

# Zienswijzennota bestemmingsplan Hoensbroek Noord 2016

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016" heeft met ingang van 26 januari 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de termijn 14 zienswijzen kenbaar gemaakt.

## 1. Zienswijzen

### **Reclamant 1**

Reclamant vraagt – vanwege het feit dat het Waterschapsbedrijf een rioolwaterzuiveringsinstallatie (hierna: RWZI) in werking heeft in de directe nabijheid van het plangebied en op basis van de in 2005 verstrekte milieuvergunning geur- en geluidszones over het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016" lopen – aandacht voor het volgende.

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de uitbreiding van het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" ter plaatse van de "Drakenmolen" aan het Laervoetpad en ter plaatse van de dierenkliniek en het kinderdagverblijf aan het Laervoetpad 2, 4 en 6.

1. Reclamant wijst er allereerst op dat er een discrepantie bestaat tussen de plankaart die is geplaatst op de site van de gemeente Heerlen, waarvoor ook een link op de officiële bekendmaking van de gemeente Heerlen d.d. 17 januari 2017 is opgenomen, en de plankaart die is geplaatst op de site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Op de eerste zijn de 'oude' contouren van de bestemmingsvlakken van het thans vigerende bestemmingsplan opgenomen en op de laatste zijn deze contouren aangepast en verruimd.

2. Voor wat betreft de zienswijze verwijst reclamant naar het ambtelijk overleg en zijn brief d.d. 14 oktober 2017, waarin verzocht wordt de geur- en geluidszones van de RWZI Hoensbroek bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan te respecteren. Reclamant geeft aan dat het blijkens de "inspraak- en vooroverlegnota bestemmingsplan Hoensbroek Noord 2016" de gemeente de intentie heeft gehad aan deze wens gehoor te geven, aangezien- bij de conclusie van de gemeente naar aanleiding van de reactie van inspreker 14 wordt gemeld dat vanwege de milieuzone 1, zoals opgenomen in artikel 24, eerste lid van het ontwerp bestemmingsplan, in dit bestemmingsplan geen uitbreiding van de bouw- en gebruiksmogelijkheden mag plaatsvinden. Doordat de bestemmingsvlakken met de bestemming "Wonen" worden verruimd, worden volgens reclamant de mogelijkheden om op onderhavige locatie conform bijlage II van het Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij bouwwerken op te richten ook verruimd. Waarschijnlijk een onbedoeld gevolg van het verruimen van de bestemmingsvlakken. Dit raakt echter wel degelijk de geur- en geluidszones van de RWZI Hoensbroek. Derhalve is reclamant van mening dat de bestemmingsvlakken dienen te worden aangepast conform de contouren zoals die gelden in het vigerende bestemmingsplan. Dit doet ook recht aan de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan, zijnde een beheerplan, waarbij de nadruk ligt op het vastleggen van de bestaande situatie.

3. Gelet op het vorenstaande bevreemdt het reclamant dat in het verleden een omgevingsvergunning door de gemeente is verleend voor de verbouwing van de "oude Drakenmolen" zonder reclamant – het Waterschapsbedrijf Limburg – als belanghebbende hiervan in kennis te stellen. Met het verstrekken van deze vergunning heeft de gemeente, ondanks de aanwezige geur- en geluidszones van de RWZI, ingestemd met een uitbreiding van de bewoningsmogelijkheden.

### **Reactie gemeente**

1. Naar aanleiding van de opmerking van reclamant dat er een discrepantie bestaat tussen de verbeelding geplaatst op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de verbeelding op de gemeentelijke site heeft een controle plaatsgevonden. Hetgeen reclamant aangeeft, hebben wij niet geconstateerd. Door het ontbreken van nadere informatie, bijvoorbeeld in de vorm van een schermdump, gaan wij er vanuit dat reclamant zich kennelijk vergist heeft.

Overweging ten overvloede, de digitale versie zoals deze via het landelijke portaal ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) beschikbaar wordt gesteld, is in beginsel juridisch bindend.

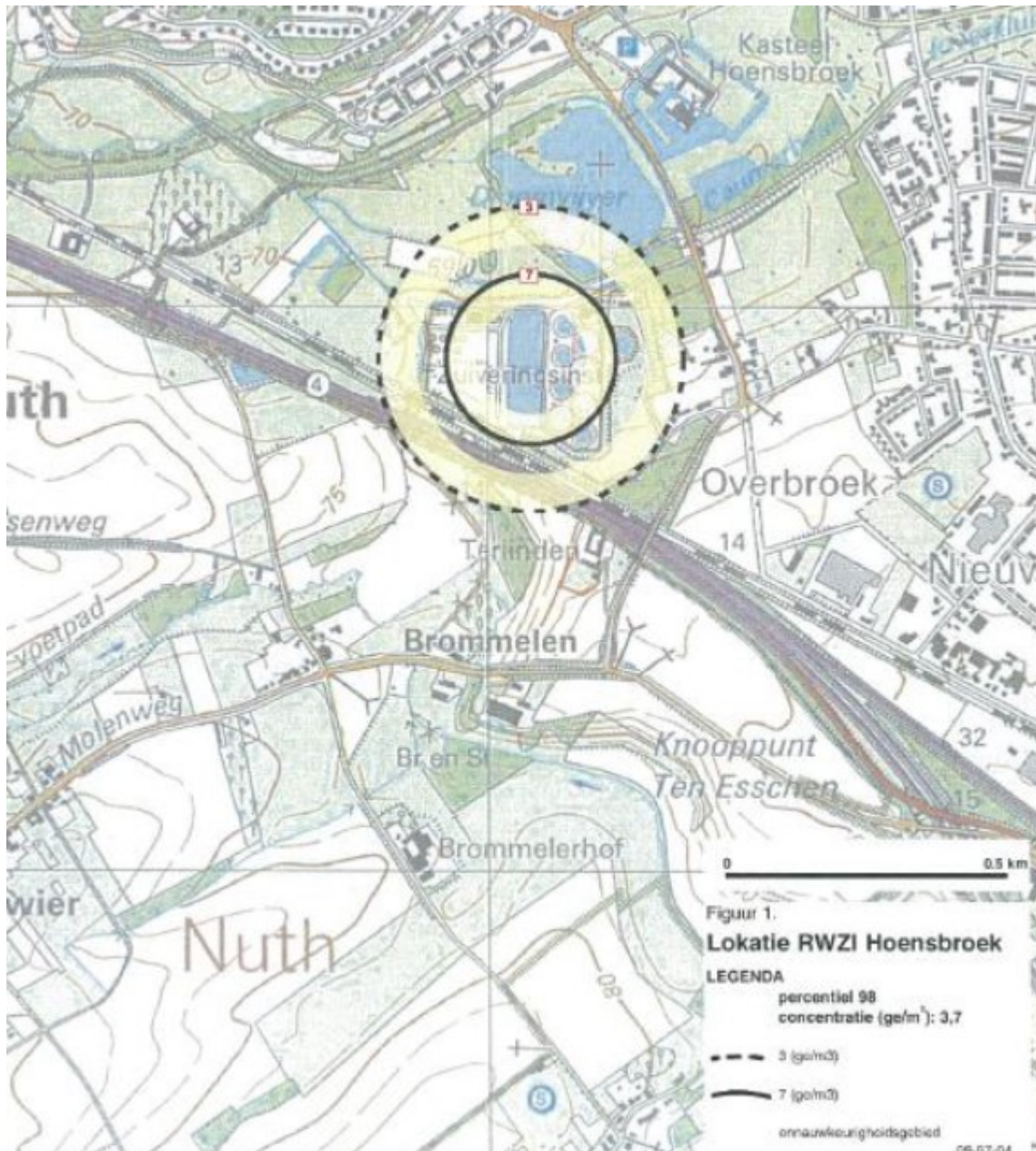
2. Onze gemeente heeft inderdaad bij de aanpassing van voorontwerp naar ontwerp bestemmingsplan de intentie gehad te voldoen aan het door reclamant geformuleerde verzoek. Naar aanleiding van het verzoek is derhalve met artikel 24.1 'milieuzone – geurzone 1' van de planregels alsnog een beschermende regeling in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

Vanwege de belangen van reclamant - maar zeker ook de belangen van de omwonenden - die op het spel staan, is naar aanleiding van onder andere de onderhavige zienswijze vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid nogmaals naar de noodzaak voor het opnemen van de hiervoor aangehaalde regeling gekeken. Het is betreft immers een regeling op grond waarvan een ingrijpende inperking van de gebruiksmogelijkheden in de wijde omgeving van de RWZI wordt bewerkstelligd. Alvorens hiertoe definitief wordt overgegaan, dient vast te staan dat het slechts het vastleggen van de bestaande, reeds vergunde toestand betreft.

Hiertoe is opdracht aan bureau Lievense CSO verstrekt te onderzoeken of de door reclamant verlangde regeling recht doet aan enerzijds de vergunde situatie en anderzijds de overige relevante regelgeving. Het rapport wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat de inrichting nog steeds vergunningplichtig is op basis van art. 27.3 en 28.4 onder a sub 2 en c sub 1 van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht. De revisievergunning van 6 december 2005 is nog steeds van kracht, met die uitzondering dat voor het behandelen van stedelijk afvalwater voor zover het de waterlijn betreft met inbegrip van slibindikking en mechanische slibontwatering de bepalingen uit paragraaf 3.1.4a van het Activiteitenbesluit van toepassing zijn.

Voor het aspect geur geldt dat op basis van de vigerende vergunning de geurbelasting als gevolg van het in werking zijn van de inrichting niet meer mag bedragen dan  $1,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  als 98-percentiel ter plaatse van de eerste aaneengesloten woonbebouwing. De inrichting als geheel voldoet daarmee aan de norm uit het Activiteitenbesluit voor het zuiveringstechnisch werk inclusief slibontdiking en mechanische slibontwatering. De bijbehorende geurcontour (buitenste cirkel in figuur 1 van het geurrapport behorende bij de aanvraag Wm-vergunning RWZI Hoensbroek, opgesteld door DHV Water BV, d.d. maart 2005, kenmerk Wa-Wa20050276) is buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Hoensbroek Noord 2016' gelegen. Het bestemmingsplan tast de bestaande rechten van de inrichting niet aan en heeft daarmee geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van de RWZI.



Voor het aspect geluid geldt dat uitsluitend de voorschriften uit de vigerende vergunning van toepassing zijn. De normstelling uit het Activiteitenbesluit is niet van toepassing op de inrichting. Op basis van de vigerende vergunning geldt een normstelling op een aantal toetspunten in de omgeving van de RWZI. In het akoestisch onderzoek RWZI Hoensbroek; uitbreiding vervoersbewegingen, bewerking van het geluidrapport bij de vergunning 2005, opgesteld door DHV d.d. juli 2010 met kenmerk MD\_AP20100880/mvi is een figuur opgenomen waarop een geluidzone rondom het industrieterrein is aangeduid. Het is echter onbekend óf en wanneer deze geluidzone is vastgesteld. Daarnaast is onduidelijk welke waarde wordt weergegeven door deze geluidzone. Op basis van bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht is de RWZI geen inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken. Het is wettelijk niet vereist dat de inrichting is gelegen op een gezondeerd industrieterrein. Ongeacht de status van de geluidzone is de geluidcontour buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Hoensbroek Noord 2016' gelegen. Het bestemmingsplan tast de bestaande rechten van de inrichting niet aan en heeft daarmee geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van de RWZI.

Zowel de vigerende geurcontour als de vigerende geluidvoorschriften van de RWZI worden gerespecteerd. Het verruimen van de bestemmingsvlakken met de bestemming "Wonen" is mogelijk zonder aantasting van de bestaande rechten.

3.

Op 23 december 2014 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van de Drakenmolen tot woonhuis, deze vergunning is verleend op 23 januari 2015. Het plan betrof het inpandig verbouwen van het pand tot woning. De bestemming van het pand binnen het vigerende bestemmingsplan 'Hoensbroek-West' is 'Woondoeleinden W(v)'. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor vrijstaande woningen. Het ingediende plan was in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Het persoonlijk op de hoogte stellen omtrent de terinzagelegging van bouwplannen gebeurt nooit. Eenieder heeft op dat gebied een eigen verantwoordelijkheid. Zeker in de huidige tijd waarin een gratis abonnement genomen kan worden op bekendmakingen van overheidswege waardoor men geattendeerd wordt op een vergunningaanvraag, en -verlening binnen een bepaald postcodegebied, kan eenieder zonder verdere moeite de gewenste berichtgeving ontvangen.

### **Resumé**

Zienswijze ongegrond. De regeling voor de 'milieuzone - geurzone 1' wordt geschrapt en de aanduiding wordt van de verbeelding verwijderd.

### **Reclamant 2**

Reclamant is zich als eigenaar van de "Drakenmolen" zeer bewust van het vrijstaande, unieke karakter en heeft in het verleden zelf verzocht om een vrijstaand karakter te bewerkstelligen door het verbindende bouwvlak tussen de molen en de andere bebouwing niet meer in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Reclamant geeft aan dat hij -net als de gemeente - de wens heeft dat een duurzame en bijzondere bewoning in de "Drakenmolen" wordt gerealiseerd. Hierbij spelen de toekomstige bebouwingmogelijkheden rondom en aan de oude "Drakenmolen" volgens reclamant een cruciale rol. Die bebouwingmogelijkheden worden in eerste instantie in het nieuwe bestemmingsplan gecreëerd. De milieuzone met bijbehorende geurcontour van de RWZI leidt er echter toe dat de bebouwingmogelijkheden geen doorgang kunnen vinden.

1. Reclamant verzoekt om de geurcontour behorende bij de RWZI niet meer in het nieuwe bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016" op te nemen, zodat er geen sprake meer is van bevriezing van de bebouwingmogelijkheden van de "Drakenmolen".

2. Tevens verzoekt reclamant om het "gele bebouwingvlak" aan de westkant van het gebouw, in verband met de vordering van de verbouwing, reeds te laten beginnen op 3 meter van de kopgevel in plaats van de nu ingetekende 5 meter.

### **Reactie gemeente**

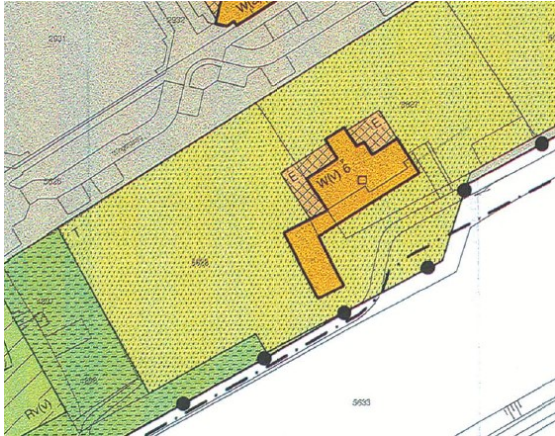
1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt volstaan met een verwijzing naar de reactie op zienswijze 2 van reclamant 1.

