheid gesteld zijn inspraakreactie aan te vullen. Voor zover wij na hebben kunnen gaan, heeft inspreker hier geen gebruik van gemaakt.

2. Indien inspreker van mening is planschade te lijden, kan inderdaad na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een planschadeverzoek worden ingediend.

#### *Résumé*

Hetgeen inspreker aanvoert, vormt op dit moment geen aanleiding voor het oordeel dat de voor zijn percelen opgenomen regeling geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er bestaat dan ook geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen.

#### **Inspreker 14 de heer [REDACTED], Laervoetpad 6, 6432 PA Hoensbroek**

Inspreker zag het voorontwerp bestemmingsplan Hoensbroek Noord 2016 graag aangepast voor wat betreft Laervoetpad 2,4 en 6 en de "oude" Drakenmolen. Alvorens inspreker op de door hem

gewenste aanpassingen in gaat, wordt eerst kort stil gestaan bij diverse in het verleden ontwikkelde en vergunde plannen.

In 1981/82 is een bouwvergunning verleend ten behoeve van de verbouwing en restauratie van de oude Drakenmolen. Diverse toegevoegde foto's en een pentekening laten enerzijds de bestaande en anderzijds de door de toenmalige eigenaar gewenste eindtoestand zien.

Een deel van de oude bijgebouwen van de molen zijn in het vorige bestemmingsplan niet in het bouwvlak opgenomen.

Eind 2006 werd na een lange voorbereiding een bouwvergunning afgegeven voor de uitbreiding/nieuwbouw van de dierenkliniek en de realisatie van een bovenwoning. De economische situatie heeft inspreker echter doen besluiten dat uitbreidingsplan – voorlopig – niet te realiseren.

In 2010 is een groot gedeelte van het oorspronkelijke pand Laervoetpad 6 (het woonhuis met dierenkliniek) verbouwd tot kinderdagverblijf - "de Droomvijver" - vraagt eigenlijk ook al om uitbreiding. Het kinderdagverblijf biedt werk aan de twee dochters van inspreker en zeven medewerkers.

In 2013 is de dierenkliniek, na de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning, alsnog geheel gerenoveerd en is een aanbouw gerealiseerd. Deze aanbouw is wel kleiner dan het plan uit 2006. De dierenkliniek biedt werk aan twee dierenartsen en drie assistentes.

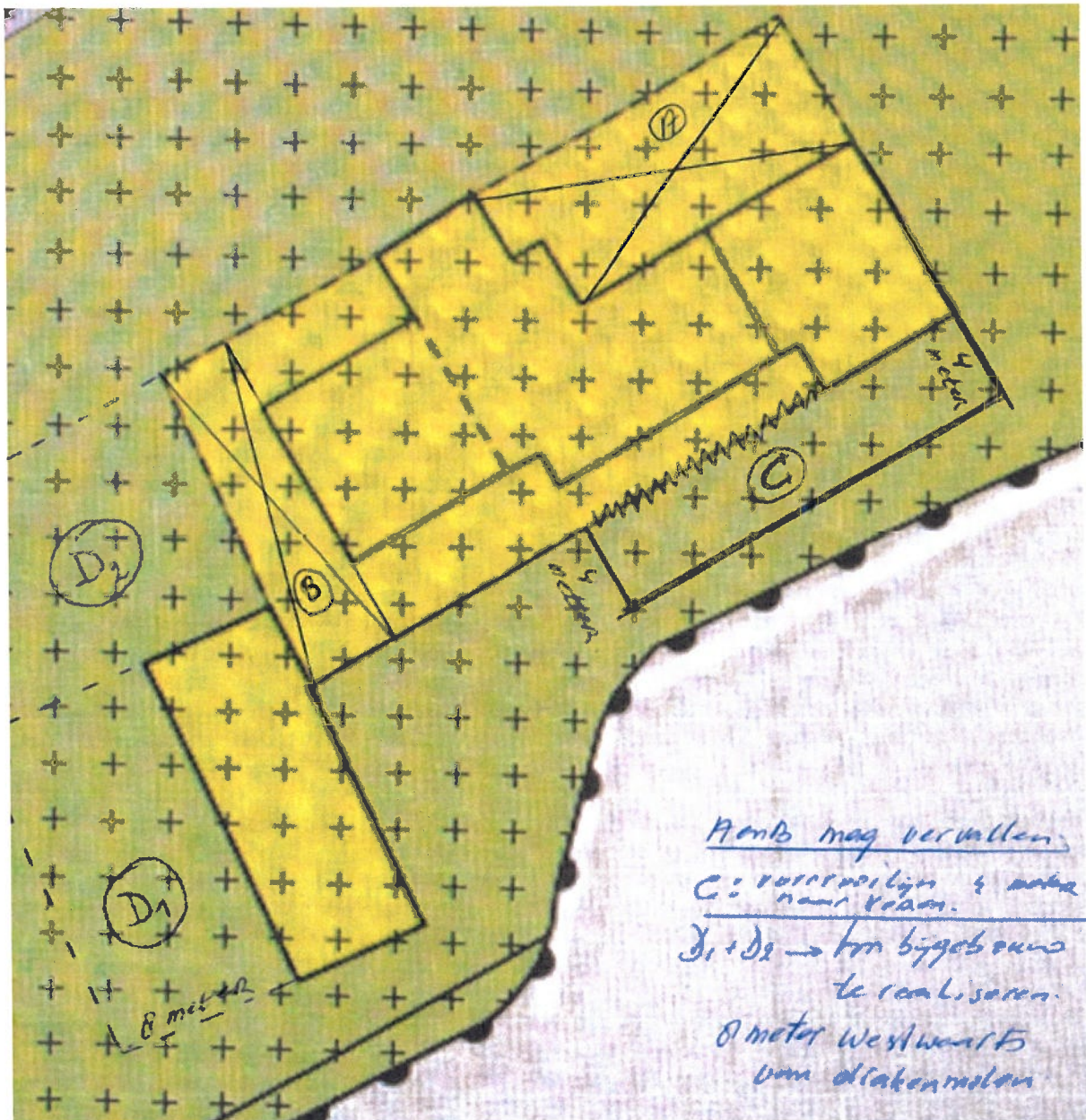
In 2015 is een omgevingsvergunning afgegeven voor een verbouwing van de "oude Drakenmolen". De verbouwing verkeert in een beginstadium. Het verzoek van de gemeente is om hier duurzame en bijzondere bewoning te realiseren.

