

# **Inspraak- en vooroverlegnota bestemmingsplan Heerlerheide Noord**

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Heerlerheide Noord heeft met ingang van 24 mei 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van inspraak. Op 28 en 29 mei 2018 hebben inloopavonden plaatsgevonden. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden ten behoeve van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit verslag bevat een overzicht van de ingediende inspraak- en overlegreacties.

## **INSPRAAKREACTIES**

Binnen de termijn zijn 3 inspraakreacties binnengekomen.

### **Inspreker 1**

1. Inspreker geeft aan dat hij bezwaar heeft tegen het wegnemen van de directe bouwtitel/bouwmogelijkheid op het perceel gelegen naast zijn woonhuis. De inspreker vervolgt door te stellen dat destijds het perceel is aangekocht als bouwperceel en gezien de verslechterde gezondheidssituatie nog meer dan ooit past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid om ter plekke een zorgwoning te realiseren. Derhalve verzoekt de inspreker om de bestemming wonen met bouwmogelijkheid te handhaven op het bewuste perceel. Daarnaast stelt de inspreker dat het verlies van de directe bouwtitel betekent dat een aanzienlijke vermogensschade zal worden geleden. De inspreker herhaalt nogmaals zijn wens om de bestemming wonen met de huidige bouwmogelijkheid op het perceel te handhaven.

### **Reactie gemeente**

Ten aanzien van het weg bestemmen van woningbouwtitels zijn diverse beleidsstukken van toepassing. De van toepassing zijnde beleidsstukken zijn ook opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan "Heerlerheide Noord" (Hoofdstuk 2, paragrafen betrekking hebbend op het thema "Wonen").

Het belangrijkste uitgangspunt van deze beleidsstukken is 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).

Ondanks dat de inspreker stelt dat hij van plan is om op enig moment een zorgwoning 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 gezien de in de toelichting genoemde beleidsstukken.

Daarnaast is het uiteraard begrijpelijk dat de inspreker ernstige bezwaren heeft tegen de in het in voorliggende zijnde bestemmingsplan voor diens perceel opgenomen regeling en de mogelijke financiële consequenties daarvan. Ook de uitgesproken verontwaardiging kunnen wij ons voorstellen. Hiermee is echter niet gezegd dat de in het (voor)ontwerp bestemmingsplan opgenomen regeling niet in stand kan blijven.

### **Inspreker 2**

Inspreker stelt dat het voor hem moverende redenen wenselijk zou zijn om de planologische mogelijkheid te krijgen om op zijn perceel (zorg) woningen te realiseren. De inspreker geeft aan dat in het verleden twee woningen zijn gesloopt en dat hij nu graag woningen wilt realiseren om te kunnen voorzien in de onderlinge zorgbehoefte van de familie. De inspreker geeft aan dat een eventuele uitruil of beëindiging van zijn bedrijf op de bewuste locatie bespreekbaar is.

### **Reactie gemeente**

Het toekomstbeeld van de insprekers is op grond van diverse beleidsstukken niet wenselijk. De van toepassing zijnde beleidsstukken zijn ook opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan "Heerlerheide Noord" (Hoofdstuk 2, paragrafen betrekking hebbend op het thema "Wonen"). Het uitgangspunt dient te zijn het Provinciaal omgevingsplan Limburg. De overige beleidsstukken vullen de beleidsoverwegingen aan. Het belangrijkste uitgangspunt van deze beleidsstukken is 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). Het door de inspreker gestelde voornemen dat dit (zorg)woningen betreft maakt dit niet anders.