2. Reclamant verzoekt om het "bebouwingvlak" aan de westzijde Van de Drakenmolen te verleggen van de in het ontwerp bestemmingsplan voorgenomen 5 meter achter de Zuidelijke kopgevel, naar 3 meter. Los van de hiervoor uiteengezette momenteel aanwezige milieutechnische belemmeringen hebben de volgende overwegingen een rol gespeeld bij het bepalen van de omvang van het bestemmingsvlak.

### **Bestemmingsplan Hoensbroek-West**

Het thans nog vigerende bestemmingsplan Hoensbroek West regelt een strakke bebouwingsgrens, waarbij de vier gevels in de bouwgrens liggen. De Drakenmolen wordt omringd door de bestemming Tuin, alwaar geen (woon)bebouwing is toegestaan (zie figuur 1).

Ook in dit plan wordt de cultuurhistorische waarden van de Drakenmolen, doormiddel van (onder andere) deze wijze van toekenning van 'strakke' bouwgrenzen, gerespecteerd.

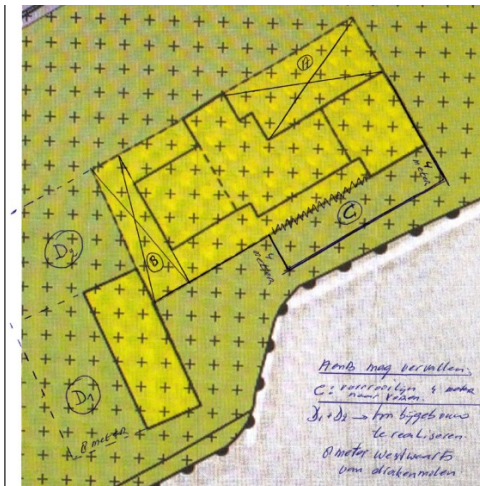


**Figuur 1 uitsnede plankaart Hoensbroek-West**

**Bestemmingsplan Hoensbroek Noord 2016**

Bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016" is rekening gehouden met de regeling zoals deze in het bestemmingsplan Hoensbroek West was opgenomen. Ook de onherroepelijke omgevingsvergunning voor de verbouwing van de Drakenmolen tot woonhuis, geregistreerd onder Z-14063349, is meegenomen.

In zijn inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan doet reclamant een voorstel tot aanpassing van het bestemmingsplan (zie figuur 2) zodat de door hem gewenste uitbreidingsmogelijkheden voor de Drakenmolen en het daarnaast gelegen kinderdagverblijf kunnen worden gerealiseerd.



**Figuur 2: voorstel uitbreiding zienswijze reclamant**

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt – het waarborgen van de zichtlijnen op de molen – is naar aanleiding van de inspraakreactie aangegeven dat aan een uitbreiding aan de Westzijde van de Drakenmolen (oranje vlak) medewerking kan worden verleend, mits aanbouwen op een minimale afstand van 5 meter tot de zuidelijke kopevel worden gerealiseerd. Zie de rode cirkel in figuur 3: advies Ruimte.

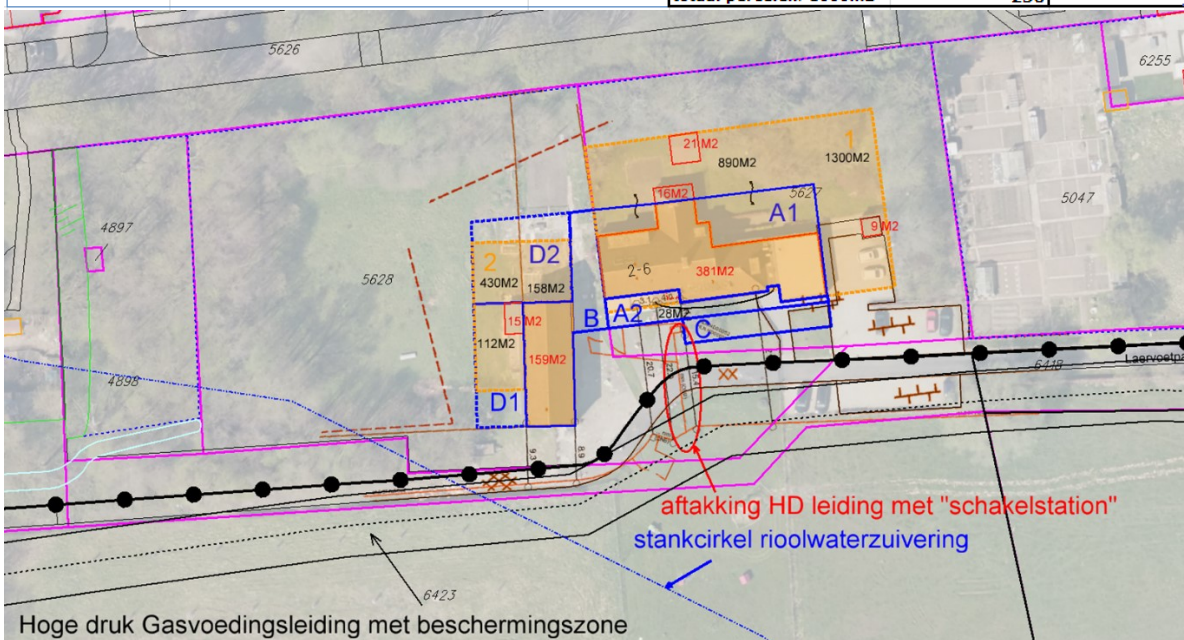


**Figuur 3: advies Ruimte**

**Afweging nieuwe bestemmingsplanregeling**

Aan de hand van het bovenstaande is voor het ontwerp bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016" een nieuwe verbeelding opgesteld waarin het in het bestemmingsplan Hoensbroek-West nog aaneengesloten bestemmingsvlak voor vrijstaande woningen is opgesplitst in twee separate bouwvlakken. Ten behoeve van de transparantie en het op een later tijdstip nog kunnen reconstrueren van de afweging is ten behoeve van de aanpassing van voorontwerp naar ontwerp bestemmingsplan de volgende deelstudie (figuur 4) opgesteld.

vlakaanduiding	opmerking	Oppervlakte m2	uitbreidingsmogelijkheid oppervlakte m2	max toegestaan opp m2 gebouwen	fysiek bebouwd opp m2
bestemmingsvlak 1	advies Ruimte	1300			427
bestemmingsvlak 2	advies Ruimte	430			174
inperking A1	niet akkoord		890		
uitbreiding A2	inperking mogelijkheid uitbreiding		28		
inperking B	akkoord, inperking mogelijkheid uitbreiding				
uitbreiding C	niet akkoord				
uitbreiding D1	afwijkend voorstel		112		
uitbreiding D2	afwijkend voorstel		158		
<b>totaal percelen &gt; 1000m2</b>				<b>250</b>	



**Figuur 4: deelstudie**

Gelet op het vorenstaande zien wij, in hetgeen reclamant naar voren brengt, geen aanleiding de bestemmingsgrens van vijf naar drie meter van de zuidelijke kopgevel op te schuiven.

### **Resumé**

Zienswijze gegrond voor zover deze ziet op de onterecht opgenomen geurcontour. De regeling voor de 'milieuzone – geurzone 1' wordt geschrapt en de aanduiding wordt van de verbeelding verwijderd.

### **Reclamant 3**

Reclamant geeft aan dat de dierenkliniek in 2006 vanwege de economische crisis een groot verbouwingsplan heeft laten varen. In 2013 is na verlening van een omgevingsvergunning door de gemeente een uitbouw van de dierenkliniek gerealiseerd. Inmiddels is de dierenkliniek in economisch opzicht uit het dal geklommen.

Reclamant wil - als praktijkhouder - de dierenkliniek, onderscheidend van andere dierenartsenpraktijken, blijven ontwikkelen. Daarbij ziet reclamant een uitbreiding van het gebouw in de naaste toekomst tot de reële mogelijkheden. Feit is echter dat in het ontwerp bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016" de toegewezen bouwvlakken in de uitvoering bevroren worden. Reclamant geeft aan dat het toch niet zo kan zijn dat de gemeente daardoor zijn bedrijf in haar ontwikkeling klem zet.

Gelet op het vorenstaande vraagt reclamant de gemeente de reactie, als antwoord op de overlegreactie van het Waterschap Roer en Overmaas en het Waterschapsbedrijf Limburg, zoals verwoord op pagina 29 van het inspraakverslag, te herzien. Reclamant verzoekt derhalve de geurcontouren en de beschermende regeling ten noorden van het oude Laervoetpad niet in het bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016" op te nemen om zo doende de toekomstige ontwikkeling van de dierenkliniek te waarborgen.

### **Reactie gemeente**

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt volstaan met een verwijzing naar de reactie op zienswijze 2 van reclamant 1.

### **Resumé**

Zienswijze gegrond. De regeling voor de 'milieuzone – geurzone 1' wordt geschrapt en de aanduiding wordt van de verbeelding verwijderd.

### **Reclamant 4**

Reclamanten reageren op de brief (Uit-17002202-12/Z-15091829) waarbij het inspraakverslag aan hen c.q. de heer Crombach toegezonden is. Reclamanten geven aan eigenaren te zijn van het kinderdagverblijf "Kinderdagverblijf de Droomvijver" gevestigd aan het Laervoetpad. Het kinderdagverblijf heeft 7 werknemers en biedt opvang aan ongeveer 85 kinderen in de leeftijd van 6 weken tot 4 jaar.

Zoals bij de gemeente bekend en eveneens verwoord in het inspraakverslag vraagt het kinderdagverblijf dringend om uitbreiding. Reclamant geeft aan dat de afgelopen vijf jaar een schitterend bedrijf, op een unieke locatie in de natuur is ontstaan, met een perfecte eigen parkeergelegenheid. Het bedrijf barst uit haar voegen en reclamant wenst dan ook van de bebouwingmogelijkheden, zoals het bestemmingsplan dit middels het bebouwingsvlak aangeeft, gebruik te maken.

Die noodzaak is reeds eerder aangegeven in een brief aan de gemeente in januari 2016, maar reclamant wenst de argumenten nogmaals te herhalen:

- De reeds ingeschreven gezinnen hebben geen mogelijkheid voor het uitbreiden van hun opvang of het inschrijven van een eventueel (toekomstig) tweede of derde kindje binnen haar opvang. De beschikbaarheid van nieuwe plaatsen ligt op dit moment minimaal een kalenderjaar vooruit;
- Vanwege de vrij lange wachtlijst gaan ouders op dit moment vaker op zoek naar tijdelijke opvang elders. Bij een tweede kind levert dit voor ouders organisatorisch gezien veel problemen op en ook pedagogisch gezien is dit de minst gunstige oplossing voor een kind;
- Andere ouders hebben enkel de mogelijkheid hun kind op een latere leeftijd te brengen. Reclamant merkt in de praktijk dat deze kinderen met een "achterstand" op een of meerdere

ontwikkelingsgebieden starten en/of veel moeite hebben binnen een groep te wennen. Als kinderdagverblijf voelt reclamant zich mede verantwoordelijk om de bekende achterstanden van jonge kinderen binnen de gemeente Heerlen zoveel mogelijk in te dammen;

- Reeds ingeschreven gezinnen blijven vragen wat reclamant hen kan bieden voor wat betreft buitenschoolse opvangmogelijkheden. Zij zien niet alleen het praktische en pedagogische voordeel, maar geven ook een duidelijke voorkeur aan de locatie. De locatie in een natuurlijke omgeving gecombineerd met het contact met grote en kleine huisdieren blijft uniek binnen de gemeente Heerlen. Daarnaast bieden de dagelijkse uitjes, door de Beemden, deze kinderen veel extra's. Op die manier staan zij dagelijks in direct contact met alles wat de natuur te bieden heeft;
- Een uitbreiding zal uiteraard ook extra werkgelegenheid tot gevolg hebben. Reclamant schat dit op dit moment op 3 extra FTE in.

Reclamant geeft aan dat doordat de gemeente conform de wens van de RWZI de geurcontouren en de beschermende regeling heeft opgenomen de uitbreiding van het kinderdagverblijf alsook de extra werkgelegenheid wordt geblokkeerd. Reclamant verzoekt dan ook dringend bedoelde regeling – zeker ten noorden van het oude Laervoetpad – niet in het bestemmingsplan op te nemen. Het inwilligen van het verzoek van de RWZI zou zowel voor reclamant als voor de gemeente Heerlen een trieste en ongewenste ontwikkeling zijn.

### **Reactie gemeente**

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt volstaan met een verwijzing naar de reactie op zienswijze 2 van reclamant 1.

### **Resumé**

Zienswijze gegrond. De regeling voor de 'milieuzone – geurzone 1' wordt geschrapt en de aanduiding wordt van de verbeelding verwijderd.

### **Reclamant 5**

Reclamant heeft naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016" geconstateerd dat de gemeente op verzoek van het Waterschapsbedrijf Limburg een geurcontour in het bestemmingsplan heeft opgenomen. Binnen deze geurcontour mogen geen nieuwe geur- en geluidsgevoelige bestemmingen worden toegelaten.

De geurcontour is over een groot deel van de Kastelenbuurt gesitueerd. Deze woningen zijn eigendom van Woonpunt.

Voor reclamant is op dit moment niet duidelijk of toekomstige vervanging van de huidige woningen binnen het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is. Vanwege het vorenstaande maakt reclamant bezwaar tegen het voorliggende bestemmingsplan.

### **Reactie gemeente**

Zoals reeds in onze reactie op zienswijze 2 van reclamant 1 uiteen is gezet, is in het ontwerp bestemmingsplan abusievelijk van een foutieve geurcontour uit gegaan. Dit zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden hersteld door de correcte - dit is een aanzienlijk minder ruime - contour op te nemen. Deze contour zal niet meer tot over de Kastelenbuurt strekken. Hierdoor ontbreekt ons inziens de noodzaak nader op de zienswijze van reclamant in te gaan.

### **Resumé**

Zienswijze gegrond. De regeling voor de 'milieuzone – geurzone 1' wordt geschrapt en de aanduiding wordt van de verbeelding verwijderd.

### **Reclamant 6**

De zienswijze van reclamant richt zich tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016", meer in het bijzonder - voor wat het betreft het perceel Hoofdstraat 223 en de directe omgeving - het vervallen van de volgende vigerende rechten:

- de huidige bestemming onbebouwd erf (naast het bestaande pand);
- de mogelijkheid voor de bouw van 1 woning en de vestiging van detailhandel.