Daarnaast zijn in verband met de verlegging van het Laervoetpad en ten behoeve van de realisatie van het project Corio-Glana gronden met de gemeente geruild c.q. verkocht. Er is tamelijk veel ontwikkeld aan en rondom het Laervoetpad, alles met een natuurlijke uitstraling en landelijk gelegen tussen het kasteel, de Caumerbeek en de Geleenbeek. Deze ontwikkelingen zouden wat inspreker betreft niet mogelijk zijn geweest zonder een vruchtbare en tevreden samenwerking met de gemeente.

Inspreker gaat hier in op de redenen waarom hij aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan wenst. Enerzijds is dit de deels al vergunde verbouwing van de Drakenmolen en anderzijds de toekomstplannen van zowel het kinderdagverblijf als de dierenkliniek. Volgens de architect van inspreker is het eenvoudiger om aan de voorzijde van het pand Laervoetpad 2,4 en 6 uit te breiden dan aan de achterzijde. Om die reden wordt verzocht het bouwvlak uit te breiden door, zoals op de onderstaande afbeelding als blok "C" weergegeven, de voorste bouwgrens 4 meter naar voren te plaatsen.

Inspreker verzoekt ook om rondom de oude drakenmolen mogelijkheden te creëren een bijgebouw op te richten. Hij stelt voor om, zoals op de onderstaande afbeelding is weergegeven, de blokken "D1" en "D2" toe te voegen. Daarbij geeft inspreker aan dat de doorgekruiste vlakken "A" en "B" eventueel als bouwvlak kunnen worden geschrapt. Door het schrappen van blok "B" komt de drakenmolen als gebouw ook los te liggen. Het is immers ook aparte bewoning.

Hierbij wordt door inspreker opgemerkt dat de "ingeleverde" kubieke meters bedrijfs- en woonruimte (268 respectievelijk 158 m<sup>2</sup>) van het tot nu toe niet gerealiseerde gebouw omvangrijk is. Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Hoensbroek West" is een deel van de molengebouwen niet mee genomen.



**Reactie gemeente**

Eind jaren zeventig heeft de Drakenmolen onder leiding van Architectengroep Mertens een restauratie van het exterieur ondergaan. Daarbij werden storende aanbouwsels van relatief jonge datum gesloopt. Het in de oorspronkelijke staat teruggebrachte complex is nu nog goed zichtbaar en herkenbaar in het landschap. Door de bosschages aan de west- en noordzijde zijn de gevels aan deze zijden momenteel helaas wel minder goed te ervaren.

Om de aanwezige cultuurhistorische waarden te waarborgen is het van belang dat zowel het vrijstaande karakter als het zicht op de Drakenmolen, zoals op de onderstaande afbeelding weergegeven, behouden blijft. Daarnaast is het van belang dat het gebouw weer een functie krijgt waardoor de kans op behoud van het gebouw versterkt wordt. Bij het bepalen van de toekomstige bebouwingsmogelijkheden zijn deze overwegingen leidend.