### **Inspreker 3**

De inspreker heeft op 4 juli 2018 een inspraakreactie ingediend. Namens de inspreker wordt gesteld dat de plankaart behorend bij het voorontwerpbestemmingsplan niet op een "moderne" manier is ingericht, verder zouden enkele bouwvlakken niet zijn ingetekend (1 loods, porto cabin en een hondenhok/paardenstalletje). Verder wordt namens de inspreker aangegeven dat voor hem moverende redenen een tweede bedrijfswoning zou willen hebben. E.e.a. wordt aangegeven op een bijgevoegde situatieschets. Vervolgens wordt gesteld dat om de tweede bedrijfswoning mogelijk te maken, het perceel op te delen zodat een logischere en overzichtelijke situatie zou ontstaan. Om een wildgroei aan bebouwing tegen te gaan wordt door de inspreker een maximum van 70% bedrijfsbebouwing per perceel mogelijk te maken.

### **Reactie gemeente**

Ten aanzien van het opnemen van bouwvlakken van de porto cabin en de paardenstal merken wij op dat onherroepelijke omgevingsvergunningen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De verleende omgevingsvergunningen d.d. 17 december 2018 zal worden verwerkt in het bestemmingsplan. Ten aanzien van de tweede bedrijfswoning merken wij op dat reeds in het verleden is geoordeeld dat een tweede bedrijfswoning op diverse punten in strijd is met "een goede ruimtelijke ordening". In 2017 is reeds een vergelijkbaar initiatief ingediend voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning op De Weggebekker. Destijds is medegedeeld dat om diverse redenen een tweede bedrijfswoning niet is toegestaan op De Weggebekker. In 2019 is deze opvatting uit 2017 niet veranderd en is een tweede bedrijfswoning niet wenselijk. Ten overvloede zullen wij de belangrijkste overweging (het voornemen is in strijd met meerdere beleidsopvattingen, zoals POL 2014, beleid ten aanzien van Wonen, economisch beleid) uit 2017 hieronder weergeven:

*"Het plan is gelegen in bestemmingsplan Heerlerheide Schil (20 mei 2008) in een gebied met de aanduiding 3(50), dat wil zeggen milieucategorie 3 bedrijvigheid met een invloedsafstand van 50 meter. Omdat dit type bedrijvigheid dusdanig zwaar is qua milieuhinder en veiligheid, is ter plaatse de functie woondoeleinden niet langer toegestaan.*

*Alle bestaande bebouwing (mits legaal) zijn met dit plan destijds ingepast.*

*Nut en noodzaak van een of meer bedrijfswoning bij een autosloperij/autodemontagebedrijf is in het algemeen niet hard te maken op basis van de bedrijfsvoering van dit type bedrijvigheid.*

*Op een bedrijventerrein met milieucategorie 3 bedrijvigheid staat het toevoegen van een nieuwe functie "wonen" op gespannen voet met een goede ruimtelijke ordening.*

*Door de nieuwe woning ontstaat de situatie dat bedrijven in de omgeving niet redelijkerwijs tegemoet kunnen komen aan de hinder door geluid, gevaar en geur. BBT en Activiteitenbesluit bieden geen kader tot maatregelen daar er geen afstand is tussen de aangevraagde nieuwe woning en de bedrijfsactiviteiten.*

*De milieubelasting van de aangevraagde woning kan dusdanig worden dat een nieuwe woning op een bedrijfsterrein ongewenst is. Omgekeerd is een nieuwe woning ook strijdig met het bedrijfsbelang voor wat betreft het redelijkerwijs kunnen voldoen aan BBT en Activiteitenbesluit."*

## **Vragenkaarten**

Tijdens de informatieavonden op 28 mei en 29 mei bestond de mogelijkheid om vragenkaarten in te vullen. Van deze mogelijkheid is vier maal gebruik gemaakt.

### **Vragensteller 1**

1. De vragensteller geeft aan dat hij altijd een kamerverhuurbedrijf op dit perceel heeft gehad.

### **Reactie gemeente**

De inspraakreactie is bekeken en de bestemming "Wonen vrijstaand", zal worden gewijzigd in de bestemming "Wonen gestapeld".

### **Vragensteller 2**

De vragensteller verzoekt om de toevoeging op de plankaart van de 10 garageboxen (Straatsburgstraat) die wel zijn vergund maar nog niet zijn gerealiseerd.