1. Reclamant geeft aan dat in het Provinciaal Omgevingsplan van Zuid-Limburg op pagina 8 staat dat: "Ook de sterke vergrijzing leidt tot veranderende wensen, bijvoorbeeld op het gebied van wonen, bereikbaarheid en voorzieningen". Uit het Provinciaal Omgevingsplan – waaraan het college van Burgemeester en Wethouders zich volgens de toelichting wil houden – blijkt dus dat er een vergrijzing in Limburg is en dat er een tekort aan geschikte woonruimte voor die doelgroep is. Het verbaast reclamant dan ook dat cliënt geen leeftijdsbestendige woning meer mag bouwen. Dit omdat de richtlijn juist dezelfde doelstelling heeft als wat cliënt beoogt te doen.
2. Reclamant haalt aan dat het college van Burgemeester en wethouders van mening is dat het plan een beheerplan is, hetgeen betekent dat in eerste instantie enkel vigerende rechten in het nieuwe plan worden overgenomen. Onduidelijk is waarom dit bij cliënt niet gebeurt.
3. Reclamant verwijst naar pagina 8 van de toelichting bij het bestemmingsplan, waar het volgende wordt aangegeven:

"Beleidsbesluit (retail)"

*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 Hoensbroek Noord 2016 is geen sprake van een locatie met een detailhandelsconcentratie met een groot verzorgingsgebied, zoals benoemd in de Retailstructuurvisie. Er komt alleen verspreid aanbod voor. In lijn met het regionaal retailbeleid is in bestemmingsplan Hoensbroek Noord 2016 de mogelijkheid van vestiging van detailhandel in panden waar ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan géén detailhandel was gevestigd, uitgesloten. Een overzicht van de betreffende locaties is opgenomen als Bijlage 1. De aan deze locaties toegekende bestemmingen bevatten niet langer de mogelijkheid voor vestiging van detailhandel."*

Gelet op het vorenstaande is het laten vervallen van de rechten van cliënt van reclamant (hierna: reclamant) niet conform het beleidsbesluit retail genomen. De plannen van reclamant worden hierdoor ten onrechte beperkt en het conserverende karakter van het bestemmingsplan wordt aangetast.

Daarnaast zijn deze mogelijkheden op andere plekken wel aanwezig. Ook heeft het college hem niet eerder van de plannen van de gemeente in kennis gesteld. Reclamant begrijpt niet dat er geen rekening wordt gehouden met zijn situatie – en dat zijn WOZ-waarde daalt - hetgeen tot verontwaardiging bij hem leidt.

4. Reclamant (cliënt) is 65 jaar en moet 9 maanden langer doorwerken dan zijn AOW-leeftijd alvorens hij een AOW en ABP-pensioen ontvangt. Hij heeft een woning nodig om levensbestendig te maken om daar na zijn pensioen te gaan wonen. Niet vergeten mag worden dat reclamant en zijn echtgenote gemiddeld 60 uur per week werken. Volgens reclamant is het onredelijk om te verlangen dat hij – wil hij zijn plannen nog verwerkelijken – onmiddellijk concrete plannen moet overleggen. Reclamant geeft aan van mening te zijn dat er geen concrete plannen kunnen worden geveerd, aangezien hij moet doorwerken waardoor er geen noodzaak is om zijn plannen meteen te verwezenlijken. Bovendien duurt het een paar jaar voordat hij zijn plannen kan verwezenlijken. Een architect kost veel geld en cliënt weet niet zeker of zijn plannen een kans hebben geaccepteerd te worden.

5. Het weg bestemmen van zowel de extra woning als de detailhandel heeft grote gevolgen voor reclamant en daartegen bestaan meerdere bezwaren. Naast de kapperszaak heeft reclamant nog een bedrijf/werkplaats "Pauls Pickup Place" genaamd. Hier worden onderdelen van elektrische gitaren en basgitaren gerepareerd, tevens is er een muziekopnamestudio aanwezig. De winkel is al 40 jaar in gebruik als winkel, ook bij de voorgangers, en reclamant ziet geen reden om deze bestemming laten vervallen. Het vervallen van de bestemming zal financiële consequenties hebben in die zin dat de waarde van het perceel aanzienlijk zal dalen door beperktere mogelijkheden. Hetzelfde geldt volgens reclamant voor het weg bestemmen van de mogelijkheid voor de bouw van 1 woning. Het plan om een extra woning te bouwen in het kader van de oudedagsvoorziening komt zo te vervallen.

Mochten reclamant en zijn vrouw, zoals in de actuele situatie wel nog het geval is, fysiek niet meer op de eerste verdieping van het pand kunnen wonen dan zal hij genoodzaakt zijn het huis te verkopen, terwijl dit probleem opgelost had kunnen worden met de bouw van een volledig toegankelijk huis op het naastgelegen perceel huis. Door het weg bestemmen zal cliënt op termijn gedwongen worden een andere geschikte woning te verwerven, met alle daarmee gepaard gaande kosten. In een dergelijk scenario wordt hij nogmaals gedupeerd door het vervallen van de bestemming detailhandel op het winkelgedeelte. Het hele pand zal bij verkoop in waarde dalen. Bovendien zullen de mogelijkheden tot verhuur – indien niet wordt verkocht – ook worden beperkt.

Reclamant verzoekt uitdrukkelijk deze maatregelen te heroverwegen. Reclamant geeft aan zijn rechten niet te willen verliezen en is van mening dat deze niet mogen vervallen. Reclamant verzoekt dan ook het plan te wijzigen, dan wel een uitzondering voor het onderhavige geval te maken.

### **Reactie gemeente**

1. Reclamant verwijst naar een passage op pagina 8 van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014. De aangehaalde passage staat echter op pagina 18 van het POL 2014 in de - algemene - paragraaf 2.4 'Belangrijke uitdagingen van het POL' onder het kopje 'Fundamenteel andere opgaven op het terrein van wonen en voorzieningen'.

De conclusie die reclamant aan deze algemeen geformuleerde passage verbindt, is gelet op teksten verderop in het POL 2014, in de Provinciale Omgevingsverordening en de relevante regionale en gemeentelijke beleidsdocumenten onterecht.

Hier volstaan wij met een verwijzing naar de volgende op pagina 10 van het POL 2014 opgenomen passage:

*'Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels hebben we in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen er nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang, we kunnen ons geen stilstand veroorloven. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Er zullen per regio visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt resulterend in concrete uitvoeringsafspraken. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en Provincie. De Provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De afspraken richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte 11 voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.'*

Hierna wordt - in onze reactie op zienswijze 2 - verder ingegaan op de beleidsmatige redenen waarom in het geval van reclamant - onder andere - over wordt gegaan tot het schrappen van de onbenutte woningbouwtitel.

2. Zoals reeds in antwoord op de inspraakreactie die destijds door reclamant is ingediend werd aangegeven, wordt bij het opstellen van beheer bestemmingsplannen slechts in uitzonderingsgevallen – daar waar wetgeving en/of beleid hiertoe aanleiding geven – vanwege een

goede ruimtelijke ordening een van het vigerende bestemmingsplan afwijkende regeling opgenomen. Zodoende kan het niet in alle gevallen voorkomen worden dat rechten worden ingeperkt.

Aangezien reclamant aangeeft dat voor hem onduidelijk is waarom dit in zijn geval gebeurt, zal dit hierna - deels in aanvulling op en deels ter verduidelijking van de in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen teksten en het inspraakverslag - worden toegelicht.

Het POL 2014 geeft aan dat er een kwaliteitsslag nodig is van de bestaande woningvoorraad. In kwantitatief opzicht dient de woningmarkt aansluiting te zoeken bij de demografische ontwikkelingen en in kwalitatief opzicht dient het woningaanbod beter te worden afgestemd op de veranderende woningvraag. In plaats van eengezinswoningen is er meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens. Ook is er meer vraag naar levensloopbestendige woningen en energiezuinige woningen. Het POL2014 beschrijft hiertoe een aanpak van 'dynamisch voorraadbeheer' waarbij onder meer wordt ingezet op kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en transformatie en hergebruik van bestaand vastgoed. Het principe van dynamisch voorraadbeheer dient te worden uitgewerkt in een regionale structuurvisie wonen Zuid-Limburg.

#### *Gewijzigde omgevingsverordening 2014*

Op 11 november 2016 hebben Provinciale Staten de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Met deze verordening, zoals in het POL 2014 is vastgelegd, invulling gegeven aan de borging van de bestuursafspraken regionale uitwerking POL 2014 in de Omgevingsverordening door middel van zogenoemde voorzorgsbepalingen. Concreet komt het er op neer, dat gemeenten geen nieuwe woningen meer mogen toevoegen aan de voorraad, tenzij de raad van die gemeente de SVWZL heeft vastgesteld waarin is geregeld dat een regionale programmering dient te zijn en waarin afspraken zijn gemaakt over compenserende maatregelen in geval van nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad.

#### *Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (SVWZL)*

Deze structuurvisie betreft de regionale structuurvisie als bedoeld in het POL 2014. In de SVWZL hebben 18 Zuid-Limburgse gemeenten onderling afspraken gemaakt over de wijze waarop de transformatie van de woningvoorraad in Zuid-Limburg gestalte dient te krijgen. De woningmarkt in Zuid-Limburg heeft te maken met een kwantitatieve én kwalitatieve mismatch: er zijn te veel woningen en tevens sluit het aanbod niet meer aan op de toekomstige vraag. Daarom worden er afspraken gemaakt over een gezamenlijke aanpak.

In de visie wordt op hoofdlijnen de gewenste kwaliteitsslag beschreven die nodig is om het aanbod beter aan te laten sluiten op de vraag. De belangrijkste conclusies hierbij zijn, dat de grootste problemen thans optreden in het particulier bezit en dat er naar verhouding meer huurwoningen gewenst zijn. Kansrijke doelgroepen zijn onder meer jongeren, ouderen en zorgbehoevenden.

Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is evenwel dat de woningvoorraad in omvang niet meer mag groeien, dit om te voorkomen dat de leegstand toeneemt. Leegstand leidt tot verloedering en ook tot waardedaling. Dit basisprincipe leidt ertoe dat nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad zullen moeten worden gecompenseerd, hetzij met sloop, hetzij met het schrappen van harde bouwtitels, hetzij met een financiële bijdrage (waarmee sloop kan worden gefinancierd).

Voor iedere gemeente wordt daarom aan de hand van actuele demografische gegevens en leegstandscijfers een 'transformatieopgave' afgesproken, zijnde de kwantitatieve koers die de gemeente dient te varen. Die kwantitatieve koers moet worden beschouwd als richtinggevend wat betreft het maken van beleidsmatige keuzes en niet als een harde slooptaakstelling. Deze 'transformatieopgave' wordt tweejaarlijks herijkt. Gemeenten worden verplicht een woningmarktprogrammering op te stellen welke is geënt op zowel de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgaven. Voor het opnemen van nieuwe plannen op de woningmarktprogrammering zijn in Zuid-Limburgs verband uniforme spelregels geformuleerd en vastgelegd in een 'Beslisboom'. De beslisboom geldt voor alle initiatieven voor woningbouw die nog niet zijn opgenomen in een subregionale woningmarktprogrammering en anderzijds niet rechtstreeks zijn toegestaan op basis

van een vigerend bestemmingsplan. Daarbij zijn inbegrepen plannen voor de toevoeging van één woning (éénpitters), tijdelijke huisvesting waarvoor een herbestemming naar wonen nodig is, ruimte-voor-ruimte (tenzij eerder de pijplijnplan-status toegekend is door de Provincie), wonen boven winkels en herbestemming.

#### *Regionale woonvisie Parkstad*

De gemeenten in Parkstad willen inzetten op het vergroten van de aantrekkelijkheid van het wonen in de regio, door samen met bewoners, marktpartijen en maatschappelijke partners te komen tot een aanbod van woningen dat aansluit bij de behoefte in de toekomst. De grootste opgave ligt daarbij in het kwalitatief op peil houden van de bestaande woningvoorraad en het kwantitatief in balans brengen van de woningvoorraad. Het gelijktijdig werken aan een kwantitatief en kwalitatief evenwicht is noodzakelijk, ook om problemen in zwakke woningmarktgebieden te voorkomen. De Parkstadgemeenten hebben in samenwerking met de Provincie Limburg en het Rijksvastgoedbedrijf een filosofie uitgewerkt om in de transformatieopgave op de woningmarkt, met beperkte financiële middelen, zoveel mogelijk resultaat te boeken. Hiertoe zijn zeven leidende principes benoemd, waarlangs op een zo rendabel mogelijke wijze kan worden gewerkt aan de totstandkoming van een gezonde woningmarkt:

1. Marktspanning is essentieel voor een gezonde woningmarkt
2. Ongewenste plancapaciteit maximaal reduceren, want een bouwplan schrappen is goedkoper dan het slopen van woningen
3. Investeer alléén in toekomstbestendige locaties
4. Werk vanuit gezonde marktverhoudingen om onnodige marktverstoring te voorkomen
5. Groot denken, maar projecten in kleine stappen uitvoeren, anders worden deze te kostbaar
6. Denken in alle kasstromen voor gebieden als basis voor projecten
7. Liefde voor bestaand vastgoed ontwikkelen

De Parkstadgemeenten willen de woonaantrekkelijkheid in de regio versterken, door aanwezige woonmilieus beter positioneren en profileren voor de woonconsument. Op deze wijze wordt het woon- en werkklimaat in de regio verbeterd. Dit betekent dat ontwikkelingen in woongebieden recht moeten doen aan de verschillen tussen woonmilieus. Op sommige plekken kunnen nog woningen worden toegevoegd, terwijl in met name het suburbaan gebied een overschot optreedt. Door de overschotten weg te werken moeten vraag en aanbod van woningen meer in evenwicht met elkaar worden gebracht en ontstaat er bovendien een kans om meer ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden toe te voegen.

Buiten de kwalitatieve ontwikkeling van woonmilieus, heeft de gehele regio een overkoepelende volkshuisvestelijke opgave: het voorkomen van concentraties van leegstand en ruimtelijke segregatie en de spreiding van kansen van doelgroepen over de regio.

#### *Algemene visie op wonen in Heerlen*

Heerlen maakt onderdeel uit van de Tripool Maastricht, Sittard, Heerlen die samen het economische hart van Zuid-Limburg vormen. Regionaal economische ontwikkelingen hebben belang bij een sterke centrumstad met stedelijke woonmilieus. Een aantrekkelijk woonklimaat is namelijk een van de randvoorwaarden voor het vestigingsklimaat in de regio. Wonen ondersteunt ontwikkelingen rondom de Campussen, RWTH, etc. Deze ontwikkelingen leiden tot een andere additionele woonvraag van kenniswerkers en expats. Dit komt tot uitdrukking in het versterken van de woonmilieus in Heerlen:

##### *- Heerlen-Centrum*

Het centrum van Heerlen biedt binnen de regio een uniek centrumstedelijk woonmilieu. De gemeente wil dit woonmilieu versterken door cultureel aanbod, kwaliteit van de openbare ruimte en goede voorzieningen. De woonfunctie moet in het centrum meer ruimte krijgen. Door toevoeging van appartementen en stadsvilla's voor stedelijke, vaak jongere, leefstijlen. Dat

betekent wel een omslag ten opzichte van de huidige vergrijsde bevolkingsopbouw van het Centrum.