Het bouwvlak van de Drakenmolen en het bouwvlak van het gebouw dat in 1983 is gebouwd en nu als woonhuis/dierenkliniek/kinderopvang (hierna te noemen Laervoetpad 2-6) wordt opgesplitst in

twee aparte bouwvlakken. Hierdoor wordt het vrijstaande karakter van de Drakenmolen gewaarborgd.

Een aanbouw aan de voorzijde van het pand van de dierenkliniek annex kinderdagverblijf (Laervoetpad 2-6) is, wellicht uit het oogpunt van de architect van inspreker wel praktisch, maar vanwege het behoud van de hiervoor beschreven, bestaande zichtlijnen ongewenst. Daarnaast hebben wij bij de beoordeling van het verzoek van inspreker geconstateerd dat wij een gasreducerstation en een gasleiding in de nabijheid van Laervoetpad 2-6 over het hoofd hadden gezien.

Om die redenen wordt de in het voorontwerp bestemmingsplan abusievelijk opgenomen geringe uitbreidingsmogelijkheid aan de voorzijde geschrapt. Dit betekent de facto dat de bestaande voorgevel van Laervoetpad 2-6 niet door bebouwing overschreden mag worden. De gewenste uitbreidingsmogelijkheid voor de kinderdagverblijf en de dierenkliniek wordt derhalve aan de oostelijke zijkant en de achterzijde geboden.

Een gedeelte van de uitbreidingsmogelijkheid ligt daarmee inderdaad in een bronnengebied, hetgeen extra eisen aan de bouwwijze stelt, maar vanuit ruimtelijk oogpunt is dat wel het enige gebied waar de door inspreker gewenste uitbreidingsmogelijkheid ons inziens kan landen.

Ten opzichte van het voorontwerp wordt het bestemmingsvlak "wonen" ter plaatse van de Drakenmolen eveneens aanzienlijk uitgebreid. Aan de noord en westzijde wordt de mogelijkheid opgenomen om aan- en/of bijgebouwen op te richten. Zodoende wordt een substantiële mogelijkheid geboden voor de realisatie van een zelfstandige vrijstaande woning. Afwijkend van het voorstel van inspreker wordt de begrenzing aan de westzijde van de molen wel teruggelegd ten opzichte van de voorgevel (zuidzijde). Om het vrijstaande karakter van de Drakenmolen te waarborgen is de grens van het bestemmingsvlak in het verlengde van de oostgevel van het pand Laervoetpad 2-6 gelegd.

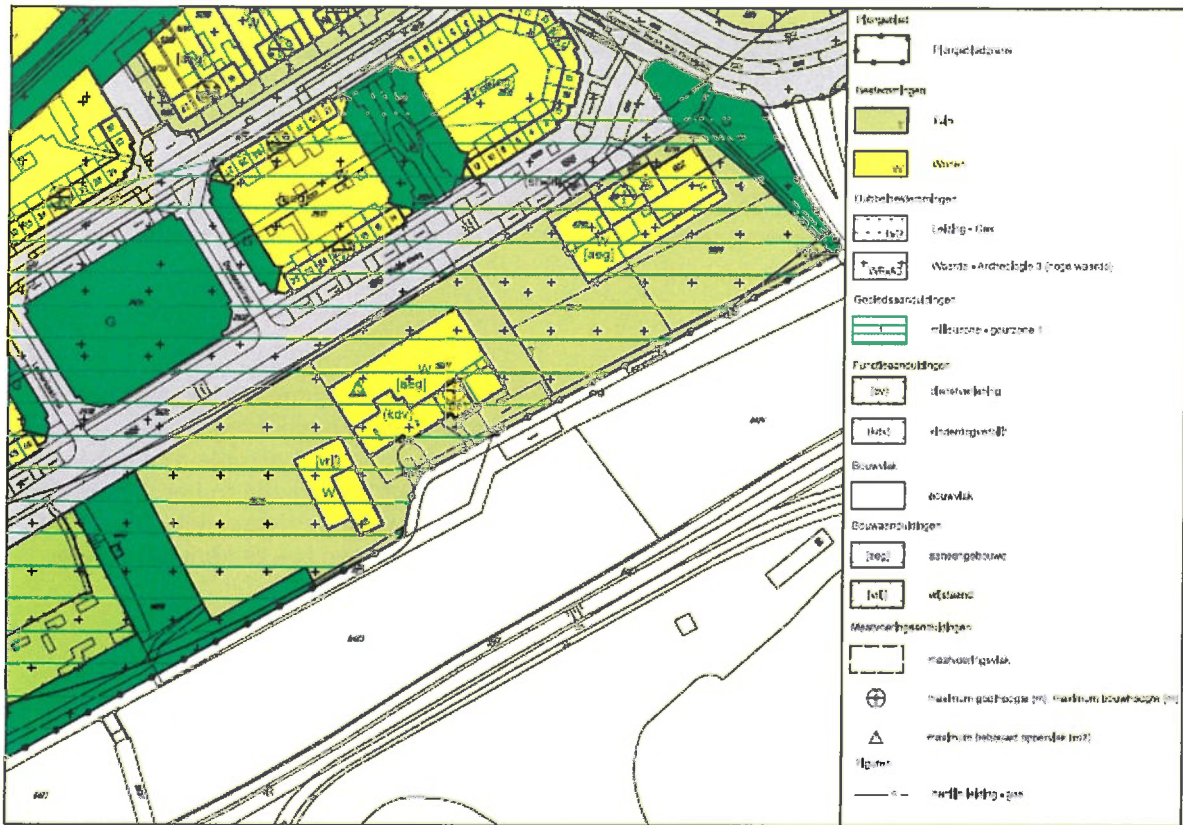
Hiermee zijn de, vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt, belangrijke elementen planologisch geborgd, waarbij conform het verzoek van inspreker ook nog sprake is van een gebied waar - in het geval de milieutechnische belemmeringen vanwege de bedrijfsvoering van de rioolwaterzuiveringsinstallatie worden opgeheven – aan en bijgebouwen mogen worden gerealiseerd.