### **Reactie gemeente**

De inspraakreactie is bekeken en de verleende garageboxen zullen conform de verleende vergunning worden opgenomen op de plankaart.

### **Vragensteller 3**

De vragensteller merkt op dat aan de achterzijde van de woning de woonbestemming niet volledig is aangegeven. Het perceel waar het tuinhuis opstaat is in eigendom. Verzocht wordt om de groenbestemming te wijzigen in een woonbestemming.

### **Reactie gemeente**

De inspraakreactie is bekeken en de bestemming "Groen" is inderdaad opgenomen binnen het in eigendom zijnde perceel. Derhalve de bestemming "Groen" worden gewijzigd in de bestemming "Wonen". Deze wijziging zal eveneens plaatsvinden voor het aangrenzende perceel met kadastraal nummer 3956. Dit perceel is eveneens in eigendom van de bewoner van het aangrenzende perceel.

### **Vragensteller 4**

De vragensteller wil dat de tuinbestemming witte woningen (t-wiw) gelegen achter de woningen met adres Nachtegaalstraat 10 tot en met 16 wordt gewijzigd in een woonbestemming.

### **Reactie gemeente**

De vragensteller heeft het perceel verkregen op het moment dat terplekke de bestemming "Groen" gold. Er stonden diverse bomen op het perceel. Aangezien het perceel nu geen openbaar karakter meer heeft is met de actualisatie van het bestemmingsplan "Heerlerheide Noord" besloten de bestemming "tuin" aan te houden. De bestemming "wonen" lijkt niet aan de orde. Met deze bestemming "Wonen" zou de eigenaar de mogelijkheid krijgen bijbehorende bouwwerken op het perceel te bouwen. Ook is dan binnen deze bestemming mogelijk om te parkeren. Het groene karakter tussen de bouwblokken witte woningen (zoals die op de andere plekken behouden is gebleven is, gaat daarmee verloren.

## **OVERLEGREACTIES**

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

- Provincie Limburg;
- Waterschapsbedrijf Limburg;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Gasunie Transport Services B.V.;
- Brandweer Zuid Limburg.

Van de Provincie Limburg is een reactie ontvangen, die hieronder is samengevat en beantwoord. Van de overige instanties zijn geen reacties ontvangen.

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

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

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen. Indien deze opmerkingen in het plan adequaat zullen worden verwerkt, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen. De opmerkingen betreffen de volgende aspecten:

In de verbeelding van het plan is op twee plekken de bestemming niet in lijn met de zoneringen uit het POL 2014. Ter hoogte van de Cronje straat en ten zuiden van de Nelson Mandelastraat is een perceel bestemd als 'Groen'. Terwijl dit perceel in het POL 2014 als Goudgroene natuurzone is aangemerkt. Ten westen van de Trompstraat, Evertsenstraat en Van Galenstraat is een perceel aangemerkt als 'Recreatie'. Terwijl dit perceel in het POL 2014 ook is aangemerkt als Goudgroene natuurzone. Vanaf de luchtfoto is geconstateerd dat het oostelijk deel van dit perceel in gebruik is als volkstuinjes, waardoor de bestemming 'Groen' een passendere bestemming zou zijn. Het westelijk deel sluit aan op de omliggende natuur, waardoor de bestemming 'Recreatie' niet passend is.

Ter verduidelijking is in de bijlage een kaart toegevoegd waarbij de locaties zijn omcirkeld.

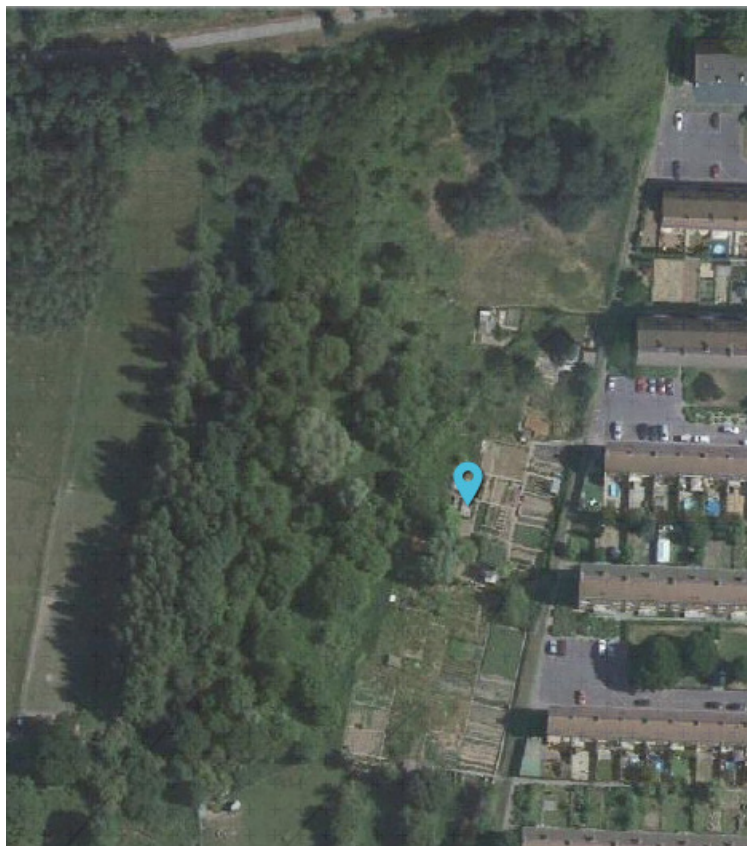
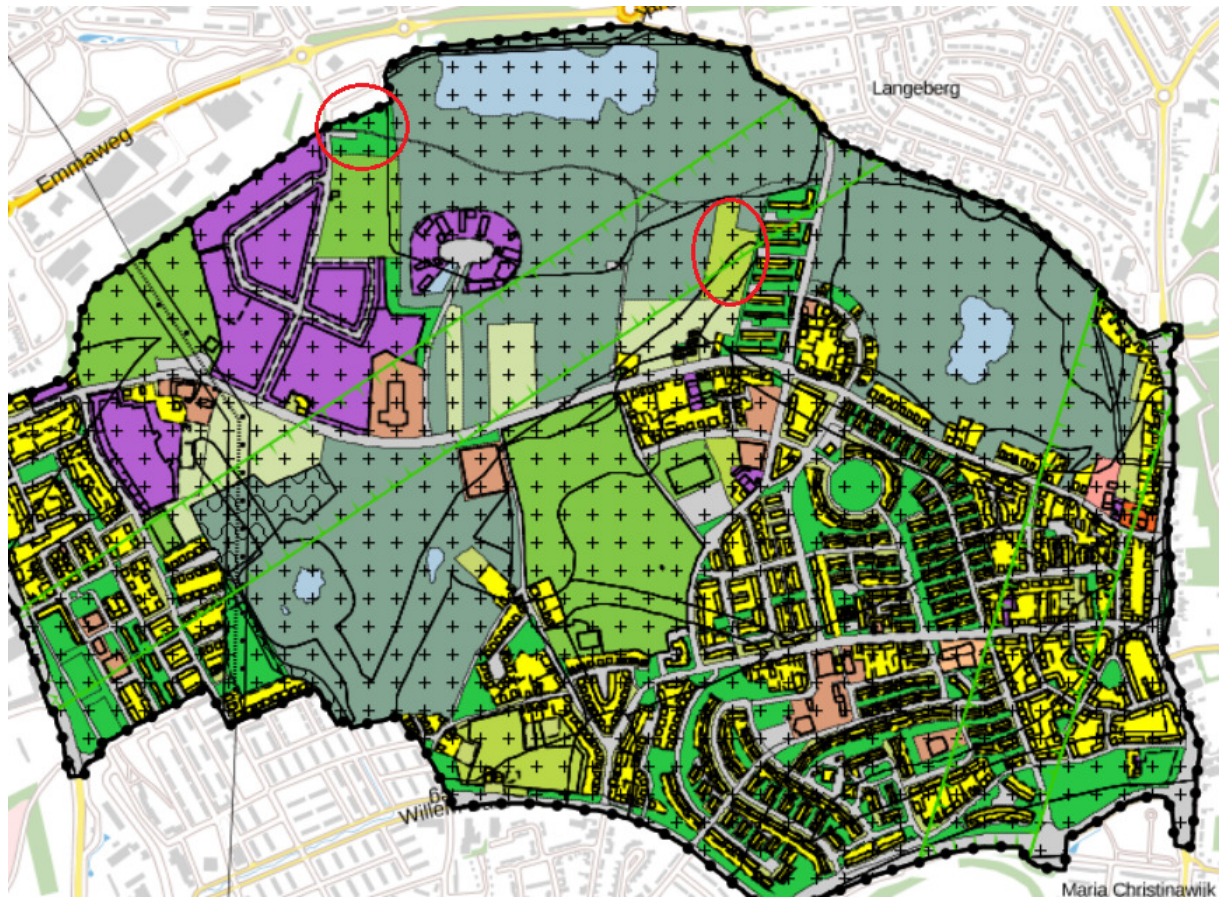
U wordt verzocht om voor beide locaties aan te sluiten bij de zoneringen uit het POL 2014 en de bestemming aan te passen aan de bestemming 'Natuur', met uitzondering van de volkstuinjes en deze te bestemmen als 'Groen'.

Ten aanzien van een aantal planregels uit artikel 11 'Natuur' merken we het volgende op:

1. In artikel 11.1.2 onder b en c van de regels van het plan is bepaald dat ten behoeve van de bestemming verharding en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn toegestaan. In artikel 2.6.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 staat dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de Goudgroene natuurzone geen nieuwe activiteiten of wijzigingen mogelijk mag maken die de wezenlijke kenmerken en waarde van het gebied aantasten. Dat betekent dat het aanleggen van nieuwe verharde wegen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding niet zondermeer toegestaan zijn en compensatie plichtig zijn.
2. In artikel 11.3.1 zijn de afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Onder d is de aanleg van een waterbuffer en/of bergbezinkbassin opgenomen. Zoals onder 1 gesteld kan de aanleg hiervan niet bij voorbaat worden toegestaan, omdat dit ten koste kan gaan van de natuurwaarde.
3. In artikel 11.3.5 zijn de voorwaarden opgenomen ten aanzien van de waterbuffer of bassin. Wij vragen u om als voorwaarde op te nemen dat het bevoegde gezag advies moet inwinnen ten aanzien van de Goudgroene natuurzone bij de provincie Limburg alvorens een omgevingsvergunning wordt toegestaan.

4. Als laatste, in artikel 11.5.2 zijn de voorwaarden voor een omgevingsvergunning opgenomen. Wij vragen u om als voorwaarde op te nemen dat de werken of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn indien de natuurwaarde getoetst zijn door de provincie Limburg





U wordt verzocht bovenstaande in de planregels aan te passen.

**Reactie gemeente**

De vooroverleg reactie is bekeken en de genoemde punten zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan "Heerlerheide Noord".

Zo zullen de genoemde locaties gelegen aan de Cronjestraat en ten zuiden van de Nelson Mandelastraat worden voorzien van de passende locaties uit het POL 2014 en worden voorzien van de bestemming "Natuur" m.u.v. de genoemde volkstuintjes die de bestemming "Groen" met de nadere aanduiding "Volkstuin".

De bestemming "Natuur" –artikel 11 van de planvoorschriften- zal worden aangepast:  
-in artikel 11.3.5. van de planvoorschriften zal worden opgenomen dat alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend bij het bevoegde gezag advies moet worden ingewonnen omtrent de goudgroene natuurzone.