#### *- Overige buurten*

Bij de woonmilieus op afstand van het centrum kiest de gemeente juist voor 'verdunnen' en 'vergroenen' van wijken, zodat hier aantrekkelijke woonmilieus ontstaan. Het parkachtige wonen in de verschillende stadsdelen dat hiermee versterkt wordt, biedt kansen om kenniswerkers, nieuwe economische clusters en studenten uit Aachen aan te trekken. Voor deze groepen wil Heerlen aantrekkelijke woonconcepten bieden.

Naast economische structuurversterking en de functie van wonen hierbij geven we tegelijkertijd aandacht aan het woonklimaat voor andere inwoners, ook die met een kleine beurs. De wijkenaanpak heeft hierin een belangrijke rol. Heerlen heeft een traditie om via de wijkenaanpak samen met maatschappelijke partners de woonkwaliteit van stadsdelen en woonwijken te verbeteren. De gemeente kiest hierbij een twee-sporenaanpak, waarbij zij voor wijken met een opstapeling van problemen kiest voor een actieve begeleiding van de ontwikkeling van de wijken, volgens de wijkenaanpak. Voor andere wijken kiest de gemeente voor een ondersteunende benadering, waarbij zij initiatieven vanuit de wijk ondersteunt. De wijkenaanpak richt zich bewust op zowel de fysieke als sociale verbetering van wijken. Corporaties, zorg- en welzijnsaanbieders zijn net als de bewoners belangrijke partners bij de wijkenaanpak.

#### *Woningmarktprogrammering Parkstad*

Vanuit het gestelde kader in de regionale woonstrategie heeft de Parkstadraad op 11 december 2013 de regionale woningmarktprogrammering voor de periode 2013-2016 vastgesteld. Met deze regionale woningmarktprogrammering spreken de gemeenten in Parkstad Limburg uit, rekening te houden met elkaars belangen en te streven naar een evenwichtige woningmarkt. De regionale woningmarktprogrammering koppelt kwaliteit aan kwantiteit en is daarmee een belangrijk instrument voor de regiogemeenten. De gemeenten geven met deze regionale woningmarktprogrammering aan welke woningbouwprojecten het best aansluiten bij de huidige marktomstandigheden en hoe in de toekomst met nieuw toe te voegen woningbouwprojecten wordt omgegaan. Hiermee beogen we van de regio Parkstad een aantrekkelijke woonregio te maken.

In de regionale woningmarktprogrammering is een onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe projecten. In beide gevallen geldt dat er zowel kwantitatieve als kwalitatieve toetsing plaats heeft gevonden. De kwantitatieve toets is voor beiden gelijk, de kwalitatieve toets verschilt.

De bestaande projecten zijn vanuit een markttechnisch perspectief getoetst op de locatie van het woningbouwproject en de productmarktcombinatie. Dit heeft erin geresulteerd dat de bestaande woningbouwprojecten kunnen worden verdeeld in de volgende categorieën:

Categorie 0: éénpitters

Categorie 1: herstructureringsprojecten

Categorie 2: goede projecten.

Categorie 3: de juiste plek verdient de juiste woning.

Categorie 4: toevoegen, maar tegelijk slopen is essentieel

Categorie 5: te veel concurrentie

Bij het opnemen van nieuwe plannen op de programmering worden de spelregels toegepast die gemeenten op Zuid-Limburgs niveau met elkaar hebben afgesproken.

#### *Structuurvisiebesluit Wonen en Retail*

Op 31 oktober 2011 heeft het Parkstadbestuur een structuurvisiebesluit genomen, dat in gaat op het thema wonen. Zoals geschetst in het regionale woonbeleid (o.a. de Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad, Parkstad Limburg) is het, mede uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg, niet gewenst om de regionale woningvoorraad verder te laten toenemen om het (toekomstige)

overschot aan woningen niet nog verder te laten toenemen. Wel blijft de noodzaak aanwezig om de samenstelling van de woningvoorraad aan te passen aan de veranderende woonwensen. Daarvoor zullen nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd die dienen als vervanging van bestaande voorraad. Geen verdere toename van de omvang van de regionale woningvoorraad betekent dat het wenselijk is dat nog beschikbare vigerende plancapaciteiten die leiden tot een toename van de regionale woningvoorraad niet per definitie moeten worden gerealiseerd en dat in voorbereiding zijnde uitbreidingen van de regionale woningvoorraad niet altijd worden omgezet in daadwerkelijke additionele plancapaciteit. Het Structuurvisiebesluit gaat daarbij uit van een "nee-tenzij" principe, waarbij de "tenzij" bestaat uit de regionale afspraken zoals vastgelegd in de regionale woningbouwprogrammering.

In haar regionaal woonbeleid, gepubliceerd als eigen beleid door de Parkstadgemeenten, geeft de Stadsregio aan wat de opgave in de regionale woningvoorraad t/m 2020 is (regionale kaders). Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de woningvoorraad binnen de gemeenten in Parkstad Limburg zich te bewegen binnen deze gestelde kaders. Vigerende bestemmingen woningbouw, 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. woningbouwprogrammering).

Gelet op het vorenstaande, waarbij overigens uitdrukkelijk meegenomen wordt dat reclamant alleen stelt dat hij van plan is om op enig moment een levensloopbestendige woning op het bewuste perceel te realiseren, maar ons niet bekend is dat hij een daartoe strekkende vergunningaanvraag heeft gedaan, kan niet tegemoet worden gekomen aan het verzoek de onbenutte bouwtitel te handhaven.

3. Zoals ook reeds bij de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven, is het uiteraard begrijpelijk dat reclamant ernstige bezwaren heeft tegen de in het in voorliggende zijnde bestemmingsplan voor diens perceel opgenomen regeling en de mogelijke financiële consequenties daarvan. Ook de in de voorliggende zienswijze uitgesproken verontwaardiging kunnen wij ons voorstellen. Hiermee is echter niet gezegd dat de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen regeling niet in stand kan blijven.

Reclamant stelt dat het besluit tot het laten vervallen van zijn rechten niet conform het beleidsbesluit retail is genomen. Een onderbouwing van deze stelling ontbreekt echter volledig. Dit klemt des te meer aangezien in het kader van de gevoerde inspraak in het inspraakverslag door het college reeds uitdrukkelijk is in gegaan op de handelwijze van onze gemeente:

*"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."*

Aangezien voor ons niet duidelijk is waar reclamant in zijn stelling dat wij in het onderhavige geval niet in lijn met het beleidsbesluit retail (gedoeld wordt op het structuurvisiebesluit Wonen en Retail) hebben gehandeld concreet op doelt, volstaan wij voor de beantwoording van deze zienswijze met een verwijzing naar de hiervoor reeds ingelaste beantwoording namens het college.

4. Gelet op het inmiddels bekend veronderstelde en het reeds veelvuldig besproken structuurvisiebesluit Wonen en Retail en de daarmee samenhangende werkwijze die daaruit bestaat dat ingezet wordt op het weg bestemmen van onbenutte woningbouwtitels en retailfuncties heeft de - kennelijk - bewuste keuze van reclamant om niet alsnog een ontvankelijke, volledige en op grond van het vigerende bestemmingsplan Hoensbroek West vergunbare omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen, tot gevolg dat de mogelijkheid vervalst ter plaatse

een huis te bouwen. We kunnen reclamant wel volgen in de redenen die hij aandraagt waarom hij nog geen woning wenst te realiseren. Dit betreft echter een bewuste keuze van reclamant en heeft niet tot gevolg dat de woningbouwtitel alsnog in stand kan worden gelaten.

5. Met betrekking tot de door reclamant verwachte financiële gevolgen van de in het voorliggende bestemmingsplan gemaakte keuzes wordt overwogen dat het hem vrijstaat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeverzoek in te dienen. 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. Ook heeft reclamant voldoende gelegenheid gehad alsnog een winkel in het pand onder te brengen.

### **Resumé**

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. Zienswijze ongegrond.

### **Reclamant 7**

1. De zienswijze van reclamant betreft het vervallen van de bouwbestemming van het perceel Patersweg 43. Hetgeen volgens reclamant een financieel verlies van circa € 78.000,- met zich brengt. Reclamant geeft aan dat het Structuurvisiebesluit 2011 een visie betreft waarover niet met hem is gecommuniceerd.

Het is volgens reclamant op zijn minst vreemd dat in een straat met woningen – de Patersweg – waar toevallig nog één kavel vrij is, de woningbouwbestemming van dat perceel wordt afgehaald, zonder daarvoor een andere functie in de plaats te stellen. Reclamant geeft aan dat een functie "tuin" niet reëel is, omdat de naastgelegen woningen grote tuinen hebben en geblindeerd zijn aan de zijde van het perceel Patersweg 43. Er zal dus geen behoefte zijn het kavel bij één van deze woningen te trekken. Derhalve wordt het perceel onverkoopbaar.

Het handhaven van de bouwbestemming betekent dat wanneer de economie aantrekt alsnog gebouwd kan worden. De eigenaar loopt alle risico's en niet de gemeente. Reclamant geeft aan dat wil Heerlen aantrekkelijk zijn om te wonen en mensen van elders in Nederland wil aantrekken, is een bouwkavel dat onmiddellijk beschikbaar is zeker een pluspunt. Het handhaven van de woningbouwbestemming is derhalve in het belang van Heerlen.

Reclamant verwijst naar de toelichting waar de passage opgenomen is dat het bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016" een beheerplan is "waarbij de nadruk ligt op het vastleggen van de bestaande situatie". Bij de informatieavond bleek dit niet waar te zijn, althans niet voor zijn perceel. Daarop heeft reclamant op 7 november 2015 gereageerd. Een inhoudelijke reactie werd pas ruim een jaar later – op 19 januari 2017 – ontvangen. De mogelijkheid om alsnog een bouwplan in te dienen, was toen voorbij.

Volgens reclamant is het vreemd dat in de inspraakreacties van de gemeente gesuggereerd wordt dat door snel een bouwplan in te dienen een wijziging van het bestemmingsplan voorkomen had kunnen worden, aangezien de planwijziging immers vanwege de krimpogave is. In het vigerende bestemmingsplan is geen sprake van een bouwplicht.

Door de handelwijze van de gemeente worden nu overhaast woningen gebouwd, terwijl dat nu juist niet de bedoeling was. Reclamant geeft aan daar niet aan mee te doen en pas een woning te bouwen als de marktsituatie daar weer ruimte voor biedt dan wel hijzelf kleiner wil gaan wonen.

Volgens reclamant stroken zijn belangen met de belangen van de gemeente. Derhalve het verzoek om op het perceel een bouwvlak op te nemen en de zodoende de bouw van een woning mogelijk te maken conform het al jaren vigerende bestemmingsplan.

2. Reclamant geeft aan dat wanneer het structuurvisiebesluit op 31 oktober 2011 van toepassing is geworden de WOZ-waarde van het perceel ook op die datum aangepast had moeten worden. Aangezien dat echter niet het geval was, is hij ervan uitgegaan dat de situatie niet gewijzigd is, hetgeen ook strookt met de uitleg dat het structuurvisiebesluit de bestaande toestand zoveel mogelijk handhaaft. In 2017 is de WOZ-waarde ook niet aangepast en gaat deze uit van een woningbouwbestemming. Reclamant geeft aan dat wanneer er op het perceel aan de Patersweg 43

niet meer gebouwd mag worden, sprake is van een waardevermindering van € 78.000. Wanneer de woningbouwbestemming komt te vervallen dient hij hierbij bezwaar tegen alle heffingen gebaseerd op de verkeerde veronderstelling dat het een bouwperceel betreft met terugwerkende kracht tot 31 oktober 2011 en eist tevens een compensatie voor de waardevermindering met € 78.000,-.

### **Reactie gemeente**

1. Het voorliggende bestemmingsplan heeft in overwegende mate het karakter van een beheerplan. Bij het opstellen van beheerplannen als het onderhavige wordt slechts in uitzonderingsgevallen – daar waar wetgeving en/of beleid hiertoe aanleiding geven – vanwege een goede ruimtelijke ordening een van het vigerende bestemmingsplan afwijkende regeling opgenomen. Zodoende kan niet in alle gevallen voorkomen worden dat rechten worden ingeperkt. In het geval van de bij reclamant in eigendom zijnde locatie aan de Patersweg doet zich een dergelijke geval voor.

Nog afgezien van de publicatie van de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan op 9 oktober 2015 is hierop via een bekendmaking in het Gemeenteblad van 31 juli 2015 geweest.

Vanuit het – inmiddels bekend veronderstelde - structuurvisiebesluit Wonen en Retail dienen onbenutte woningbouwtitels en retailfuncties te worden weg bestemd. De - kennelijk - bewuste keuze van reclamant om nu nog niet te gaan bouwen en dus geen ontvankelijke, volledige en op grond van het vigerende bestemmingsplan "Zuid 1974" vergunbare omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen, heeft derhalve tot gevolg dat de mogelijkheid vervalt ter plaatse een huis te bouwen.

We kunnen reclamant wel volgen in de redenen die hij aandraagt waarom hij nog geen woning wenst te realiseren. Dit betreft echter een bewuste keuze van reclamant en heeft niet tot gevolg dat de woningbouwtitel alsnog in stand kan worden gelaten. Kortom deze omstandigheid leidt ertoe dat wij in lijn met de regionale afspraken en het gemeentelijke beleid ter zake vasthouden aan het schrappen van het bouwvlak.

Voor een uitgebreidere bespreking van alle relevante beleid volstaan wij hier met een verwijzing naar onze reactie op onderdeel 2 van de zienswijze van reclamant 6.

2. Voor zover de zienswijze moet worden aangemerkt als zijnde gericht tegen de hoogte van de WOZ-waarde dient reclamant zich tot de BsGW te wenden. Hierna wordt alleen op de zaken die direct met het bestemmingsplan verband houden ingegaan.

Met betrekking tot de door reclamant verwachte - overige - financiële gevolgen, zoals de gestelde waardevermindering, van de in het voorliggende bestemmingsplan gemaakte keuzes wordt overwogen dat het hem vrijstaat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeverzoek in te dienen. 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.

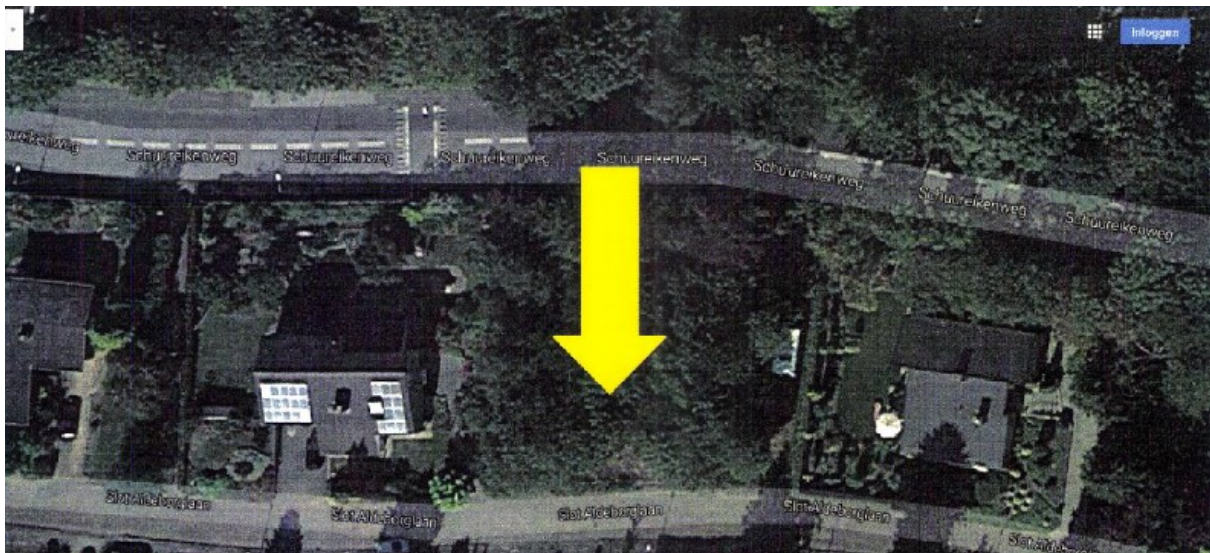
### **Resumé**

Zienswijze ongegrond.

### **Reclamant 8**

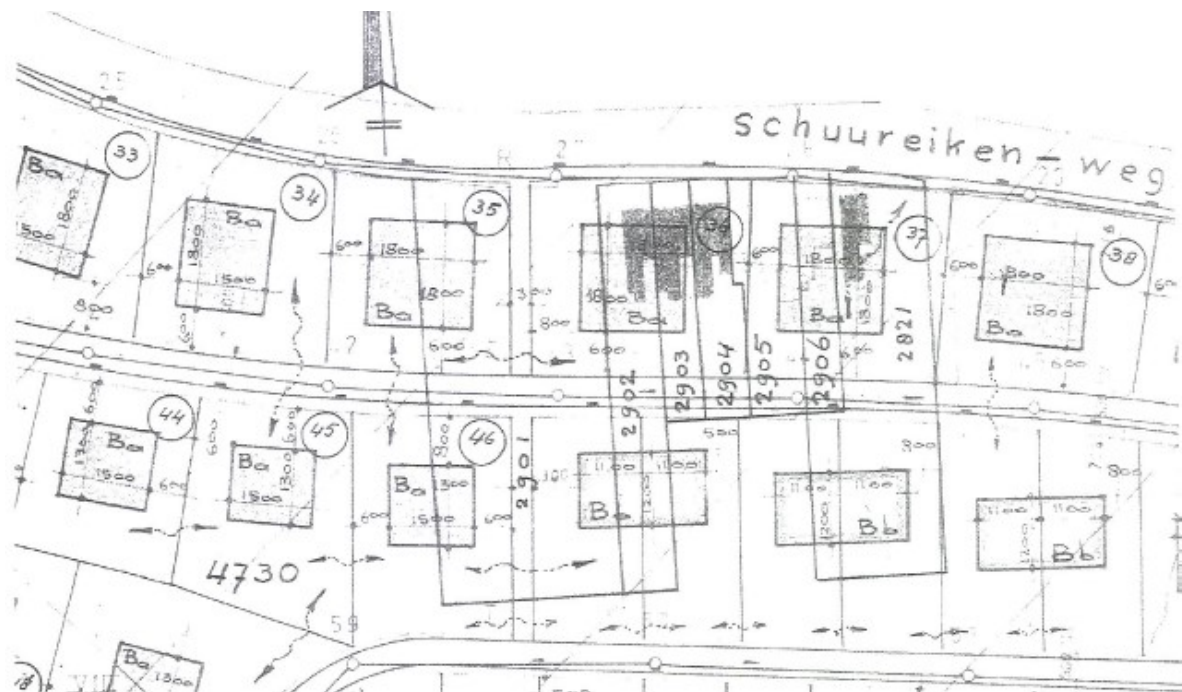
De zienswijze heeft betrekking op een perceel gelegen tussen de Schuureikenweg en de Slot Aldeborglaan, kadastraal bekend gemeente Hoensbroek, sectie A, nummer 6364, zoals door reclamant op de onderstaande foto middels een gele pijl aangeduid.





Het perceel ligt midden in een woonwijk, die wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen.

Reclamant geeft – onder verwijzing naar een verkavelingsplan behorende bij de voorlopige koopovereenkomst van 1971 – aan dat voor de wijk een nieuw verkavelingsplan was opgesteld. Op dat verkavelingsplan zijn nog de contouren te zien van de vijf woningen, die indertijd zijn gesloopt ten behoeve van de realisatie van het nieuwe plan waaronder de doortrekking van de Slot Aldeborglaan.



In 1980 heeft reclamant het perceel gekocht en in 1981 is door architectengroep Mertens een bouwtekening gemaakt. Vanwege de destijds intredende recessie en diverse andere oorzaken heeft het plan toen geen vervolg gekregen en is geen bouwaanvraag ingediend. In 1995 meldde zich een koper voor het perceel. Naar aanleiding daarvan is destijds contact met de gemeente opgenomen. Een ambtenaar gaf toen desgevraagd aan dat het kavel niet (meer) bebouwd mocht worden, omdat reeds vijf woningen waren gebouwd en dat de wijziging in de verkaveling niet bij de provincie was ingediend. Naar aanleiding van die mededeling is contact opgenomen met de heer Hummel van de gemeente, die aangaf dat wanneer een bouwtekening zou worden ingediend, het

plan zou worden aangepast. Omdat niet zeker was dat ook daadwerkelijk een bouwvergunning zou worden verkregen, is destijds geen bouwaanvraag ingediend.

Reclamant geeft aan dat zich nadien nog regelmatig kopers voor het perceel hebben gemeld, maar dat vanwege het ontbreken van een bouwtitel geen verkoop aan hen heeft plaatsgevonden.

In 2005 is het perceel aan de huidige eigenaresse – cliënte van reclamant – verkocht, omdat zij naar Limburg terug wilde keren. Dit is echter vanwege zakelijke en privébelangen elders niet gebeurd.

Reclamant constateert dat op grond van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bebouwingsregeling, door het ontbreken van een bouwvlak ingevolge artikel 14.2.2, aanhef onder a van de planregels, het niet toegestaan is ter plaatse een woning te bouwen. Ook kent het ontwerpbestemmingsplan geen flexibiliteitsinstrumenten waarmee het realiseren van een vrijstaande woning mogelijk zou kunnen worden gemaakt. Vervolgens haalt reclamant meerdere passages uit hoofdstuk 2 van de toelichting aan waarin het planologisch beleidskader opgenomen is en wel uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014, de Provinciale Woonvisie, de intergemeentelijke structuurvisie 'Ruimte voor Park en Stad', de Regionale Woonstrategie 2012-2020 en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor zover het woningbouw- en volkshuisvestingsbeleid betreft. Reclamant geeft aan dat in het verleden op het perceel een woningbouwtitel rustte en dat dit op grond van het ontwerp bestemmingsplan niet meer het geval is. Daarmee kent de Slot Aldeborglaan een doorbreking van de ruimtelijk-planologische structuur, waardoor het oorspronkelijke plan "Schuureik" niet tot een afronding kan komen. Door reclamant wordt verwezen naar een als bijlage bij de zienswijze opgenomen brief, waaruit opgemaakt kan worden dat buurtbewoners achter het plan staan om wederom een woningbouwtitel op te nemen. Reclamant meldt dat het tevens van belang is te melden dat de wijk vanwege het aantrekkelijke woonklimaat in trek is op de woningmarkt. In het recente verleden is in de buurt een zevental woningen binnen een termijn van circa 6 maanden verkocht.

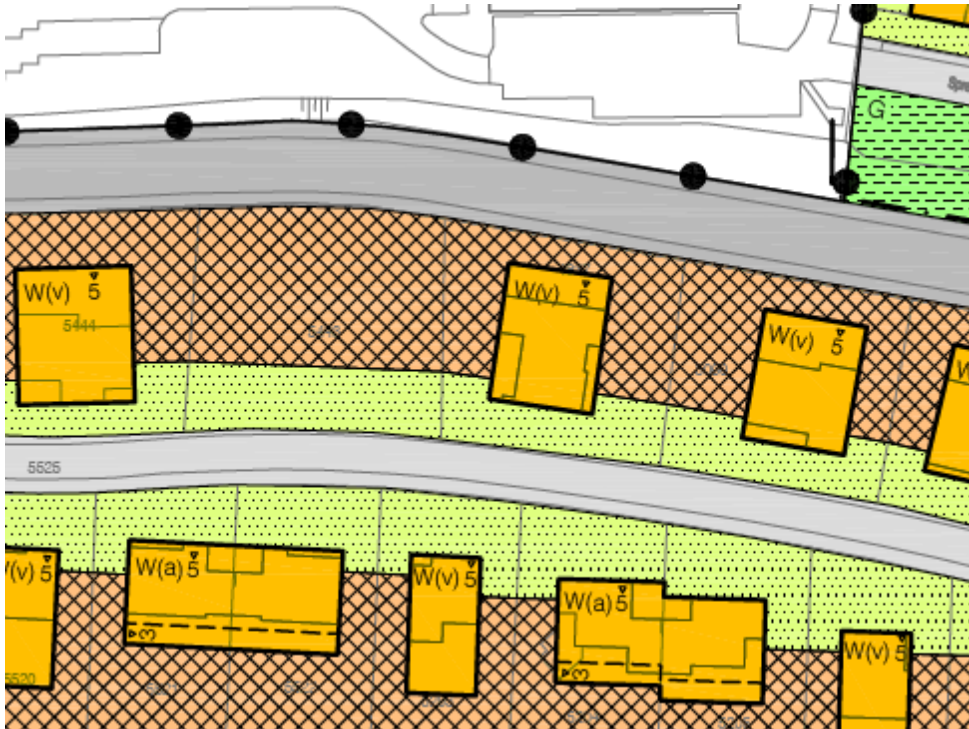
Het voorgaande geeft volgens reclamant aan dat er, gezien vanuit de woningmarkt, behoefte is aan vrijstaande woningen. Daarbij speelt verder een belangrijke rol dat op het perceel een levensloopbestendige woning kan worden gerealiseerd, wat aansluit bij de kwalitatieve behoefte in het kader van het aspect van de volkshuisvesting. In het kader van die kwaliteit gaat het volgens reclamant niet alleen om de kwaliteit van de woning sec, maar ook om die van het woonmilieu. Zoals hiervoor geschetst is het woonmilieu van een hoog niveau, hetgeen volgt uit het gegeven dat de buurt gekenmerkt wordt door ruime, vrijstaande woningen omringd door een groot aandeel groen. Het aantrekkelijke woonmilieu is recentelijk nog verbeterd door de sloop van het zwembad aan de noordzijde van de Schuureikenweg en de aanleg van de Buitenring waardoor het verkeer op de Schuureikenweg aanzienlijk zal afnemen.

Dat nog behoefte bestaat aan bouw kavels, zoals onderhavige, blijkt volgens reclamant uit het gegeven dat de gemeente Heerlen zelf bouw kavels in een hoogwaardig woonmilieu aanbiedt, zoals aan de Andromedasingel 17 en de Eisenhowerstraat.

Gelet op het vorenstaande verzoekt reclamant namens zijn cliënten om bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016" wederom een woningbouwtitel op te nemen.

### **Reactie gemeente**

Volgens de ons ter beschikking staande informatie is geen sprake van een actueel geldend bouwrecht. Zoals uit de onderstaande uitsnede van het vigerende bestemmingsplan "Hoensbroek West" ter plaatse van het perceel van reclamant kan worden opgemaakt, heeft het bedoelde perceel een tuin- en een erfbestemming. Een woonbestemming met bouwblok ontbreken.



Ook is - voor zover wij na hebben kunnen gaan - nooit een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woning. In de stelling van reclamant dat in het verleden op het perceel een woningbouwtitel rustte en dat dit op grond van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan niet meer het geval is, kunnen wij gelet op het vorenstaande dan ook niet mee gaan. Als er in het verleden al een bouwmogelijkheid heeft bestaan, hetgeen wij betwijfelen, is dit reeds sedert tientallen jaren niet meer het geval.

Gelet op het vorenstaande wordt de zienswijze van reclamant aangemerkt als een verzoek om alsnog een bouwtitel toe te voegen.

Bij de beoordeling van dergelijke verzoeken is het regionaal en provinciaal woonbeleid van toepassing. Voor de bespreking van het relevante beleid wordt verwezen naar onze reactie op onderdeel 2 van de zienswijze van reclamant 6. Uit het relevante beleid vloeit voort dat er in kwantitatief opzicht geen of slechts een zeer beperkt behoefte is aan toevoeging van woningen.

De beperkte behoefte die er nog is, kan ruimtelijk gezien het beste worden ingezet ten behoeve van de versterking van woonmilieus. Het ruim opgezet woonmilieu, waarvan het perceel van reclamant deel uitmaakt, behoeft – juist vanwege de gewenste ruime verkavelingsopzet en lage bebouwingsdichtheid - geen toevoegingen van woningen.

Een centrum-stedelijk woonmilieu bijvoorbeeld heeft daarentegen wel een bepaalde bebouwingsdichtheid nodig, waardoor hier eerder sprake zal zijn van een behoefte om een of meerdere woningen toe te voegen. Een woningconcentratie dichtbij het centrum verhoogt namelijk ook het gebruik van de hier aanwezige voorzieningen, welke op hun beurt weer van belang zijn voor de gehele stad.

Daarnaast speelt natuurlijk ook een belangrijke rol dat vanwege het volkshuisvestingsbeleid elders binnen het plangebied en binnen onze gemeente bestaande bouwrechten worden weg bestemd.

Het is correct dat de gemeente op dit moment nog op diverse locaties in Heerlen bouwkavels - onder andere in een hoogwaardig woonmilieu - aanbiedt. Reclamant noemt een tweetal locaties gelegen in het zuiden van onze gemeente. In de daarop volgende stelling van reclamant dat daarmee ook de behoefte aan een bouwtitel aan de Slot Aldeborglaan in Hoensbroek is vast komen te staan, kan echter niet worden mee gegaan.

De aanneme van reclamant dat onze gemeente alleen bouwkavels aanbiedt waar behoefte aan bestaat is onjuist. Het betreft overigens wel kavels waarvan het bestemmingsplan toelaat dat er

een woning gebouwd kan worden. Dit in tegenstelling tot het perceel aan de Slot Aldeborglaan, waar geen bouwtitel op rust.

Voor het overige geldt ook voor de genoemde bouwlocaties het bepaalde in het structuurvisiebesluit Wonen en Retail en de Omgevingsverordening Limburg 2014 dat wanneer het bestemmingsplan geactualiseerd wordt onbenutte bouwtitels moeten worden weg bestemd.

Gelet op het voorgaande wordt geen medewerking verleend aan het verzoek van reclamant om alsnog een bouwtitel aan het perceel aan de Slot Aldeborglaan toe te kennen.

### **Resumé**

Zienschijzen ongegrond.

### **Reclamant 9**

Reclamant geeft aan dat deze zienschijze tegen het ontwerp bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016" een verzoek betreft de bouw van een stallingsgarage van een luxe touringcar, die door het bedrijf Startransfer van de heer Sluijs wordt geëxploiteerd, mogelijk te maken.

Op het woonperceel aan de Schuureikenweg 62 is formeel tevens het administratieve deel van het bedrijf StarTransfer BV gevestigd. Startransfer BV is een bedrijf dat beschikt over een omgebouwde luxe touringcar die verhuurd wordt voor bedrijfs- of familiefeesten en andere evenementen. Reclamant geeft aan dat deze activiteiten plaatsvinden op locatie bij de klant en niet aan de woonlocatie van de heer Sluijs. Vanwege de ombouw en uitrustung van de touringcar vertegenwoordigt deze een grote economische waarde en het essentiële bedrijfsmiddel van de onderneming.

Momenteel wordt touringcar gestald in een loods op het bedrijventerrein "De Koumen". Reeds tweemaal zijn pogingen tot inbraak in deze loods voorgekomen. Gelet op deze omstandigheid is de heer Sluijs op zoek naar een andere en betere manier van stallen en veiligstellen van zijn kostbare bedrijfsmiddelen. Derhalve is het plan opgevat naast de woning aan de Schuureikenweg een stallingsgarage te bouwen waarin de touringcar veilig kan worden gestald. Door het aanwezige hekwerk met elektrische poort kan de veiligheid worden gegarandeerd. In het vervolg van deze zienschijze wordt uiteengezet hoe en waar op het perceel de garage zal worden gerealiseerd. Tevens wil de heer Sluijs een ondergrondse verbinding aanleggen tussen zijn woonhuis en de garage, zodat hij voor het onderhoud van de touringcar (de schoonmaak van het interieur, het onderhoud van de installaties en het aanvullen van de voorraden) inpandig vanuit zijn woning de garage kan bereiken.

Reclamant constateert dat de regels van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, vanwege de reeds aanwezige hoeveelheid bijbehorende bouwwerken, in de weg staan aan de bouw van de gewenste garage. Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om het plan mogelijk te maken.

Reclamant geeft aan dat, om het initiatief mogelijk te maken, het planologisch-juridisch kader moet worden gewijzigd. De meest effectieve manier om dit te bewerkstelligen is, volgens reclamant, het meenemen van deze ontwikkeling in het onderhavige bestemmingsplan. Reclamant licht het verzoek vervolgens aan de hand van de volgende onderwerpen toe.

### *Stadsvisie Heerlen 2026*

In de stadsvisie wordt Heerlen onder meer als ondernemende stad beschouwd en dient de stad zich ook verder in die richting te ontwikkelen. Er wordt aangegeven dat het zelfstandig ondernemerschap in de regio Parkstad onderontwikkeld is. Juist in een regio met zo veel hoogwaardige opleidingsinstituten en de enorme afzetmarkt in de Euregio zou het ondernemerschap moeten bloeien. Er wordt gesteld dat het ondernemerschap de bron van een stedelijke economie met dynamiek is. Het is daarbij vooral de burger die kansen moet krijgen, zien en nemen.

Reclamant geeft aan dat de heer Sluijs met zijn bedrijf graag wil bijdragen aan de doelstellingen van de Stadsvisie. Als burger van de stad vindt hij het prettig dat hij zijn bedrijf op een veilige manier kan uitoefenen vanuit zijn woning en hij daarin gefaciliteerd wordt door de gemeente, uiteraard binnen de door haar gestelde of te stellen kaders.

### *StarTransfer: een uniek concept*

StarTransfer is een jong, dynamisch bedrijf. De heer Sluijs, de oprichter, heeft de afgelopen jaren veel kennis en ervaring opgedaan in verschillende bedrijven en discotheken. Met deze ervaring is daarna de touringcar omgebouwd tot "club on wheels". Vanuit het hele land en inmiddels ook uit het buitenland komen aanvragen binnen voor de huur van de touringcar. Reclamant geeft aan dat de flexibiliteit van het concept ervoor zorgt dat het tot nu toe een succesvolle formule is.

### *Veilige parkeervoorziening*

Reclamant geeft aan dat vanwege de pogingen tot inbraak in de loods op "bedrijventerrein De Koumen" gelet op de grote economische waarde van de omgebouwde touringcar is het voor de verzekeraar van belang dat de stalling van het voertuig plaatsvindt in een veilige en goed afgesloten ruimte. Een stallingsgarage op het eigen woonperceel biedt deze mogelijkheid. Reclamant is van mening dat deze stallingsgarage, gelet op de specifieke kenmerken van het woonperceel, goed te realiseren is zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijk stedenbouwkundige kwaliteit en de verkeersveiligheid.

### *Bouwplan*

Reclamant verklaart dat de woning van de heer Sluijs gelegen is op een zeer ruim perceel. Het kleinere deel van het perceel Sectie A nummer 6539 dat de bestemming "Maatschappelijk" heeft, is sedert geruime tijd in gebruik als tuin bij de woning. Er is een afrastering in de vorm van een hekwerk, deze vormt de afscheiding tussen de tuin van de heer Sluijs en de aangrenzende maatschappelijke voorzieningen. Voor het overige wordt het perceel gekenmerkt door een hoogteverschil van meer dan 5 meter gezien vanaf het oostelijk deel van het terrein richting westen.

De stallingsgarage zal een afmeting krijgen van 21,6 x 8 x 5 meter (lengte-breedte-hoogte). De garage zal in de lengterichting parallel aan de woning worden gebouwd. Het gebouw kan volledig worden ingepast in het verhoogde gedeelte van het terrein, waarbij het geheel wordt afgedekt met een toplaag. Daardoor is het gebouw in het terrein niet als zodanig zichtbaar.

Reclamant geeft aan dat er het hele jaar door nauwelijks zicht is op het deel van perceel waar de garage gepland is. Ruimtelijk-stedenbouwkundig is er derhalve sprake van een goede inpassing van het gebouw, zonder verstoring van het straatbeeld.

### *Verkeerssituatie*

Reclamant geeft aan dat een nieuwe inrit vanaf de Schuureikenweg moet worden aangelegd. Daarvoor zal separaat een inritvergunning worden aangevraagd. Deze inrit moet een breedte van vijf meter hebben. Het in- en uitrijden van de touringcar vindt hoofdzakelijk in het weekend plaats, gemiddeld twee keer per etmaal (vier verkeersbewegingen). In geval de touringcar door de week de weg op moet, zal dit buiten de spitsuren gebeuren. Gelet op de zeer beperkte frequentie van het in- en uitrijden is het volgens reclamant verkeerstechnisch niet bezwaarlijk als hier een nieuwe inrit wordt gerealiseerd. De Schuureikenweg is een 50 km/uur-weg die meerdere in- en uitritten kent, bijvoorbeeld de in- en uitrit van zorginstelling Adelante. Ten behoeve van Adelante rijden circa 15 vrachtwagens per etmaal in en uit, hetgeen tot op heden niet geleid heeft tot overlast of gevaarlijke situaties.

### *Onderhoud touringcar vanuit de woning*

Door het realiseren van een ondergrondse verbinding met de woning kan de stallingsruimte inpandig worden bereikt. Reclamant geeft aan dat schoonmaak van de buitenzijde van de bus en technisch onderhoud nu en in de toekomst elders plaatsvinden. Het onderhoud van de binnenzijde van de bus en de ingebouwde installaties en het aanvullen van de voorraden vindt wel in de stallingsruimte plaats.

### *Impact stallingsgebouw op de omgeving*

Reclamant verwijst naar de beschrijving van het bouwplan en naar de bijgevoegde foto-impressie van de huidige situatie en een artist-impression van het bouwvoornemen. Enkele afbeeldingen uit deze bijlagen zijn hieronder opgenomen.



*Planologische wijzigingen*

Reclamant verzoekt namens de heer Sluijs de voorgenomen garage met ondergrondse verbinding mogelijk te maken door het bestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen.

### **Reactie gemeente**

Het gedeelte van de Schuureikenweg, waarbinnen nummer 62 ligt, heeft in de Structuurvisie Heerlen 2035 de aanduiding 'Ruim opgezet wonen woonmilieu' gekregen. Ruim opgezet wonen betreft wonen in een villawijk met veelal vrijstaande woningen op ruime kavels en incidenteel twee-onder-een kapwoningen in lage woningdichtheden in de koopsector.

Deze wijken liggen doorgaans aan de rand van de stad en in het groen. Het betreft doorgaans sterke, kansrijke woonwijken waarbij de opgave veel meer is gericht op het buiten de deur houden van bedreigingen.

Aan de andere kant heeft een vitale stad vitale werklocaties nodig die aantrekkelijk zijn om te kunnen ondernemen. Een werklocatie is een terrein dat bestemd en geschikt is voor gebruik door handel (geen detailhandel), nijverheid, dienstverlening en industrie. Reguliere werklocaties zijn bedrijventerreinen en kantoor- en dienstenlocaties. Dit zijn (vaak grootschalige) concentratiegebieden waar bedrijven of kantoren de hoofdfunctie vormen en waar eventuele andere functies ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie. De gemeente heeft in de huidige situatie ruim voldoende aanbod van de hier genoemde typen werklocaties. Op grond van de huidige economische groeiprognoses is de verwachting dat het aanbod van reguliere werklocaties in kwantitatieve zin niet hoeft te worden uitgebreid. Het bestaande aanbod biedt tot 2035 voldoende mogelijkheden.

De ruimtelijke keuzes die onder andere in het voorliggende bestemmingsplan gemaakt worden, zullen dienstbaar moeten zijn aan het behoud en verbeteren van het vestigingsklimaat voor ondernemers en bedrijven en de leefbaarheid in buurten en wijken.

Op grond van het bovenstaande dient voor de locatie Schuureikenweg 62 worden overwogen, dat dit binnen een "Ruim opgezet wonen"-woonmilieu ligt, waarbij gewaakt moet worden voor bedreigingen voor en aantasting van dat woonmilieu.

Tevens wordt geconcludeerd dat er op de bedrijventerreinen/werklocaties voldoende aanbod is. In hetgeen reclamant ten aanzien van het parkeren van de luxe touringcar naar voren brengt, zien wij geen aanleiding om van de genoemde uitgangspunten af te wijken. Inbraakgevoeligheid behoort tot het bedrijfsrisico van de ondernemer en dat risico kan naar onze mening afdoende worden beperkt door het huren of kopen van een stallingsruimte op een bedrijventerrein met voldoende beveiliging, bijvoorbeeld daar waar ook andere busondernemingen met luxe touringcars, zoals Boosten Reizen (Verlengde Klinkerstraat) zijn gevestigd.

Gelet op het vorenstaande wordt niet verder ingegaan op de voorgestelde ruimtelijke inpassing van de stallingsgarage.

Wel is het mogelijk om - conform het verzoek van reclamant - het deel van het perceel dat nu nog de bestemming "Maatschappelijk" heeft, maar feitelijk als tuin in gebruik is, worden gewijzigd in de bestemmingen "Tuin" en "Wonen". Aangezien een daarop gericht bodemonderzoek vooralsnog ontbreekt, zal hiertoe een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

### *Overweging ten overvloede*

Reclamant geeft aan dat het administratieve deel van het bedrijf StarTransfer BV in het woonhuis op de locatie Schuureikenweg 62 is gevestigd. Na raadpleging van onze archieven komen wij tot de conclusie dat voor dit gebruik in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Huyzergewande" geen vergunning is verleend.

### **Resumé**

Zienswijze ongegrond, met uitzondering van het verzoek om de bestemming "Maatschappelijk" te wijzigen in "Wonen" en "Tuin". Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

### **Reclamant 10**

De zienswijze van reclamant - namens cliënten - ziet op de volgende panden (appartementen, studio's, en dergelijke):

- Hoofdstraat 179a tot en met d en 181a tot en met 181d;
- Hoofdstraat 189, 189a, 191 en 191a tot en met 191c;
- Hoofdstraat 113, 113a, 185a, 185b en Alofstraat 2 en 4.

1. Reclamant geeft aan dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voor alle hiervoor genoemde eigendommen een onaanvaardbare aantasting van de bestaande rechten met zich brengt. De zonder uitzondering legaal aanwezige bebouwing – inclusief het actuele gebruik daarvan – had positief moeten worden bestemd. Thans is sprake van het wegbestemmen van de bestaande situatie, dan wel het onder het overgangsrecht brengen daarvan, zonder dat aannemelijk is dat die bestaande situatie gedurende de planperiode zal worden beëindigd.
2. Reclamant merkt daarnaast op dat hij het vooralsnog voor houdt dat de gemeente bij de voorbereiding van het ontwerp onzorgvuldig te werk is gegaan, doordat:
  - het vigerende bestemmingsplan in relatie tot de feitelijk bestaande situatie onjuist geïnterpreteerd is, en
  - volstrekt onvoldoende is nagegaan welke rol het overgangsrecht van het voorgaande planologische regime/regimes speelt.

In dit verband verwijst reclamant naar de uitleg van de gemeente van het begrip 'gestapelde woningbouw' en 'aaneengesloten' woningen in het vigerende bestemmingsplan "Hoensbroek-West". Volgens reclamant laat het geldende bestemmingsplan voor alle hiervoor genoemde adressen toe, dat wooneenheden (geheel of gedeeltelijk) boven elkaar gesitueerd zijn. De bestemming W(a) (aaneengesloten) staat daaraan niet in de weg.

De toevoeging 'aaneengesloten' heeft een stedenbouwkundige betekenis: woningen moeten aansluiten en mogen niet vrijstaand zijn. Binnen het gebied met de aanduiding W(a) dient sprake te zijn van een gesloten gevelwand. Dat woonheden behalve aaneengesloten tevens geheel dan wel gedeeltelijk boven elkaar gesitueerd zijn, doet daaraan volgens reclamant op geen enkele wijze afbreuk aan.

Ook verbiedt de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan "Hoensbroek-West" volgens reclamant nergens dat op gronden met de bestemming W(a) behalve aaneengesloten ook boven elkaar gewoond wordt. Nergens is bepaald dat binnen de bestemming W(a) slechts grondgebonden, niet-gestapelde woningen zijn toegelaten. Reclamant geeft aan dat de context van het plan evenmin aanleiding voor een dergelijke interpretatie geeft.

3. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zegt wel een "beheerplan" te zijn, maar feit is dat bestemmingen in het onderhavige ontwerp met een zelfde bestemmingsbenaming als in het vigerende bestemmingsplan plots op wezenlijke onderdelen anders zijn gedefinieerd. Zo brengt de planregel artikel 14.2.2 een wezenlijke verslechtering met zich. Anders dan in het vandaag nog geldende plan, bepaalt het ontwerpbestemmingsplan immers dat binnen de toepasselijke bestemming "Wonen" (aaneengebouwd) alleen grondgebonden woningen zijn toegelaten. Reclamant verwijst hierbij ook naar de begripsomschrijving in artikel 1.8 van de planregels. Het ontwerpbestemmingsplan houdt ook geen rekening met de bestaande situatie, waarbij in veel gevallen decennialang sprake is van (geheel of gedeeltelijk) boven elkaar gelegen wooneenheden. Wanneer hierbij dan ook nog het splitsingsverbod van artikel 22.2 wordt betrokken - het vigerende bestemmingsplan kent een dergelijk verbod niet - kan reclamant niet anders dan concluderen dat het ontwerpbestemmingsplan in deze vorm niet kan worden vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan betekent niet alleen een zeer wezenlijke beperking van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, maar ook een miskennis van de feitelijke situatie die al vele jaren bestaat.

Het komt reclamant voor dat de thans voorgestelde nieuwe regeling slechts door één motief is ingegeven en dat dat is het zoveel mogelijk beperken van wooneenheden. Daarin schiet het college in dit geval volgens reclamant te ver door. Reclamant hoopt dat de gemeenteraad dit ook zo ziet en verzoekt bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van cliënten.

### **Reactie gemeente**

1. Zoals hiervoor reeds meerdere malen is aangegeven, is het onderhavige bestemmingsplan in hoofdzaak een beheerplan. Een van de uitgangspunten is het vastleggen van de bestaande legale toestand. Reclamant stelt dat de zonder uitzondering legaal aanwezige bebouwing – inclusief het



actuele gebruik – positief had moeten worden bestemd. Hierna zal per locatie worden nagegaan of de stelling van reclamant hout snijdt.

- Hoofdstraat 179 a/d -181 a/d

Raadpleging van ons vergunningenarchief heeft uitgewezen dat de laatste vergunning van Hoofdstraat 179-181 uit 2010 (15 april) dateert. Het betreft een verbouwing. Uit de aanvraag blijkt dat er sprake is van twee woningen (appartementen).

In 1999 (4 februari) is reeds vergunning verleend voor een woningsplitsing, namelijk de woning Hoofdstraat 181 en het appartement hoofdstraat 179. De nu aanwezige kamerverhuur is volgens de ons ter beschikking staande informatie nooit vergund. Gelet op het vorenstaande is het betreffende pand met de bouwaanduiding 'gestapeld' voorzien van een passende regeling.

- Hoofdstraat 189, 189a, 191 en 191a/c

Raadpleging van ons vergunningenarchief heeft uitgewezen dat de laatste vergunning van de betreffende locatie dateert uit 1995 (25 januari). Het betreft een vergunning voor een gevelwijziging. Uit de gewaarmerkte vergunningstekening kan worden opgemaakt dat het gaat om twee woningen (appartementen), een benedenwoning en een bovenwoning. De nu aanwezige kamerverhuur is volgens de ons ter beschikking staande informatie nooit vergund. Voor de twee vergunde gestapelde woningen (appartementen) zal alsnog een passende regeling worden opgenomen.

- Hoofdstraat 185

Raadpleging van ons vergunningenarchief heeft geen enkele vergunning of ontheffing opgeleverd. Op 9 mei 2017 is aan reclamant verzocht eventueel bij hem aanwezige vergunningen aan ons toe te sturen. Naar aanleiding van dit verzoek zijn binnen de gestelde termijn - en de daarna nog verlengde termijn - geen vergunningen aan ons toegezonden. Gelet op deze omstandigheid zien wij geen aanleiding om tot een ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan Hoensbroek-West – zijnde de bestemming Woondoeleinden W(a) - wijziging c.q. verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden over te gaan.

- Hoofdstraat 113, 113a en Alofsstraat 2-4

Op 15 oktober 1985 is een bouwvergunning met vrijstelling verleend voor het verbouwen van een winkelpand werkplaats en woonruimten tot winkelruimten met kamers. Op de gewaarmerkte vergunningstekening is te zien dat in de nieuwe situatie twee winkels mogelijk zijn, te weten Alofsstraat 2 (momenteel nog in gebruik als cafetaria) en Hoofdstraat 113a (in de afgelopen jaren verbouwd van winkel naar woning). Op de bouwtekening is te zien dat 16 kamers gerealiseerd zijn op de 1e en 2e verdieping (adressen Hoofdstraat 113 en Alofsstraat 4). Er is dus sprake van een legale situatie voor kamerverhuur (16 kamers).

Door het opnemen van een passende bebouwingsregeling en het toekennen van de functie kamerverhuur met maximaal 16 kamers zal deze omissie voor wat betreft de onderhavige locatie worden hersteld.

2. De uitleg die reclamant geeft aan de verschillende woonbestemmingen in het bestemmingsplan "Hoensbroek West", hoewel creatief gevonden, vindt geen steun in de plansystematiek en gaat daarmee volledig voorbij aan de bedoeling die onze raad destijds – als planwetgever – met de toekenning van de bewuste bestemmingen heeft gehad.

Voor zover het woonbebouwing ten behoeve van de functie "Wonen" niet zijnde garageboxen en/of andere bijgebouwen betreft, kent de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan "Hoensbroek West" gehanteerde plansystematiek een drietal woningtypes. Het betreft achtereenvolgens Woondoeleinden W(a) voor aaneengesloten woningen; Woondoeleinden W(v) voor vrijstaande woningen en Woondoeleinden W(s) voor gestapelde woningen.

Gestapelde woningen - appartementen - mogen alleen worden gerealiseerd binnen de bestemming "Woondoeleinden W(s)". Dit wordt ook ondersteund door het bepaalde in artikel 10, derde lid, sub b waar als eis wordt gesteld dat de bouwwijze gestapeld is.

Grondgebonden woningen - huizen - zijn toegestaan binnen de bestemmingen "Woondoeleinden W(v)" en "Woondoeleinden W(a)". Op grond van artikel 8, derde lid, sub b dient de bouwwijze van het hoofdgebouw (het woonhuis) met de bestemming "Woondoeleinden W(a)" aaneengesloten te zijn.

De uitleg van reclamant snijdt dan ook geen hout

3. Het voorliggende bestemmingsplan heeft in overwegende mate het karakter van een beheerplan. Bij het opstellen van beheerplannen als het onderhavige wordt slechts in uitzonderingsgevallen – daar waar wetgeving en/of beleid hiertoe aanleiding geven – vanwege een goede ruimtelijke ordening een van het vigerende bestemmingsplan afwijkende regeling opgenomen. Zodoende kan het niet in alle gevallen voorkomen worden dat geldende rechten worden ingeperkt. In het geval van reclamant is dit echter in het geheel niet aan de orde. Zoals hiervoor onder punt 1 en 2 uiteen wordt gezet, zal Wellicht ten overvloede, voor zover de feitelijke toestand noch vergund, noch - ons inziens - in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan zal deze niet in het voorliggende bestemmingsplan worden gelegaliseerd.

### **Resumé**

Zienswijzen deels gegrond. Voor alle aanwezige, legale woningen en/of kamers wordt een passende regeling opgenomen.

### **Reclamant 11**

Reclamant is de eigenaar van het pand aan de Jeugrubbenweg 20. Ter plaatse zijn twee bedrijven van reclamant gevestigd en wel de regionale taxicentrale en minitax.

1. Reclamant wenst de bestemming zoals vanouds bij de gemeente bekend en de mogelijkheden om de gehele bedrijvenlijst te vestigen, blijven gebruiken. De bedrijven zijn volop in ontwikkeling om een nieuw concept, gericht op toerisme en natuurbeleving vorm te geven. Reclamant is tegen het inperken van de bestemming bedrijventerrein. Uit de tekening van de gemeente kan worden opgemaakt dat het bedrijfsperceel is verkleind. Dat is niet de bedoeling. Reclamant wil de bestemming bedrijventerrein terug naar de oorspronkelijke omvang, zodat het gehele terrein conform de bestemming "bedrijf" en de bedrijvenlijst kan worden gebruikt.
2. Tevens verzoekt reclamant om, na afweging van alle betrokken belangen te besluiten om op grond van artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 4.1.1. eerste lid, onder i Besluit ruimtelijke ordening 2008 ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan ten behoeve van het vestigen – aan de Jeugrubbenweg 20 - van een trainingscentrum voor natuurbeleving en recreatie. Verder wil reclamant de mogelijkheid behouden om bedrijven in de categorie 45, 47 en 50 van de bedrijvenlijst te oefenen.

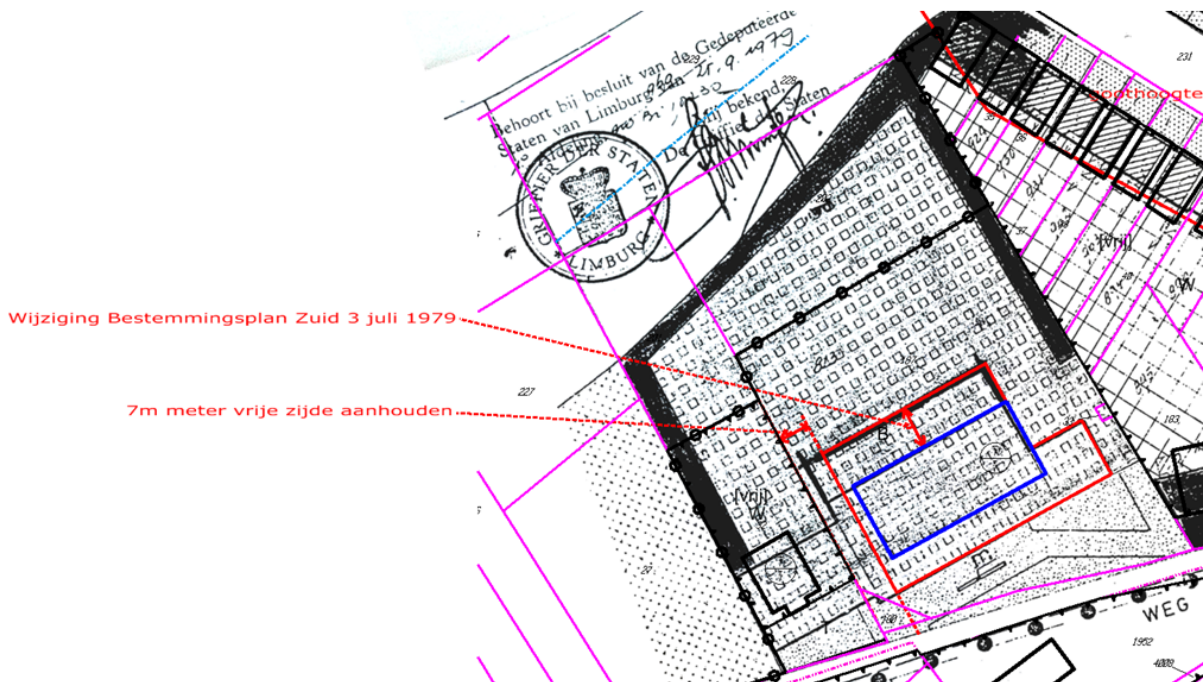
Reclamant wil derhalve dat – met inachtneming van het voorgaande – in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de bestemming van het pand aan de Jeugrubbenweg 20 in haar meest uitgebreide vorm wordt opgenomen, zodat de activiteiten en gebruiksmogelijkheden van het pand gewaarborgd blijven. Dat zijn: bedrijf, dienstverlening, met uitbreiding of ontheffing sport en recreatie, indien de gemeente dat nodig acht voor de huidige of in de toekomst uit te voeren activiteiten.

### **Reactie gemeente**

1. Bij het bepalen van de omvang van de bedrijfsbestemming en de afmetingen van het bouwvlak voor het bedrijfspand Jeugrubbenweg 20 in het bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016" hebben de volgende zaken een rol gespeeld:
  - Een deel van het perceel maakt deel uit van het provinciaal inpassingsplan "Buitenring Parkstad Limburg". Provinciale Staten van Limburg hebben in het vaststellingbesluit van het provinciaal inpassingsplan d.d. 29 juni 2012 de mogelijkheid benut, conform het bepaalde in artikel 3.26 lid 5 Wro, de bestemmingsplanbevoegdheid van de gemeenteraden – in dit geval Heerlen - gelegen binnen het plangebied van het Inpassingsplan tot 22 juni 2022 uit te sluiten;
  - Bij wijzigingsplan van 3 juli 1979 zijn de bebouwinggrenzen van de in het bestemmingsplan Zuid 1974 opgenomen bestemming "bedrijfsdoeleinden" verlegd;
  - Daarnaast is op enig moment het oorspronkelijke (bedrijfs)perceel met bouwvlak, zoals dat in het bestemmingsplan "Zuid 1974" was opgenomen, gesplitst in een perceel ten behoeve van de vrijstaande woning Jeugrubbenweg 22 en het bedrijfspand Jeugrubbenweg 20. Ten behoeve van het woonhuis hebben wij nu dan ook – logischerwijs – een woonbestemming met bijbehorende bebouwingmogelijkheden opgenomen;

- Het bouwblok is aan weerszijden op 7 meter afstand gelegd ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen. (conform vigerende regeling, art. 9 lid 2 sub d: bedrijfsdoeleinden, bestemmingsplan "Zuid 1974" (moederplan);

Naar aanleiding van het gestelde in de zienswijze dat rechten in worden geperkt, is de verruiming van de achterste grens van het bouwblok, zoals opgenomen in het Wijzigingsplan "Zuid 1974" nogmaals nagemeten. Daarbij hebben wij geconstateerd dat er inderdaad een discrepantie in het nadeel van reclamant bestaat tussen ontwerp bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016" en het wijzigingsplan "Zuid 1974" d.d. 3 juli 1979. Dit wordt alsnog gecorrigeerd bij de vaststelling. Het nieuwe - gecorrigeerde - bouwblok krijgt een maximale diepte van 36 meter.



Figuur 1: Uitsnede Wijzigingsplan: Wijziging bestemmingsplan Zuid

Ten aanzien van de gestelde inperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel overwegen wij als volgt. Op grond van de voor het onderhavige perceel in het nog vigerende bestemmingsplan "Zuid 1974" opgenomen bestemming "bedrijfsdoeleinden" is - uitsluitend - een garagebedrijf met dienstwoning toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016" heeft het perceel de bestemming "Bedrijf" gekregen. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijven van categorie 2 of lager. Op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is meer dan alleen een garagebedrijf toegestaan. Wij volgen reclamant dan ook niet in zijn stelling dat hij, ten opzichte van het nog geldende bestemmingsplan, in zijn bedrijfsactiviteiten wordt beperkt.

Wel hebben wij geconstateerd dat de aanduiding voor een bedrijfswoning/dienstwoning ontbreekt. Deze zal bij vaststelling van het bestemmingsplan alsnog worden toegevoegd.

2. De huurder van reclamant exploiteert zonder vergunning en in strijd met het bestemmingsplan "Zuid 1974" en het toekomstige - in voorbereiding zijnde - bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016" een sportschool. Eind 2015 is dit door het college van burgemeester en wethouders geconstateerd. Bij schrijven van 12-09-2016 is huurder van reclamant geïnformeerd over de voorwaarden waaronder het college legalisatie van de sportschool in beginsel kansrijk acht. Echter noch reclamant noch zijn huurder hebben vervolgens de noodzakelijke stappen gezet om tot daadwerkelijke legalisatie te komen.

Cruciale milieuonderzoeken (waaronder geluid- en bodemonderzoek) onder andere nodig voor het bepalen van de effecten van de sportschool op de omgeving zijn niet aangeleverd en reclamant heeft - als eigenaar van het perceel - uitgesproken niet in te stemmen met een omzetting van de bestemming "Bedrijf" naar "Recreatie". Hiermee is er vooralsnog geen concreet zicht op legalisatie. Gelet op het vorenstaande wordt geen medewerking verleend aan het verzoek de bestemming op te rekken.

### **Resumé**

Zienschijze (onderdeel 1) gegrond, voor zover het de achterste bebouwingsgrens betreft en het ontbreken van de aanduiding bedrijfswoning.

### **Reclamant 12**

Reclamant is de huurder van het pand aan de Jeugrubbenweg 20. Reclamant geeft aan dat op deze locatie momenteel een stichting/vereniging/bedrijf in ontwikkeling is welke werk maakt van het opleiden van jeugd en volwassenen tot "Ranger" in de toeristische sector. Hiervoor worden 4x4 voertuigen en fysieke trainingsmiddelen gebruikt. Verder wordt van ten behoeve van de fysieke voorbereiding op de natuurbeleving van een deel van het gebouw gebruik gemaakt. Reclamant geeft aan dat het gebruik reeds drie jaar bij de gemeente bekend is.

Reclamant verzoekt om, na afweging van alle betrokken belangen te besluiten om op grond van artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 4.1.1. eerste lid, onder i Besluit ruimtelijke ordening 2008 ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan ten behoeve van het vestigen – aan de Jeugrubbenweg 20 - van een trainingscentrum voor toerisme.

Reclamant wil derhalve dat – met inachtneming van het voorgaande – in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de bestemming van het pand aan de Jeugrubbenweg 20 in haar meest uitgebreide vorm wordt opgenomen, zodat de activiteiten en gebruiksmogelijkheden van het pand gewaarborgd blijven. Dat zijn: bedrijf, dienstverlening, met uitbreiding of ontheffing sport en recreatie, indien de gemeente dat nodig acht voor de huidige of in de toekomst uit te voeren activiteiten.

Verder verzoekt reclamant rekening te houden met het gewoonterecht, het overgangsrecht en de redelijkheid en billijkheid.

### **Reactie gemeente**

Reclamant exploiteert zonder vergunning en in strijd met het bestemmingsplan "Zuid 1974" en het voorliggende - in voorbereiding zijnde – bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016" een sportschool. Eind 2015 is dit door het college van burgemeester en wethouders geconstateerd. Bij schrijven van 12-09-2016 is reclamant geïnformeerd over de voorwaarden waaronder het college legalisatie van de sportschool in beginsel kansrijk acht. Echter noch reclamant noch zijn huurder hebben vervolgens de noodzakelijke stappen gezet om tot daadwerkelijke legalisatie te komen. Cruciale milieuonderzoeken (waaronder geluid- en bodemonderzoek) onder andere nodig voor het bepalen van de effecten van de sportschool op de omgeving zijn niet aangeleverd en de eigenaar van het perceel (reclamant 10) heeft uitgesproken niet in te stemmen met een omzetting van de bestemming "Bedrijf" naar "Recreatie". Hiermee is er vooralsnog geen concreet zicht op legalisatie.

Gelet op het vorenstaande zien wij geen mogelijkheden om medewerking te verlenen aan het verzoek van reclamant om de bestemming "op te rekken".

### **Resumé**

Zienschijzen ongegrond.

**Reclamant 13** Het pand van reclamant aan de Hommerterweg 100-102 wordt getroffen door het intrekken van onbenutte planologische titels in het ontwerpbestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016".

Het pand bestond in het verleden uit twee bouwlagen, waarbij op de begane grond een winkel gevestigd was en op de verdieping een bovenwoning. Na een brand is enkel de begane grond herbouwd en daarin is een woning gerealiseerd.

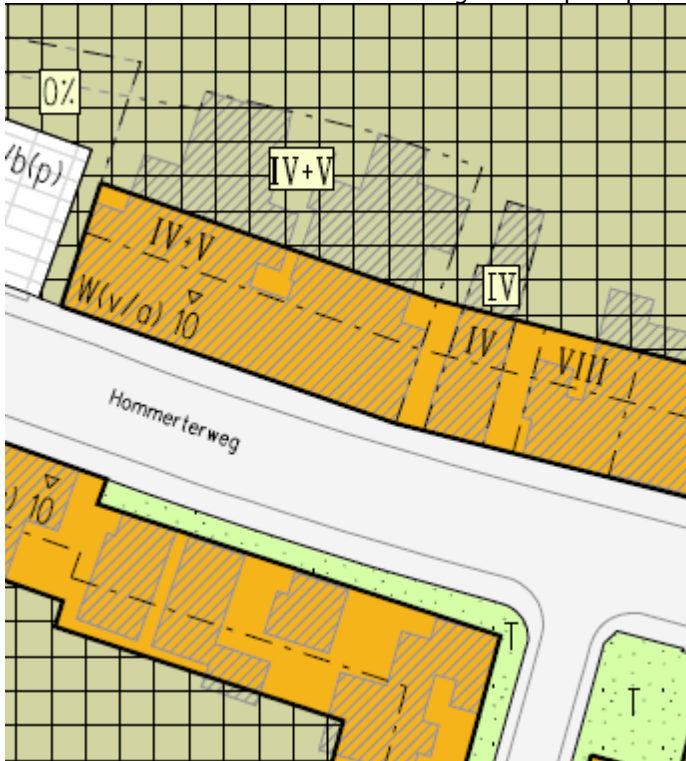
Op dit moment is het pand enkel in gebruik als winkelruimte met opslag en kantoor. Reclamant is echter voornemens het pand te verkopen en heeft het ook al via een makelaar op de vastgoedmarkt aangeboden.

Het vervallen van de bouwtitel zou betekenen dat de gebruiksmogelijkheden van het pand worden verkleind. Reclamant meent dat dit ook effect heeft op de verkoopbaarheid en is van mening dat hij mogelijk door dit voornemen financiële schade zal ondervinden. Gelet op het vorenstaande verzoekt reclamant het voornemen ten aanzien van dit pand te heroverwegen dan wel een

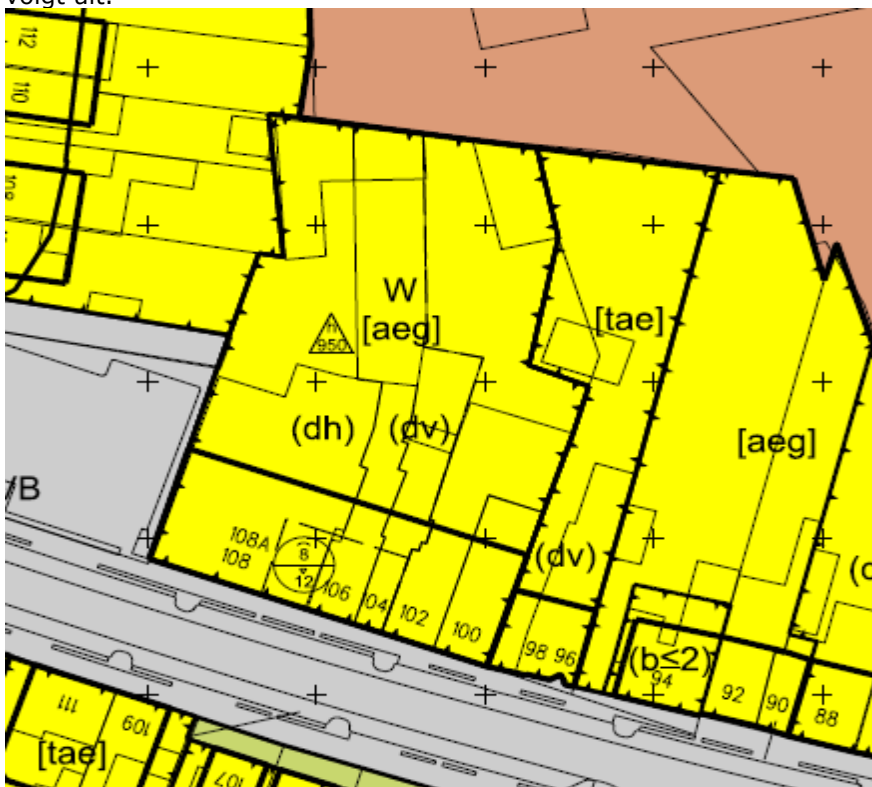
redelijke termijn van minimaal 10 jaar te gunnen waarbinnen hij of de toekomstige koper alsnog van het recht gebruikt te kunnen maken.

**Reactie gemeente**

Reclamant veronderstelt dat zijn bouwrechten ten opzichte van het nog vigerende bestemmingsplan Hoensbroek Noord worden ingeperkt. Op de plankaart van het bestemmingsplan "Hoensbroek Noord" zoals dat is vastgesteld op 4 april 2000 ziet dat als volgt uit.



De verbeelding behorende bij het nieuwe bestemmingsplan "Hoensbroek Noord 2016" ziet er als volgt uit.



Afgezien van een aanpassing van de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 naar 12 meter blijft alles bij het oude. Dit houdt in dat het, met inachtneming van de geldende bouwvoorschriften voor wat betreft hoogte en oppervlakte mogelijk is om op de onderhavige locatie aaneengesloten woningen te realiseren. De begane grond mag daarbij ten behoeve van dienstverlening en/of detailhandel worden gebruikt.

De conclusie van reclamant dat bouwtitels verdwijnen, is zeer waarschijnlijk gebaseerd op de omstandigheid dat in bijlage 1 "Overzicht onbenutte planologische titels wonen, retail en horeca" bij de toelichting de vermelding van het adres Hommerterweg 100-102 opgenomen is.

Dit betreft een omissie en deze zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden hersteld.

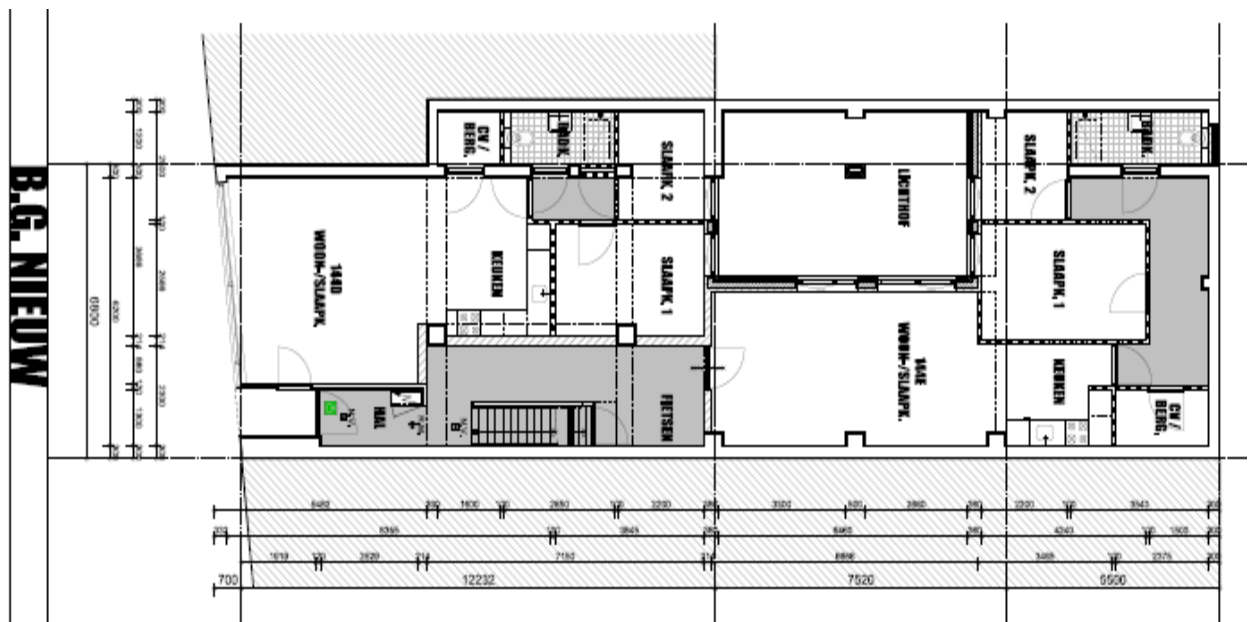
### **Resumé**

Zienswijzen ongegrond. Wel zal het adres Hommerterweg 100-102 uit bijlage 1 bij de toelichting worden geschrapt.

### **Reclamant 14**

Reclamant maakt, als eigenaar van het pand Akerstraat-Noord 144, bezwaar tegen het schrappen van onbenutte woningbouwtitels alsook van onbenutte horeca en detailhandelsbestemmingen ter plaatse.

Reclamant geeft aan voornemens te zijn op de begane grond van het pand twee woningen te realiseren. Het plan ziet er als volgt uit.



Mocht het plan voor de woningen onverhoopt niet haalbaar dan pleit reclamant met klem voor het behoud van de horecabestemming/commerciële ruimte van het pand.

### **Reactie gemeente**

Voor wat betreft het pand Akerstraat-Noord worden geen woningbouwtitels geschrapt. Het betreft in overeenstemming met bijlage 1 "Overzicht onbenutte planologische titels wonen, retail en horeca" bij de toelichting enkel de onbenutte horecafunctie.

De voor het pand van reclamant opgenomen bestemming "Gemengd" staat niet in de weg aan de realisatie van woningen in de vorm van appartementen. Een invulling van de benedenverdieping

met twee appartementen heeft echter niet onze voorkeur. Wij geven reclamant in overweging een aanvraag voor de realisatie van één appartement in te dienen.

**Resumé**

Zienswijzen ongegrond.