Naar aanleiding van ambtelijk overleg met het Waterschapsbedrijf Limburg (hierna: WBL) over het initiatief om het kinderdagverblijf tijdelijk uit te breiden, ontvingen wij op 14 oktober 2016 een brief van het WBL waarin zij ons verzoekt de geur- en geluidszones van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) Hoensbroek - zoals in 2005 vergund - te respecteren en geen nieuwe geur- en geluidgevoelige bestemmingen toe te laten.

Gelet op deze milieutechnische belemmeringen heeft inspreker de facto geen profijt van de hiervoor omschreven verruiming van het bouwperceel.

De voor de percelen van inspreker geldende regeling ziet er dan als volgt uit.





## Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

### 23.1 milieuzone - geurzone 1

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone 1' mogen ten opzichte van de bestaande toestand geen nieuwe geurgevoelige objecten en/of functies worden toegevoegd.

#### *Résumé*

Hetgeen inspreker aanvoert, heeft geleid tot aanpassing van het plan.

Vanwege de milieuzone van de RWZI Hoensbroek leidt deze aanpassing echter niet tot een uitbreiding van de bouw- en gebruiksmogelijkheden, maar tot een bevestiging daarvan.

#### **Inspreker 15 de heer ██████████, Akerstraat-Noord 144, 6431 HR Hoensbroek**

Inspreker geeft aan dat hij bezwaar heeft tegen het verwijderen van de bestemming horeca van het pand Akerstraat-Noord 144. Inspreker geeft aan een nieuwe huurder voor het pand te hebben. Deze huurder zal het pand betrekken, zodra het pand volledig gerenoveerd is en in gebruik kan worden genomen. Het betreft derhalve geen leegstaand pand. Inspreker verzoekt dan ook om toevoeging van de functie horeca.

#### **Reactie gemeente**

Naar aanleiding van de stelling van inspreker dat hij een huurder heeft voor het pand Akerstraat-Noord 144 is de locatie nogmaals bezocht en wel op 19 september 2016. Van de gestelde renovatie was geen sprake en sinds het indienen van de inspraakreactie is ook geen horeca-exploitatievergunning aangevraagd. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen enkele aanleiding om de horecafunctie terug te brengen.

#### *Résumé*

Hetgeen inspreker aanvoert, vormt op dit moment geen aanleiding voor het oordeel dat de voor zijn percelen opgenomen regeling niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Er bestaat dan ook geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen.

**Inspreker 16 mevrouw [REDACTED], Vosseveldlaan 13, 3738 GK Soest**

Inspreker geeft aan dat in het verleden de woonbestemming van het bouwperceel tussen Slot Aldenborglaan 8 en 26 - kadastraal bekend gemeente Hoensbroek, sectie A nr. 6364 - is afgehaald. Door allerlei oorzaken is daar door inspreker geen aandacht aan besteed.

Inspreker verzoekt om de woonbestemming terug te leggen, zodat er alsnog een woning kan worden gebouwd en daarmee het oude plan Schuureik kan worden afgerond. Door de aanleg van de Buitenring wordt de Schuureikenweg verkeerssluw en het kavel weer een aantrekkelijk bouwkaavel.

**Reactie gemeente**

In de plantoelichting wordt uitgebreid ingegaan op de zogenoemde "krimppogave" waar de regio Parkstad en dus ook de gemeente Heerlen voor staat. Het voorontwerp bestemmingsplan Hoensbroek Noord 2016 is daarmee opgesteld in overeenstemming met het actuele provinciale en regionale woningbouwbeleid. Op grond van het Structuurvisiebesluit Wonen zijn in het onderhavige bestemmingsplan de nog vigerende, niet benutte, bouwtitels voor woningen vervallen. Dit is onder andere gebeurd door aan de betreffende percelen de bestemming Wonen toe te kennen, zonder bouwvlak, zodat de realisatie van een woning niet meer mogelijk is.

Met deze wijze van bestemmen is uitvoering gegeven aan het beleidsbesluit.

Inspreker geeft aan dat de bouwmogelijkheid voor een woning reeds in een voorgaand bestemmingsplan is verwijderd. Het verzoek van inspreker ziet derhalve op het creëren van een nieuwe bouwtitel. Gelet op het reeds meermaals aangehaalde gemeentelijke, regionale en provinciale woningbouwbeleid kan geen medewerking worden verleend aan het onderhavige verzoek.

**Résumé**

Hetgeen inspreker aanvoert, vormt op dit moment geen aanleiding voor het oordeel dat de voor zijn percelen opgenomen regeling niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Er bestaat dan ook geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen.

**Inspreker 17 de heer [REDACTED], Hoofdstraat 36, 6436 CG Amstenrade**

1. Inspreker geeft aan dat het pand Hommerterweg 3, 3a en 5 vanaf begin jaren tachtig in zijn bezit is. Na een totale renovatie van het pand zijn de twee appartementen – op de eerste en tweede verdieping – steeds verhuurd geweest. Ook zijn ze altijd in goede staat van onderhoud geweest.

Hetzelfde geldt voor de winkel met bijbehorende ruimtes. Ook de winkel (nr. 5) is vanaf 1984 verhuurd geweest.

De laatste huurder van de winkel heeft na een huurperiode van 9 jaar de huur per 1 april 2015 beëindigd, daarna heeft de benedenverdieping eerst een grondige onderhoudsbeurt gekregen en is per 1 oktober 2015 weer verhuurd als winkel aan Ine Liedekerken Aquarellen. Inspreker kan zich niet voorstellen dat een korte overgangsperiode tussen twee huurders, nodig om het object weer in goede staat van onderhoud te brengen, als leegstand kan worden beschouwd en verzoekt dan ook dringend deze foute inschatting te corrigeren in het overzicht van onbenutte planologische titels wonen en retail en de bijbehorende stukken.

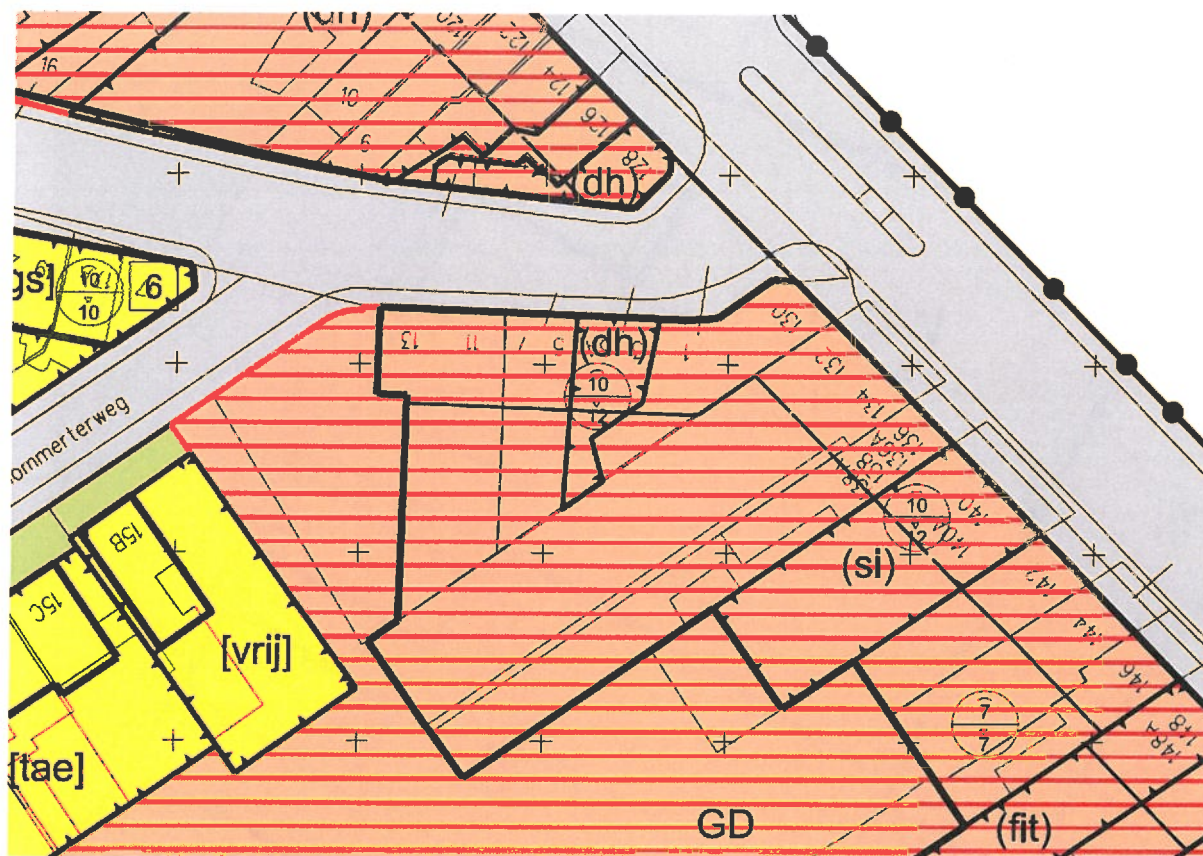
2. Daarnaast vindt inspreker het niet redelijk en billijk wanneer door het vervallen van de retailfunctie zijn pand onbruikbaar en niet verhuurbaar en daardoor waardeloos wordt alleen om een verhuurder in het centrum exclusief de mogelijkheid te bieden om de weinige ondernemers die nog een winkel willen huren te dwingen om bij hen te huren.

**Reactie gemeente**

1. Op 19 september 2016 heeft een locatiebezoek plaatsgevonden. De benedenverdieping is inderdaad als showroom/winkelruimte in gebruik. De aanduiding (dh) zal worden teruggebracht. Daarmee is ook onder het nieuwe bestemmingsplan op de begane grond weer detailhandel toegestaan.



Dat ziet er op de verbeelding als volgt uit:



2. Hier wordt volstaan met een verwijzing naar ons antwoord op de inspraakreactie van inspreker 3 voor zover daar wordt ingegaan op het schrappen van detailhandelsfuncties en het onderliggende beleid.

#### *Resumé*

De in eerste instantie geschrapte detailhandelsfunctie wordt teruggebracht.

#### **Inspreker 18 de heer ██████████, Singel 29, 6433 AW Hoensbroek**

Inspreker heeft circa negen jaar geleden het perceel Pastoorskuilenweg 47/49, 6432 AB in Hoensbroek, kadastraal bekend gemeente Hoensbroek, sectie A, nummer 4450 gekocht. Dit met het voornemen om hier een of twee woningen te bouwen.

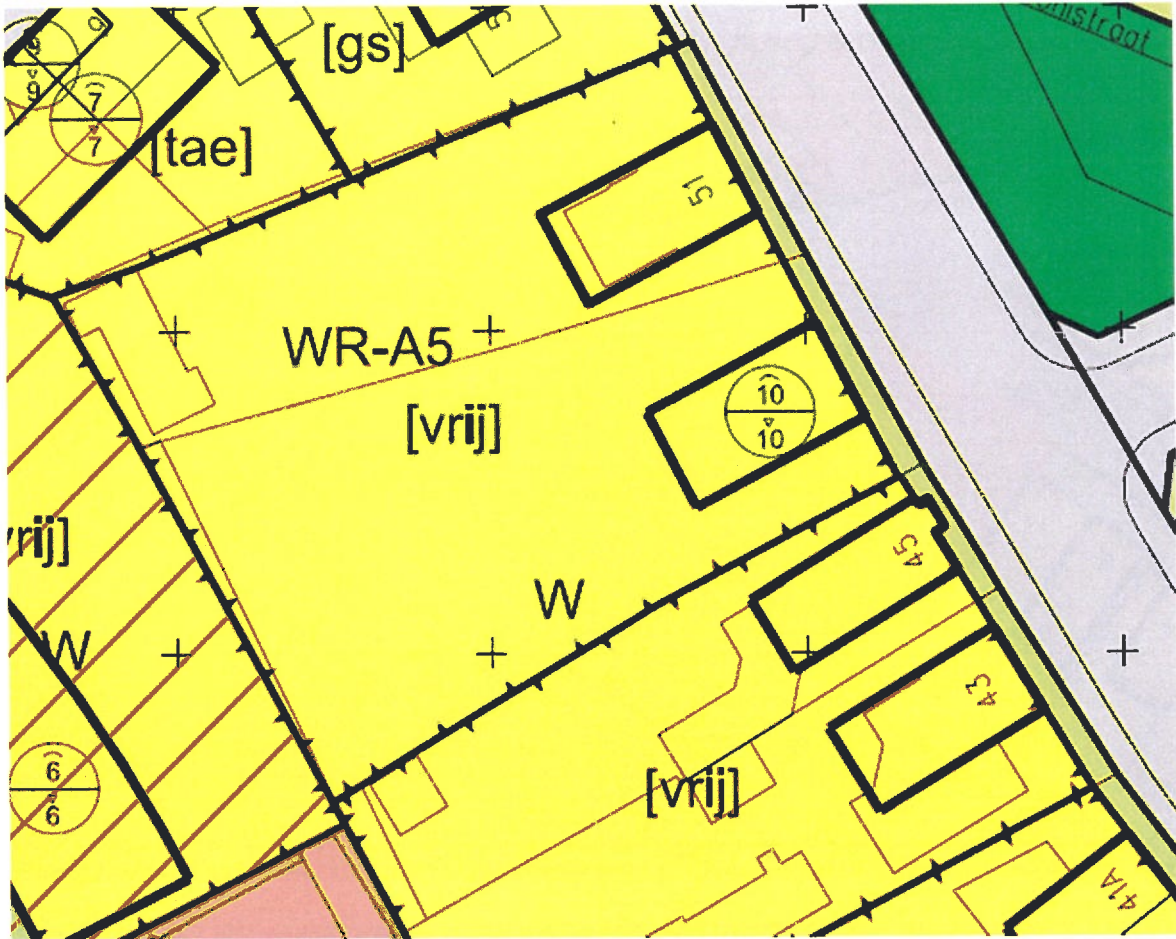
In het vigerende bestemmingsplan "Hoensbroek West" heeft het perceel de bestemming woondoeleinden. Vanwege de recessie heeft inspreker het perceel via een makelaar in de verkoop. Door het schrappen van de mogelijkheid om een of twee woningen te bouwen zou de waarde van het perceel verminderen.

Om de eisen en/of voorkeuren van de toekomstige bewoners/eigenaren te kunnen respecteren en inwilligen wil inspreker geen vergunning op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan "Hoensbroek West" aanvragen. Gelet op het vorenstaande verzoekt inspreker de bebouwingmogelijkheden voor het perceel Pastoorskuilenweg 47/49 te handhaven.

#### **Reactie gemeente**

Na de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan is een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 1 woning ingediend. Hiermee is sprake van een actueel bouwplan. Derhalve kan in het onderhavige geval medewerking worden verleend aan het verzoek van inspreker om de geschrapt woningbouwttitel terug te brengen.

Dat ziet er op de verbeelding als volgt uit:



*Resumé*

Één van de twee in eerste instantie geschrapte bouwtitels wordt teruggebracht.

## Vragenkaarten

Tijdens de informatieavonden op 3 en 5 november bestond de mogelijkheid om vragenkaarten in te vullen. Van deze mogelijkheid is zeven maal gebruik gemaakt. Een aantal vragenstellers heeft daarna nog een inspraakreactie ingediend. Die reacties worden hier niet behandeld.

### Vragensteller 1 de heer [REDACTED], Gouverneur Baron van Hövellplein 8, 6432 HE Hoensbroek

Achter de woningen aan het Gouverneur Baron van Hövellplein wordt het onkruid niet verwijderd en de putten worden niet schoongemaakt. Ook worden de putten gebruikt om rotzooi (o.a. olie en verf) te lozen.

#### Reactie gemeente

Het terrein achter de woningen is eigendom van Woonpunt. Deze woningcorporatie is dan ook verantwoordelijk voor deugdelijk onderhoud.

### Vragensteller 2 de heer [REDACTED], Op de Weyenberg 9, 6432 HE Hoensbroek

De bestemming "Maatschappelijk" van het gemeenschapshuis Mariarade (Op de weijenberg 11) moet worden opgeschoven teneinde een terras te voorkomen.

#### Reactie gemeente

Op basis van de huidige horeca-exploitatievergunning mag geen terras worden geëxploiteerd. In het vigerende bestemmingsplan "Hoensbroek Noord" heeft het gehele perceel ook al een maatschappelijke bestemming. In het beknopte verzoek van vragensteller zien wij geen aanleiding de rechten van de eigenaar van het perceel Op de weijenberg 11 te beperken.

### Vragensteller 3 de heer [REDACTED], Van Hövell tot Westerflierhof 23, 6431 DE Hoensbroek

Voorgesteld wordt om het huidige bouwketenpark van Boskalis (de aannemer betrokken bij de aanleg van de Buitenring) te zijner tijd te gebruiken als parkeerterrein. Hierdoor vermindert de parkeeroverlast door niet-bewoners in met name de Van Hövell tot Westerflierhof.

#### Reactie gemeente

Op dit moment is de betreffende grond niet in eigendom van de gemeente Heerlen, maar wel van de Provincie. Op het moment dat deze grond weer in eigendom is van de gemeente Heerlen, zal het verzoek om er een parkeerterrein aan te leggen onderzocht worden.

### Vragensteller 4 de heer [REDACTED], Hommerterweg 62, 6431EX Hoensbroek

Vragensteller geeft aan:

1. Riolering en bomen Hommerterweg?
2. Puinhoop hoek Akerstraat-Noord – Hommerterweg.
3. Waarom geen bomen Akerstraat-Noord?

#### Reactie gemeente

1. Vragensteller heeft na het maken van deze opmerking reeds contact met de Afdeling Beheer en Onderhoud van onze gemeente gehad. De meldingen en vragen over onder andere het riool en de bomen in respectievelijk aan de Hommerterweg zijn besproken c.q. afgehandeld.
2. Wij vermoeden dat vragensteller doelt op een aantal op de hoek gelegen panden. Deze zijn in privé-eigendom. Wel zijn ze kennelijk recentelijk verkocht. Wij nemen aan dat de nieuwe eigenaar de panden op zal knappen.
3. De herinrichting van de Akerstraat-Noord doorloopt een apart traject. Hoewel over de exacte inrichting van de straat bestaat nog geen duidelijkheid bestaat, is het gelet op de beschikbare ruimte onwaarschijnlijk dat er langs de hele Akerstraat-Noord bomen zullen worden geplant, daar waar voldoende ruimte is, zullen bomen worden geplaatst.

### Vragensteller 5 de heer [REDACTED], Roodborststraat 21, 6432 JC Hoensbroek

Vragensteller geeft aan dat het trottoir in de Maria-Gewandenstraat te smal is voor rolstoelen en kinderwagens. Het toevoegen in de breedte van een tegel is voldoende.

**Reactie gemeente**

Bij asfalt- of rioolrenovatie op deze straat zal getracht worden om dit verzoek mee te nemen in de nieuwe inrichting.

**Vragensteller 6 de heer en mevrouw ██████████, Akerstraat-Noord 154-156, 6431 HR Hoensbroek**

Vragensteller verzoekt te vernemen wat er gebeurt met de panden aan de Akerstraat-Noord en de Hommerterweg die reeds door de gemeente werden aangekocht.

**Reactie gemeente**

De gemeente heeft in het verleden een aantal panden in eigendom gehad aan de Akerstraat Noord en Hommerterweg met het voornemen om functiewijzigingen te bewerkstellingen. Deze panden zijn vervolgens weer vervreemd. De gemeente heeft geen eigendommen meer ter plaatse.



## **OVERLEGREACTIES**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 is het plan toegezonden aan:

- Provincie Limburg;
- Waterschap Roer en Overmaas;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Gemeente Schinnen;
- Gemeente Brunssum.

Van de gemeentes Brunssum en Schinnen en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is geen officiële reactie ontvangen. Van de overige instanties zijn de reacties onderstaand samengevat en beantwoord.

### **Overlegreactie Provincie Limburg, Maastricht**

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen zoals opgenomen in het POL 2014.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerking.

De Provincie Limburg verzoekt om de reserveringszones langs de Buitenring Parkstad, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014, voor zover die het plangebied kruisen, op de verbeelding op te nemen. Indien deze opmerking in het plan wordt meegenomen, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

### **Reactie gemeente**

Het bestemmingsplan wordt, daar waar zich de door de Provincie Limburg beschreven situatie voordoet, aangepast.

### **Overlegreactie Waterschap Roer en Overmaas, Sittard** **Overlegreactie Waterschapsbedrijf Limburg, Roermond**

In eerste instantie gaf het Waterschap Roer en Overmaas in januari 2016 in het kader van het vooroverleg aan dat - gelet op de omstandigheid dat geen primaire wateren, waterkeringen of zuiveringstechnische werken in het plangebied gelegen noch dat het plan gelegen is in een waterwin- of grondwaterbeschermingsgebied - er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.

Naar aanleiding van ambtelijk overleg over een initiatief in de nabijheid van het Laervoetpad ontvingen wij op 14 oktober 2016 een brief van het Waterschapsbedrijf Limburg (hierna: WBL) waarin het WBL onze gemeente verzoekt de geur- en geluidszones van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) Hoensbroek te respecteren en geen nieuwe geur- en geluidgevoelige bestemmingen toe te laten.

### **Reactie gemeente**

Beide adviezen staan voor wat betreft de omgang met zuiveringstechnische werken haaks op elkaar. In het advies van het Waterschap Roer en Overmaas worden de bestaande geurzones van de RWZI die tot tamelijk ver in het plangebied reiken niet vermeld.

Conform het verzoek van het Waterschapsbedrijf Limburg zullen de geurcontouren en de beschermende regeling alsnog in het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen.