

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

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Heerlerheide Centrum heeft met ingang van 22 september 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van inspraak. Op 4 oktober 2016 heeft een inloopavond 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**

In totaliteit zijn zes inspraakreacties binnengekomen.

#### ***Inspreker 1***

Inspreker geeft aan dat de reactie betrekking heeft op het perceel Keekstraat 35 en dat er momenteel op een deel van het perceel onderzoek wordt uitgevoerd naar een vervuiling met stookolie. Inspreker is van plan om delen van zijn onroerend goed af te splitsen van Keekstraat 35 en vervolgens te verkopen. Van de opbrengst van de verkoop zou de sanering van de bodemverontreiniging en het opruimen van het asbest dak kunnen worden betaald.

Op grond van het nu nog vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om op het perceel nog minstens een woning te bouwen. Volgens inspreker mogen de aanwezige gebouwen tevens voor parkeerdoeleinden worden gebruikt. In het voorontwerp bestemmingsplan "Heerlerheide Centrum" zijn die mogelijkheden geschrapt.

Inspreker verzoekt – gelet op het voornemen het perceel te splitsen – af te zien van het schrappen van de bouwtitel en om het toestaan van een lichte vorm van bedrijvigheid in de bestaande bebouwing. Inspreker denkt aan de functies parkeren en opslag.

Voor het perceelgedeelte tussen Keekstraat 37 en Keekstraat 43 heeft inspreker een uitgewerkt bouwplan. Het plan kan direct worden ingediend en een potentiële koper kan uiteraard gebruik maken van dit ontwerp. Er vinden op dit moment gesprekken met een geïnteresseerde koper plaats.

#### ***Reactie gemeente***

De relatie die inspreker legt tussen het onderzoek naar de omvang van de aanwezige bodemverontreiniging en de bestemmingsplanprocedure, meer in het bijzonder het behoud van een of meerdere bouwtitels kunnen wij wel volgen, maar leidt er niet toe dat het verzoek gehonoreerd zal worden. De geconstateerde verontreiniging, een eventuele sanering en het weg bestemmen van de onbenutte woningbouwtitels staan los van elkaar.

Het weg bestemmen van de onbenutte woningbouwtitels is ingegeven door de noodzaak maatregelen te nemen vanwege de bevolkingskrimp. Op 31 oktober 2011, gepubliceerd 14 december 2011, is het Structuurvisiebesluit Wonen door de Parkstadraad genomen, waarbij duidelijk is gecommuniceerd dat vanaf 1 januari 2013 - voor bestemmingsplannen waarin woonbestemmingen zijn opgenomen die dan nog niet in realisatie zijn - herzieningen van deze bestemmingsplannen op basis van de actualisatieslag in procedure zullen worden gebracht, waarbij deze woonbestemmingen komen te vervallen tenzij deze zijn opgenomen in/passen binnen de regionale afsprakenkaders (onder andere de woningbouwprogrammering).

Het is begrijpelijk dat inspreker bezwaren heeft tegen de in het voorontwerp voor diens perceel opgenomen regeling en de mogelijke financiële consequenties daarvan. Bij de keuze voor deze regeling zijn wij echter niet over één nacht ijs gegaan.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met een initiatief voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig is kenbaar gemaakt en de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief op basis van de op dat moment bekende gegevens kan worden beoordeeld. 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 het bouwen van een woning voorligt of dat deze is aangevraagd. Dat blijkt niet het geval te zijn. Ook wordt de locatie niet in de woningbouwprogrammering vermeld. Hoewel inspreker in zijn inspraakreactie aangeeft, dat hij een uitgewerkt bouwplan heeft, is ons niet bekend dat hij een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning heeft ingediend. Bij ons is tot op heden – medio maart 2017 – slechts een vooroverlegplan ingediend. Aangezien inspreker tot aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Heerlerheide Centrum (april 2017) voldoende heeft tijd gehad om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

De acties die tot nu toe door inspreker zijn ontplooid, kunnen niet worden gezien als een concrete poging waarmee in het kader van onderhavig bestemmingsplan rekening moet had worden gehouden. Hiervan was slechts sprake geweest indien tijdig een aanvraag om omgevingsvergunning, een principetoezegging van het college of de aanwezigheid onderzoeksrapporten ter onderbouwing van de planologische haalbaarheid hadden voorgelegen. Nu van voorgaande elementen niets is gebleken is er geen sprake van een voldoende concreet bouwplan waarover, in het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure, een ruimtelijke afweging kan worden gemaakt. Dit samenstel van feiten en omstandigheden leidt ertoe dat wij in lijn met de regionale afspraken en het gemeentelijke beleid ter zake vasthouden aan het schrappen van het bouwvlak.

#### *Resumé*

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

#### ***Inspreker 2 woningstichting Weller***

Inspreker geeft aan dat hij op dit moment met de gemeente in gesprek is over de realisatie van het project "de Magistraat" aan de Keekstraat. In 2012 heeft inspreker een eerdere omgevingsvergunning, vanwege tegenvallende verhuur van de commerciële plint in moeten laten trekken. Het actuele plan betreft de bouw van 32 sociale huur appartementen. Het project is opgenomen in de woningbouwprogrammering en maakt deel uit van de prestatieafspraken met de gemeente. Er is overeenstemming met een aannemer over de prijs en het plan is financieel haalbaar. Inspreker hoopt eind 2016 begin 2017 te kunnen starten met de bouw.

Gelet op het vorenstaande is inspreker van mening dat de locatie van "de Magistraat" als woningbouwlocatie in het voorontwerp bestemmingsplan als woningbouwlocatie moet worden gehandhaafd.

#### ***Reactie gemeente***

Het is juist dat inspreker in gesprek met onze gemeente is over de realisatie van het project "de Magistraat". Vanwege de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan Heerlerheide Centrum (vastgesteld door de gemeenteraad van Heerlen d.d. 4 juli 1995 en goedgekeurd door het Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 31 oktober 1995) zal hier een aparte vergunningprocedure voor moeten worden doorlopen. Hierover zijn reeds afspraken met inspreker gemaakt, welke in een intentieovereenkomst zijn vastgelegd.

Het weg bestemmen van de bouwmogelijkheden binnen de bestemming "Wonen" in het onderhavige bestemmingsplan staat hier echter in principe los van. Op 31 oktober 2011, gepubliceerd 14 december 2011, is het Structuurvisiebesluit Wonen door de Parkstadraad

genomen, waarbij duidelijk is gecommuniceerd dat vanaf 1 januari 2013 - voor bestemmingsplannen waarin woonbestemmingen zijn opgenomen die dan nog niet in realisatie zijn - herzieningen van deze bestemmingsplannen op basis van de actualisatieslag in procedure zullen worden gebracht, waarbij deze woonbestemmingen komen te vervallen tenzij deze zijn opgenomen in/passen binnen de regionale afsprakenkaders (onder andere de woningbouwprogrammering).

De grondgebonden woningen zoals deze voor de herstructurering van Heerlerheide Centrum aan de Keekstraat en Heulstraat gelegen waren, zijn gesloopt en een aanzienlijk deel kan door de gewijzigde wegenstructuur ook niet meer op basis van het nog vigerende bestemmingsplan Heerlerheide Centrum worden gerealiseerd.

Wellicht ten overvloede: het door inspreker aangehaalde oorspronkelijke project "de Magistraat" waarvan de verleende omgevingsvergunning op eigen verzoek van inspreker door onze gemeente is ingetrokken, staat op dit moment als categorie 5 in de regionale woningbouwprogrammering.

#### *Résumé*

Op dit moment is er geen aanleiding om de geschrapte bouwtitels terug te brengen.

#### **Inspreker 3 Drukkerij Grachten, Heulstraat 8, 6413 EJ Heerlen**

Inspreker heeft geconstateerd dat zijn woning aan de Heulstraat 8 in het voorontwerp bestemmingsplan een bedrijfsbestemming heeft gekregen. Destijds is voor de bouw een artikel 19 procedure gevoerd. Het project wordt daarin beschreven als winkel, drukkerij en woonhuis. Inspreker verzoekt de ontbrekende winkelbestemming alsnog toe te voegen.

#### **Reactie gemeente**

Bij besluit van ons college d.d. 23 september 1993 heeft inspreker inderdaad vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) van het destijds geldende bestemmingsplan gekregen, ten behoeve van het bouwen van een drukkerij, winkel en woonhuis.

In de daarop volgende bestemmingsplanherziening, het bestemmingsplan Heerlerheide Centrum, vastgesteld door onze gemeenteraad d.d. 4 juli 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 31 oktober 1995, is aan het perceel Heulstraat 8 de bestemming Wonen vrijstaande en/of aaneengesloten woningen (W(v/a) met de aanduiding "III" toegekend. Op grond van de aanduiding "III" is volgens de planvoorschriften aan de Heulstraat een drukkerij toegestaan. Op de plankaart behorende bij het nu nog vigerende bestemmingsplan ziet dit er als volgt uit.



Volgens de bij ons bekende informatie en de informatie op de bedrijfswebsite (<https://www.drukkerijgrachten.com/producten/>) exploiteert inspreker een drukkerij, waarbij

hooguit detailhandel plaatsvindt van direct aan de drukkerijactiviteiten gerelateerde producten. Een recent bezoek (10 februari 2017) aan het plangebied, leidt niet tot een andere conclusie.

Bij de voorbereiding van de herziening van een bestemmingsplan wordt in zijn algemeenheid niet alleen naar het direct aan de herziening voorafgaande bestemmingsplan en eerder verleende vergunningen en/of vrijstellingen gekeken, maar moet – in het kader van een goede ruimtelijke ordening – ook het actuele, relevante ruimtelijke beleid worden betrokken.

Zoals inmiddels als algemeen bekend zijnde, mag worden verondersteld, kampt de regio Parkstad met bevolkingskrimp. Die krimp werkt ook door in de detailhandel in de regio. Daarnaast kent de regio – als gevolg van haar mijnverleden – een te versnipperd aanbod. Dit noodzaakt tot de herstructurering van de detailhandelsvoorraad in Parkstad. De aanzet hiertoe is gegeven in de Retailstructuurvisie Parkstad 2010-2020. De basis voor het weg bestemmen van onbenutte detailhandelsfuncties is vervolgens gelegd in het “structuurvisiebesluit Wonen en Retail”

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

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

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

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

De recentelijk gewijzigde “Omgevingsverordening Limburg 2014” ondersteunt dit proces. Op dit moment worden de in de omgevingsverordening en het POL 2014 geformuleerde uitgangspunten voor wat betreft het aspect detailhandel door de gemeenten in Zuid-Limburg uitgewerkt in een regionale structuurvisie detailhandel.

In onze bestemmingsplanpraktijk komt dit neer op het schrappen van alle niet in gebruik zijnde detailhandelsbestemmingen, tenzij deze passen binnen de regionale afsprakenkaders. Gelet op het vorenstaande wordt bij de bedrijfslocatie van inspreker over gegaan tot het weg bestemmen van de niet in gebruik zijnde detailhandelsfunctie.

Wel worden in artikel 1 van de planregels de volgende twee begrippen toegevoegd, waardoor de huidige bedrijfsactiviteiten niet in gevaar komen:

#### 1.36 detailhandel als ondergeschikte activiteit

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

#### 1.70 productiegebonden detailhandel

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

#### *Résumé*

Hetgeen inspreker aanvoert, vormt geen aanleiding voor het oordeel dat de voor zijn perceel opgenomen regeling niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Er bestaat dan ook geen noodzaak om de niet in gebruik zijnde detailhandelsfunctie te schrappen.

Wel worden in artikel 1 van de planregels twee begrippen toegevoegd, waardoor de huidige bedrijfsactiviteiten niet in gevaar komen.

#### **Inspreker 4**

Inspreker heeft bezwaar tegen de keuze de panden Kampstraat 36 en 36c een woonbestemming te geven. Dit is niet correct, aangezien deze panden al meer dan 30 jaar winkelruimte zijn.

Wanneer het tot een procedure zou komen, zal inspreker de kosten daarvan op de gemeente verhalen.

#### **Reactie gemeente**

Naar aanleiding van de reactie van inspreker is het plangebied op 10 februari 2017 nogmaals bezocht. De benedenverdieping is inderdaad als showroom/winkelruimte in gebruik. De aanduiding (dh) zal worden teruggebracht. Daarmee is ook onder het nieuwe bestemmingsplan op de begane grond weer detailhandel toegestaan.

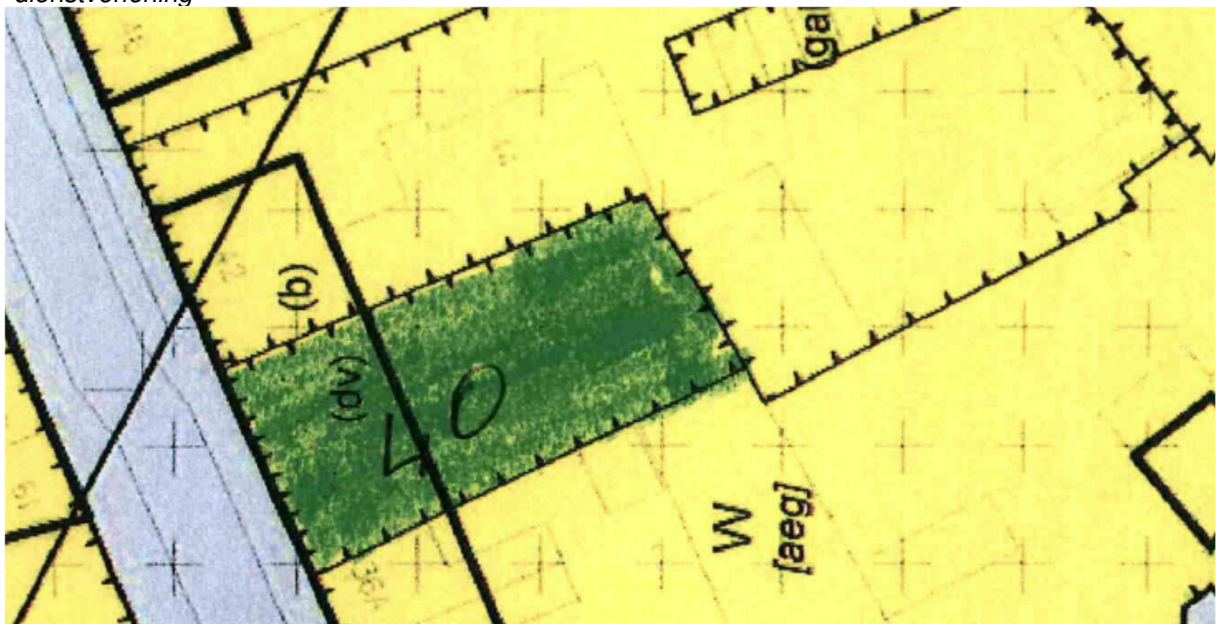
#### *Résumé*

De in eerste instantie geschrapte detailhandelsfunctie wordt teruggebracht.

#### **Inspreker 5**

Inspreker geeft aan dat bij het opstellen van het bestemmingsplan de nadruk ligt op het vastleggen van de bestaande toestand en dat dit volledig door hem onderschreven wordt. Dit is ook uitgangspunt van inspreker geweest bij het formuleren van de voorliggende inspraakreactie. Inspreker bespreekt achtereenvolgens zijn opmerkingen ten aanzien van de bij hem in eigendom zijnde gronden en panden.

*- Lokerstraat 38, 38a, 38c en 40 met de bestemming "Wonen" en de functieaanduiding "dienstverlening"*



Inspreker is het eens met de toegekende bestemming en de functieaanduiding en verzoekt deze te handhaven. Op de eerste en tweede verdieping van het pand zijn per verdieping twee appartementen gelegen. Deze worden verhuurd. Verzocht wordt om de bouwaanduiding

"gestapeld" op te nemen. Voor de bouw van deze appartementen is omstreeks 1992 een bouwvergunning afgegeven.

Daarnaast is de functieaanduiding "kantoor" in het voorontwerp komen te vervallen. Gelet op het huidige gebruik van de begane grond als kantoor verzoekt inspreker deze functie te handhaven. Voor dit gebruik is omstreeks 1990 bouwvergunning verleend. Volgens inspreker is het weg bestemmen in strijd met het bepaalde in de toelichting paragraaf 2.4.2 "Kantorenbeleid", waarin opgenomen is dat het plan een conserverend karakter heeft en dat uitsluitend de nog in gebruik zijnde zelfstandige kantoren als zodanig bestemd worden. Voorts vermeldt de plantoelichting dat er geen sprake is van zelfstandige kantoren die niet als zodanig in gebruik zijn. Inspreker is derhalve van mening dat het weg bestemmen van onbenutte kantoorfuncties aan de orde is. Daarnaast heeft de huurder kenbaar gemaakt, behoefte te hebben aan een uitbreiding. Deze uitbreiding is voorzien op het achtererf. Inspreker verzoekt deze uitbreiding reeds in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk te maken.

- Lokerstraat 42 met de bestemming "Wonen" en de functieaanduidingen "bedrijf" en "garageboxen"



Inspreker is het eens met de toegekende bestemming en de functieaanduidingen.

- Kampstraat 33 met de bestemming "Wonen" en de functieaanduiding "detailhandel"



Inspreker stemt in met de toegekende bestemming en functieaanduiding. Tijdens het gesprek met de gemeente op 11 november 2016 werd echter aangegeven dat het huidige gebruik – een kapperszaak – volgens de gemeente valt onder de functieaanduiding "dienstverlening". Ter zake merkt inspreker op dat in de kapperszaak ook winkelverkoop plaatsvindt van allerlei producten en dus wel sprake is van detailhandel.

Volgens de kapper maken de verkopen een substantieel onderdeel van de omzet uit. Ook geeft hij aan hij in de nabije toekomst ten behoeve van omzetvergroting de winkelverkoop uit te willen breiden. Gelet op het vorenstaande is inspreker van mening dat de aanduiding detailhandel alleszins gerechtvaardigd is en hij verzoekt dan ook deze functieaanduiding te handhaven.

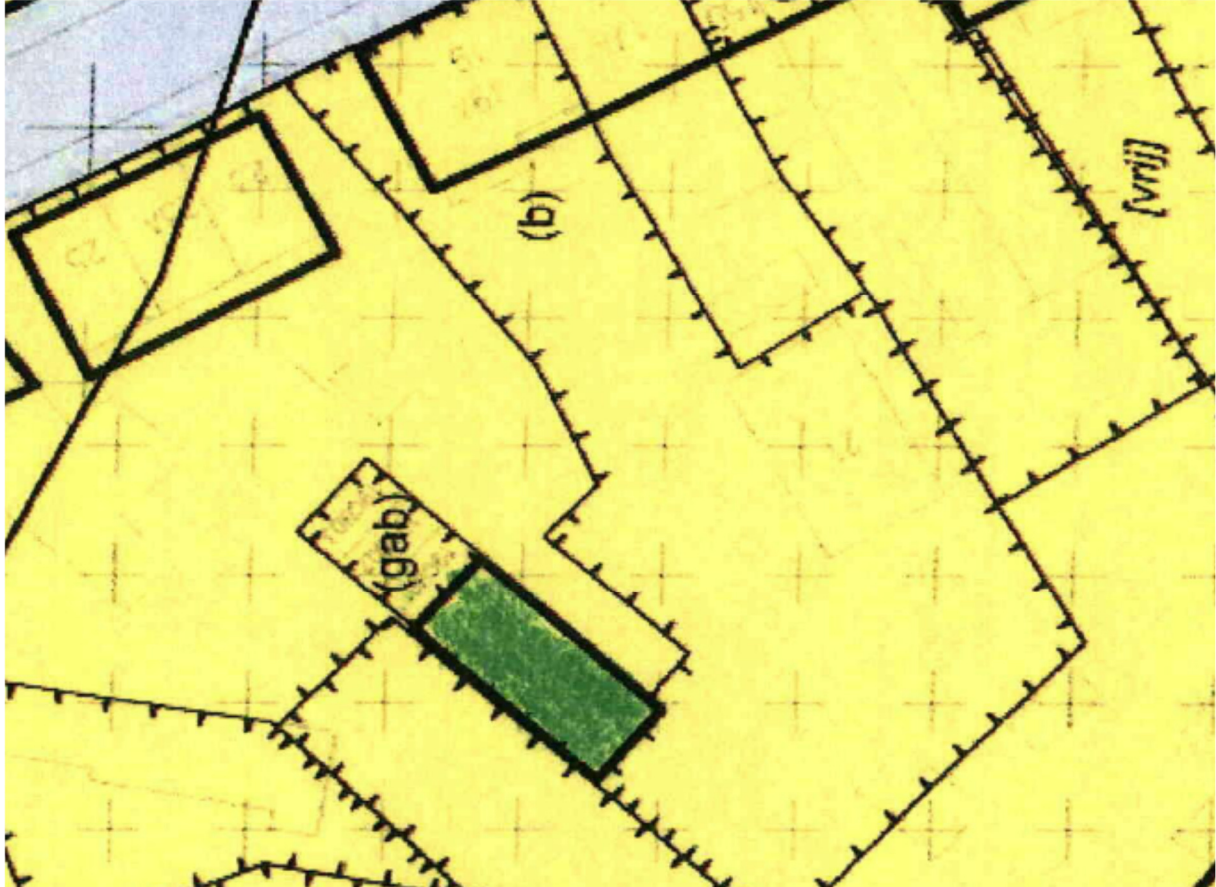
Aanvullend verzoekt inspreker alsnog de functieaanduiding dienstverlening op te nemen en wel om de volgende redenen:

- deze aanduiding sluit aan bij de feitelijke toestand van kapperszaak. En de huurder heeft aangegeven niet van plan te zijn de kappersactiviteiten in het pand te beëindigen;
- in de Kampstraat zijn meerdere panden met de aanduiding dienstverlening gelegen en de uitstraling van dit pand is vergelijkbaar met bedoelde panden;
- er is geen sprake van een verstoring van de verkeers- c.q. parkeersituatie in de directe omgeving;
- de kapperszaak is qua aard en functie afgestemd op het voorzieningenniveau en de behoefte in de wijk;
- mocht de huurovereenkomst met de kapper in de toekomst onverhoopt toch eindigen dan biedt de aanduiding "dienstverlening" betere mogelijkheden het pand snel weer te kunnen verhuren waardoor de kans op leegstand in het centrum van Heerlerheide kleiner wordt.

Op hetzelfde perceel is – boven de voormalige bakkerij Odekerken – op de eerste verdieping een appartement (Lokerstraat 44) gelegen. Inspreker heeft zijn huidige woning in 1962 van de familie Odekerken gekocht. Het appartement bleef destijds eigendom van Odekerken en werd toen ook al verhuurd. Bij de verkoop van Lokerstraat 42 aan inspreker is ten behoeve van de bereikbaarheid voor de huurder(s) van het appartement van Odekerken een erfdienstbaarheid gevestigd. Later

zijn het pand van de bakkerij en het appartement door inspreker gekocht. De toenmalige huurder is in het appartement blijven wonen. De huurcontracten zijn bijgevoegd. Inspreker verzoekt gelet op het vorenstaande het appartement in de vorm van de aanduiding "gestapeld wonen" op te nemen.

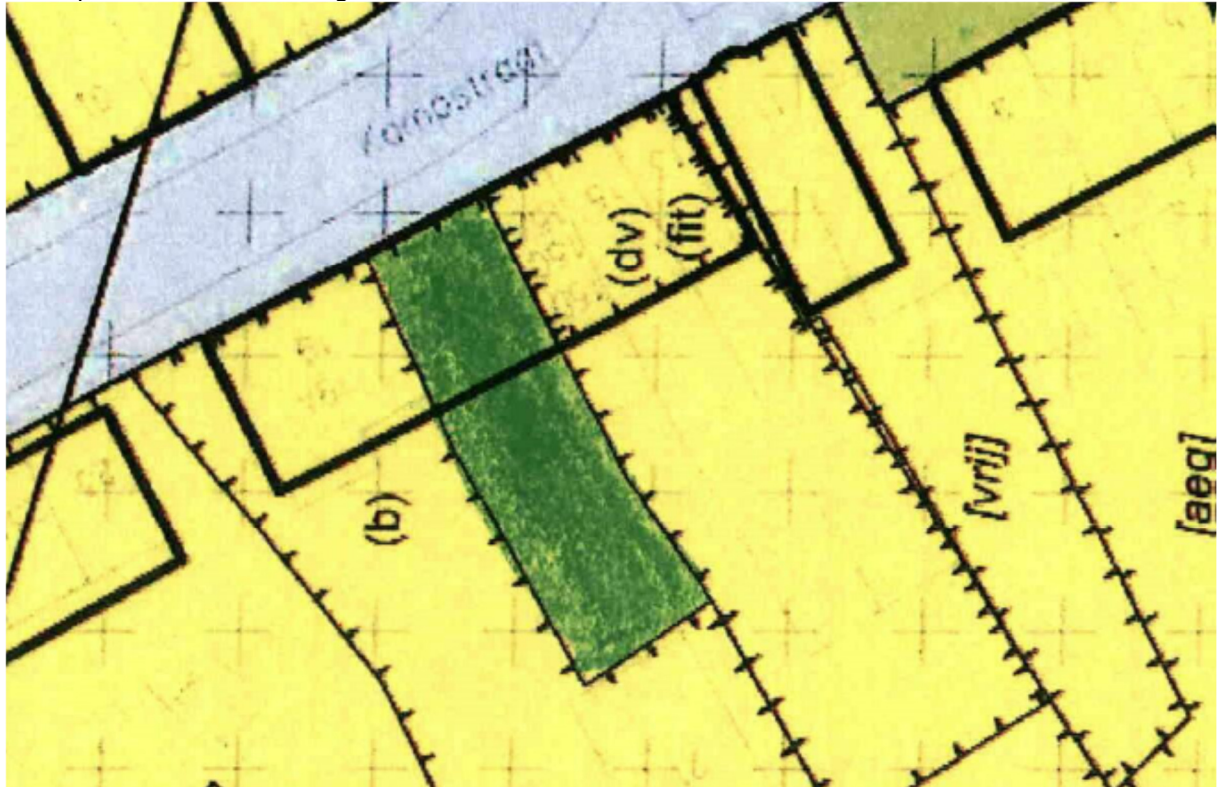
- *Kampstraat 21a met de bestemming "Wonen"*



Inspreker is het eens met de toegekende bestemming.



- Kampstraat 17 bestemming "Wonen"



Inspreker is het eens met de toekenning van de bestemming "Wonen". Dit geldt niet voor het laten vervallen van de functieaanduiding "detailhandel". Inspreker geeft aan in het bezit te zijn van een bouwvergunning waarop de begane grond als "winkelruimte" is aangeduid en eveneens bezig te zijn met een verbouwing om die bestemming te realiseren. Tevens heeft inspreker een bouwvergunning voor het realiseren van een bovenwoning op de eerste verdieping. Beide vergunningen zijn als bijlage bij de inspraakreactie gevoegd. Inspreker verzoekt om een functieaanduiding detailhandel en een bouwaanduiding gestapeld wonen op te nemen.

- Kampstraat 19 met de bestemming "Wonen" en de functieaanduiding "bedrijf"



Inspreker is het eens met de toekenning van de bestemming "Wonen" en de functieaanduiding "bedrijf". Dit geldt niet voor het laten vervallen van de functieaanduiding "detailhandel". Inspreker geeft aan in het bezit te zijn van een bouwvergunning waarop de begane grond als "winkelruimte" is aangeduid en eveneens bezig te zijn met een verbouwing om die bestemming te realiseren. Tevens heeft inspreker een bouwvergunning voor het realiseren van een bovenwoning op de eerste verdieping. Beide vergunningen zijn als bijlage bij de inspraakreactie gevoegd. Inspreker verzoekt om een functieaanduiding detailhandel en een bouwaanduiding gestapeld wonen op te nemen.

Op hetzelfde perceel is daarnaast een gebouw gelegen (huisnummer 21) dat nu als schildersatelier wordt gebruikt. Deze hobby wordt echter steeds minder uitgeoefend. Om toch een goede bestemming voor dit gebouw te vinden, verzoekt inspreker dit te mogen gebruiken voor vakantiewoning dan wel bed and breakfast. Voor de uitstraling van de omgeving heeft deze functiewijziging gevolgen en er is voldoende parkeerruimte aanwezig inclusief een brede oprit. Dit gebruik sluit volgens inspreker perfect aan bij de toeristische visie van de gemeente Heerlen en Parkstad.

### **Reactie gemeente**

- Lokerstraat 38, 38a, 38c en 40 met de bestemming "Wonen" en de functieaanduiding "dienstverlening"

Voor wat betreft de door inspreker aangehaalde appartementen, vier in totaliteit, zal een passende regeling op worden genomen. Deze behelst dat de aanduiding "gestapeld" waarom inspreker verzoekt inderdaad zal worden toegevoegd. Tevens zal de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" worden toegevoegd.

Ten aanzien van het bestaande kantoor van de huidige huurder (een vakbondsorganisatie) wordt het volgende overwogen. De mogelijkheid om een kantoor te vestigen en in stand te houden, wordt al geboden via de reeds door ons opgenomen aanduiding "dienstverlening". Voor het opnemen van een aparte aanduiding "kantoor" ontbreekt derhalve de noodzaak.

Ten aanzien van de gewenste uitbreiding van het bestaande kantoor wordt het volgende overwogen.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft het karakter van een beheerplan. Uitgangspunt bij het opstellen van een beheerplan is het vastleggen van de bestaande legale planologische situatie. Met de bestemming "Wonen" en de functieaanduiding "dienstverlening" voldoen wij voor wat betreft het perceel van inspreker aan dit uitgangspunt. Inspreker verzoekt om een aanzienlijke verruiming van het bouwblok ten behoeve van de uitbreiding van het kantoor en daarmee van de ter plaatse toegestane functie "dienstverlening".

Een dergelijke verruiming gaat enerzijds de scope van dit bestemmingsplan als beheerplan te buiten en is in strijd met het actuele kantorenbeleid. Anderzijds zal het voornemen ons inziens de toets aan de eisen van de "Ladder voor duurzame verstedelijking" zoals deze in het tweede lid van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) opgenomen zijn niet kunnen doorstaan.

Deze verwachting vindt zijn oorsprong in het navolgende. Op dit moment wordt gewerkt aan een actualisatie van het Kantorenbeleid. Die actualisatie zal worden gestoeld op de recentelijk vastgestelde herziening van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg van 2014.

Op grond van dat provinciale beleid zullen kantoorontwikkelingen vanaf 500 m<sup>2</sup> alleen nog mogen plaatsvinden in de daartoe aangewezen concentratie-locaties Heerlen Centrum en de Stationsomgeving Heerlen. Vestiging van kleinschalige kantoren (tot 500 m<sup>2</sup>) buiten deze gebieden blijft mogelijk, echter – conform het Heerlense beleid - alleen aan de radiaalwegen, of voor zover daarmee een monumentaal pand invulling krijgt. Met het van het POL2014 deel uitmakende dynamisch voorraadbeheer, zal daarbij de nadruk liggen op het invullen van bestaande bebouwing.

*- Lokerstraat 42 met de bestemming "Wonen" en de functieaanduidingen "bedrijf" en "garageboxen"*  
De mededelingen van inspreker met betrekking tot deze locatie worden ter kennisgeving aangenomen.

*- Kampstraat 33 met de bestemming "Wonen" en de functieaanduiding "detailhandel"*  
Ten behoeve van de kapperszaak zal alsnog de aanduiding dienstverlening worden opgenomen. Naar aanleiding van deze reactie van inspreker is het plangebied op 10 februari 2017 nogmaals bezocht. De benedenverdieping was inderdaad als kapperszaak in gebruik. Een showroom/winkelruimte is echter niet aangetroffen. Derhalve zal de aanduiding "dh", zoals reeds in het gesprek d.d. 11 november 2016 alsnog worden geschrapd.

Voor wat betreft het door inspreker aangehaalde appartement gelegen boven de voormalige bakkerij zal een passende regeling op worden genomen. Deze behelst dat de aanduiding "gestapeld" waarom inspreker verzoekt inderdaad zal worden toegevoegd. Tevens zal de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" worden toegevoegd.

*- Kampstraat 21a met de bestemming "Wonen"*  
De mededeling van inspreker met betrekking tot deze locatie wordt ter kennisgeving aangenomen. Wel hebben wij geconstateerd dat de bouwaanduiding "vrijstaand" ontbreekt. Deze wordt alsnog toegevoegd.

*- Kampstraat 17 bestemming "Wonen" en Kampstraat 19 met de bestemming "Wonen" en de functieaanduiding "bedrijf"*  
Het is correct dat inspreker beschikt over een tweetal in 2008 verleende vergunningen voor het realiseren van 2 winkelruimtes met elk 1 bovenwoning. Aangezien deze vergunningen niet ingetrokken zijn, zou het direct weg bestemmen van deze mogelijkheden in strijd met de rechtszekerheid zijn. Derhalve worden deze mogelijkheden (twee winkels en boven elke winkel één bovenwoning) weer teruggebracht.

Gelet op de omstandigheid dat inspreker de afgelopen 9 jaar geen gebruik van de verleende vergunningen en daarmee van de planologische mogelijkheden die het nu nog vigerende

bestemmingsplan bieden, heeft gemaakt, is er meer dan voldoende aanleiding om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Deze wijzigingsbevoegdheid biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om wanneer voldaan is aan een aantal voorwaarden, waaronder de eis dat de omgevingsvergunningen zijn ingetrokken, de functieaanduidingen "detailhandel" en "gestapeld" wonen te verwijderen.

Ten aanzien van het verzoek aan ons om in te stemmen met de omvorming van het huidige atelier naar een Bed and Breakfast of vakantiewoning wordt het volgende overwogen.

De relevante beleidsmatige uitgangspunten zijn allereerst neergelegd in de Horecavisie 'Heerlen heeft 't'. Hierin is vastgelegd dat het aanbod van (nieuwe) overnachtingsplekken (bij voorkeur) dient te liggen in het centrum dan wel aan centrumrandlocaties. Daarnaast bij voorkeur in een groot hotel, of een kleiner thema hotel, beiden voorzien van een goed kwaliteitsniveau.

Indien het om een kleinere logiesverstrekker gaat, is de locatie bij voorkeur een monumentaal of beeldbepalend pand, liefst dicht bij het groen.

Daarnaast spreekt de 'Strategische Visie op het toerisme in Parkstad' uit dat Parkstad zich meer dient te gaan richten op verblijfstoerisme. Om zich te onderscheiden van de overige Zuid-Limburgse regio's zouden nieuwe verblijfsaccommodaties moeten worden toegevoegd in de zogenaamde clusters met extensief karakter (vnl. groen, zoals de Brunssumerheide) en in clusters met intensief karakter (o.a. Centrum Heerlen. Een cluster is een locatie waar op korte afstand van elkaar van alles te doen en te beleven is, en goed bereikbaar is.

Het realiseren van een vakantiewoning of bed & breakfast in het pand Kampstraat 21 is ons inziens in strijd met beide toeristische visies. Het betreft immers een pand dat niet als monumentaal of beeldbepalend kan worden aangemerkt en bovendien op een te grote afstand van het recreatieve groen gelegen is.

#### *Résumé*

Voor zover de inspraakreactie ziet op niet ingetrokken vergunningen voor de realisatie van appartementen en winkelpanden (Kampstraat 17-19) zal de bestemmingsplanregeling worden aangepast. De aanduiding 'detailhandel' voor het pand Kampstraat 33 wordt gewijzigd in 'dienstverlening'. Daarnaast wordt de regeling voor wat betreft het eigendom van inspreker nog op enkele andere ondergeschikte punten aangescherpt. Aan de uitbreiding van de kantoorfunctie en de vestiging van een Bed and Breakfast wordt geen medewerking verleend.

#### ***Inspreker 6 H.G. van Helden Beheer BV, Lokerstraat 18, 6413 EN Heerlen***

Inspreker maakt bezwaar tegen het schrappen van de detailhandelsbestemming van het pand Lokerstraat 18. Inspreker geeft aan dat het pand in gebruik is ten behoeve van detailhandel.

#### ***Reactie gemeente***

Raadpleging van de verbeelding bij het voorontwerp en bijlage 1 "onbenutte bouwtitels" bij de toelichting heeft uitgewezen dat de betreffende detailhandelsfunctie niet geschrapt wordt. Daarmee is ook onder het nieuwe bestemmingsplan op de begane grond weer detailhandel toegestaan.

#### *Résumé*

De reactie van inspreker was op de veronderstelling gebaseerd dat de detailhandelsfunctie zou verdwijnen. Dit is echter niet het geval.

## **Vragenkaarten**

Tijdens de informatieavond op 4 oktober 2016 bestond de mogelijkheid om vragenkaarten in te vullen. Van deze mogelijkheid is elf maal gebruik gemaakt. Één vragensteller heeft daarna nog een inspraakreactie ingediend. Die reactie wordt hier niet behandeld.

### ***Vragensteller 1***

Vragensteller verzoekt om aanpassing van de 30 km-zone aan de Ganzeweide. Het is nu een racebaan. Ook wordt veel geluidsoverlast ervaren. Er wordt mede namens de bewoners van het complex "Weiderpoort" verzocht om een gesprek met de gemeente.

### ***Reactie gemeente***

Op een deel van Ganzeweide mag slechts 30 kilometer per uur gereden worden. Op het reserende deel is 50 kilometer per uur de maximaal toegestane snelheid. De gemeente heeft al veel maatregelen getroffen om de snelheid van het verkeer omlaag te brengen op het gedeelte waar 30 kilometer per uur de maximum snelheid is. Zo wordt er geparkeerd in de middenberm, is het asfalt ter plekke rood en zijn zebrapaden aangelegd. In het verleden hebben er ook drempelconstructies gelegen, maar dat leidde tot trillingen in de woningen. Op de Ganzeweide rijdt ook een buslijn. Dat betekent dat de berijdbaarheid van de straat niet al te zeer belemmerd kan (mag) worden. Vanuit verkeerskundig, technisch en financieel oogpunt kunnen er geen wezenlijke aanpassingen meer gedaan worden.

De gemeente zal nog wel een snelheidsmeting doen op Ganzeweide en de uitkomst daarvan met de heer Uitslag bespreken. Doel van de snelheidsmeting is primair het vaststellen of er daadwerkelijk te hard wordt gereden.

### ***Vragensteller 2***

Vragensteller verzoekt om geïnformeerd te worden omtrent de toets brandveiligheid in verband met de reformzaak aan de Caeciliastraat 28 waar producten afgebakken kunnen worden.

### ***Reactie gemeente***

Hoewel deze vraag geen directe relatie heeft met de onderhavige bestemmingsplanprocedure, noch gevolgen heeft voor de toegekende bestemming, kunnen wij vragensteller als volgt berichten. De brandveiligheid, voor zover geregeld in het Bouwbesluit, wordt door de toezichthouders van bouwen (bureau BMH) van onze gemeente gecontroleerd. Dan gaat het bijvoorbeeld over stookruimtes, afvoerkanalen of brandwerende scheidingsen. De toets brandveiligheid van specifieke installaties, zoals de aangehaalde afbakoven, is geregeld in de typegoedkeuring van de desbetreffende installatie. Het is vervolgens aan de gebruiker zelf om eventueel onderhoud en/of controle aan die apparatuur te laten plegen.

### ***Vragensteller 3***

Vragensteller verzoekt om de 30-km-zone Groeët Genhei duidelijker aan te duiden en te handhaven op foutparkeerders. Vanwege de overlast van zwerfafval bij het mozaïek in het Corneliuspark kan wellicht een bord "afval opruimen" worden geplaatst.

Bij de containers in de Geitstraat duidelijker aangeven wat in de container gedeponeed mag worden.

### ***Reactie gemeente***

#### *30-kilometerzone Groeët Genhei*

Groeët Genhei bevindt zich in een 30-kilometerzone. Op de plekken waar je de 30-kilometerzone inrijdt, staat dat met bebording en strepen op de weg dan wel wordt dat middels een drempelconstructie aangegeven. Dat is afdoende. Het is niet gebruikelijk en ook niet wenselijk om het bord met 30-kilometerzone na elke kruising in de zone zelf te herhalen. Omgekeerd zou namelijk geconcludeerd kunnen worden dat als een zonebord niet herhaald wordt, de maatregel niet meer zou gelden.

#### *Afval bij mozaïek in Corneliuspark*

Het Corneliuspark is centrumgebied en wordt om die reden al extra gereinigd. We laten dat primair over aan Baanbrekend Werk. Feit is echter dat in centrumgebieden relatief veel afval op straat belandt. Bovendien lijkt Baanbrekend Werk de laatste tijd capaciteit te kort te komen om aan de afspraken te voldoen. Daardoor kan (tijdelijk) meer afval op straat blijven liggen. Onze gemeente is reeds aan het nadenken hoe hiermee in de toekomst beter om kan worden gegaan.

De ervaring leert dat bordjes en dergelijke waarop staat aangegeven dat afval in de afvalbak thuishoort geen effect hebben. Mensen weten eigenlijk wel dat afval niet op straat hoort. Zij die afval toch op straat gooien, doen dat doorgaans met opzet. Bordjes met daarop vermeld wat het gewenste gedrag is, kan ook juist het tegenovergestelde effect hebben: mensen gooien de afval dan *juist* op straat.

#### *Handhaven op parkeerproblematiek Groet Genhei.*

De controle-frequentie op Groet Genhei zal door ons bureau Handhaving worden verhoogd.

#### **Vragensteller 4**

Vragensteller verzoekt om ter hoogte van het groen bij de Corneliuskerk in de buurt van Heulsstraat 35 te handhaven op loslopende en poepende honden of te kiezen voor een hondenuitlaatplek.

#### **Reactie gemeente**

Controle van deze locatie zal door ons bureau handhaving projectmatig worden opgepakt.

#### **Vragensteller 5**

##### *Wildparkeren*

Aangegeven wordt dat ter hoogte van de Plus Supermarkt op Groet Genhei regelmatig wild wordt geparkeerd. Het aanspreken van de politie en de parkeerwachters vanwege de gevaarlijke situatie die hierdoor ontstaat, heeft tot op heden geen enkel resultaat opgeleverd.

#### **Reactie gemeente**

Buurtorganisatie, stadsdeelcoördinator, verkeerskundige en Bureau Handhaving hebben hierover al eens van gedachten gewisseld. Er wordt wel gehandhaafd, maar het is voor de handhavers onmogelijk om altijd aanwezig te zijn. Wegens foutparkeren op Groet Genhei zijn in het verleden al aanpassingen gedaan: stoepband verhogen en struiken op het trottoir planten.

#### *Verzoek om privéparkeerplaats TNT Post.*

Post NL parkeert ten behoeve van het laden en lossen altijd op de weg. Waarom krijgt zij geen aparte parkeerplaats.

#### **Reactie gemeente**

Het is onmogelijk om openbare parkeerplaatsen toe te kennen aan bedrijven die hier regelmatig parkeren. Wet- en regelgeving staat dat niet toe. Bovendien zou de betreffende parkeerplaats dan slechts enkele minuten per dag benut worden en voor het overige leeg blijven. Dat is niet wenselijk omdat de parkeerdruk in het centrum van Heerlerheide behoorlijk hoog is.

Overigens is de bus van TNT Post ook tijdens het hierboven genoemde onderhoud tussen buurtorganisatie, stadsdeelcoördinator, verkeerskundige en Bureau Handhaving ter sprake gekomen. Alle opties zijn toen overwogen, maar uiteindelijk werd geconcludeerd dat de overlast van de bus slechts een klein deel van de dag duurt (enkel laden en lossen) en dat alle andere oplossingen ook nadelen kennen. Daarom is het beter de situatie te laten zoals hij is.

#### *Verzoek om voetgangersoversteekplaats op Groet Genhei ter hoogte van Plus/Ter Eyck.*

Een oversteekplaats op deze locatie zou de situatie voor ouderen veel veiliger maken.

**Reactie gemeente**

De noodzaak hiertoe ontbreekt volgens ons en daarnaast is het ongewenst. In het algemeen geldt, dat een voetgangersoversteekplaats schijnveiligheid in plaats van veiligheid met zich meebrengt. De meeste aanrijdingen tussen voetgangers en auto's gebeuren op zebrapaden. Dat betekent dat onze gemeente terughoudend is met het realiseren van voetgangersoversteekplaatsen.

Op Groeët Genhei bevindt zich bovendien al een voetgangersoversteekplaats en wel ter hoogte van het Corneliuspark/de trap naar het Corneliusplein. Dat is slechts op enkele meters van de plek die door de heer Simon wordt bedoeld. Het is niet wenselijk op zo'n korte afstand van de bestaande voetgangersoversteekplaats een tweede te realiseren (schijnveiligheid!).

Voor ouderen die in Ter Eyck wonen en in de Plus of elders in het centrum willen winkelen, bestaat een loopbrug waar geen auto's kunnen komen. Er bestaat dus al een volledig veilige manier om vanuit Ter Eyck bij de winkels te komen.

**Vragensteller 6**

*Vragensteller verzoekt om van de groenvoorziening voor de kerk een hondenuitlaatplaats te maken.*

**Reactie gemeente**

Hier wordt volstaan met een verwijzing naar onze reactie op hetgeen vragensteller 4 heeft ingebracht.

*Crossen op paden bij de kerk.*

Vragensteller geeft aan dat er vaak motoren zeer hard over de paden bij de kerk rijden en verzoekt om meer controle door de politie of de buurtwacht.

**Reactie gemeente**

De overlast van crossende motoren is doorgeleid naar de wijkagent. Ter voorkoming van het crossen, zijn al verschillende fysieke maatregelen genomen (bijvoorbeeld het plaatsen van hekwerken). Er is echter ook een wens om de paden bij de kerk voldoende toegankelijk te houden voor mindervaliden en mensen met kinderwagens.

*Het paadje voor de parkeergarage van Heiderveste heeft geen naam.*

De toegangspoort van de parkeergarage ligt aan Groeët Genhei. Het paadje *ernaast* heet Kerkepad. Dit is echter niet aangegeven met een straatnaambord. Onze gemeente is voornemens alsnog een straatnaambord te plaatsen.

**Vragensteller 7**

*Overlast hangjongeren speelveld Ligusterstraat/Netelstraat.*

**Reactie gemeente**

De aangehaalde locatie zal door bureau handhaving projectmatig bezocht worden. De wijkagent van politie, alsmede jongerenwerk is eveneens op de hoogte gebracht van de locatie.

**Vragensteller 8**

*Vragensteller verzoekt om openstelling van het fietspad in het Corneliuspark achter de basisschool op de Caeciliastraat voor ouders die hun kinderen met de auto naar school brengen, teneinde een veilige situatie voor kinderen te creëren.*

**Reactie gemeente**

De gemeente is hier geen voorstander van. Rondom elke school wordt overlast ervaren door ouders die hun kinderen met de auto naar school brengen. De overlast is vaak kort maar hevig. De gemeente wil mede daarom graag bevorderen dat kinderen met de fiets naar school gaan. Het

openstellen van een fietspad voor autoverkeer zou een verkeerd signaal afgeven. Bovendien zouden de verzinkbare palen waarmee het fietspad voor autoverkeer is afgesloten dagelijks bediend moeten worden. Blijven de palen naar beneden staan, dan zal het autoverkeer op het fietspad alleen maar toenemen en dat is al helemaal niet wenselijk. Het is en blijft immers een fietspad dat voor autoverkeer afgesloten zou moeten zijn.

Indien er rondom school overlast ervaren wordt van ouders die de kinderen met de auto naar school brengen, dan is de gemeente wel bereid met alle betrokken partijen (omwonenden, school, ouders, gemeente, politie, Bureau Handhaving) aan tafel te gaan om gezamenlijk te bepalen hoe de overlast beperkt kan worden. De gemeente zal daartoe echter niet zelf het initiatief nemen.

### **Vragensteller 9**

*Verschillende vormen van overlast op een braakliggend terrein aan de achterzijde van de Bremstraat*

### **Reactie gemeente**

Het betreffende braakliggende terrein is eigendom van Weller. Weller is dan ook primair verantwoordelijk om hieraan iets te doen.

De overlast (ratten, hondenuitwerpselen, zwervers) zal wel in kaart worden gebracht, waarna passende maatregelen genomen kunnen worden. Bij bureau handhaving zijn nog geen eerdere meldingen binnengekomen. Deze melding is tevens uitgezet naar de wijkagent van de politie.

### **Vragensteller 10**

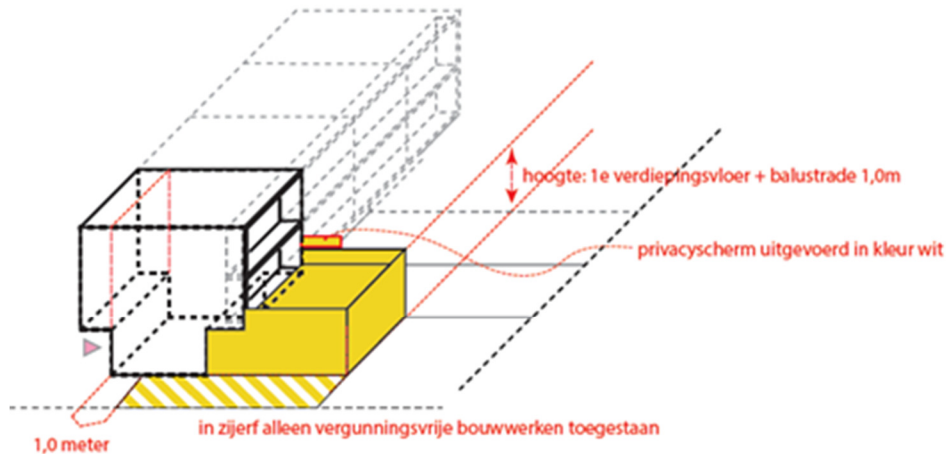
Vragensteller verzoekt de mogelijkheid te behouden om naast zijn woning, in dezelfde maatvoering als de bestaande carport, een garage te kunnen realiseren die past binnen het straatbeeld en in ruimtelijk opzicht ook bruikbaar is. Door het schuine verloop van het kadastrale perceel zou het t.o.v. de voorgevel verder naar achteren moeten bouwen van een garage er toe leiden dat de garage in praktisch opzicht onbruikbaar wordt voor het stallen van een auto.



## Reactie gemeente

De betreffende woning is een witte tussengelegen hoekwoning in Vrieheide. Voor deze woningen is een nieuw Beeld & Kwaliteitsplan opgesteld. Hierin worden ook uitspraken gedaan over toekomstige bouw- en uitbreidingsmogelijkheden. Het Beeld & Kwaliteitsplan is begin 2016 vastgesteld door de gemeenteraad.

### Beeld- en kwaliteitsplan Vrieheide



## Aan- of bijbouw achter

uitbouw achterzijde max. 5m diep (conform bestemmingsplan)

hoogte max. 1 verdiepingsvloer + 1,0m voor doorvalbeveiliging/terrasafscheiding

terras mag op de gehele diepte van de aanbouw

### *Achterzijde*

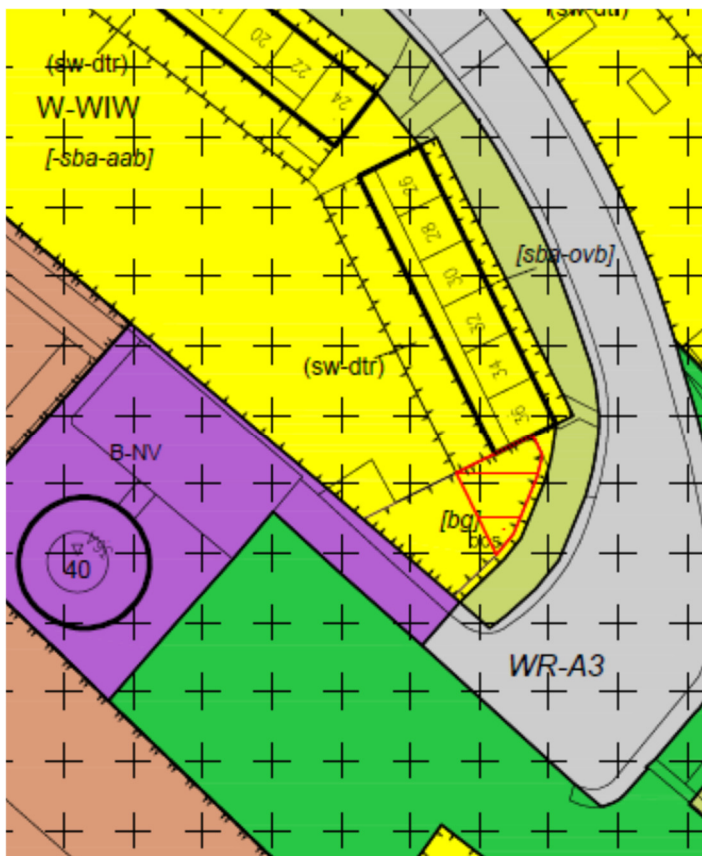
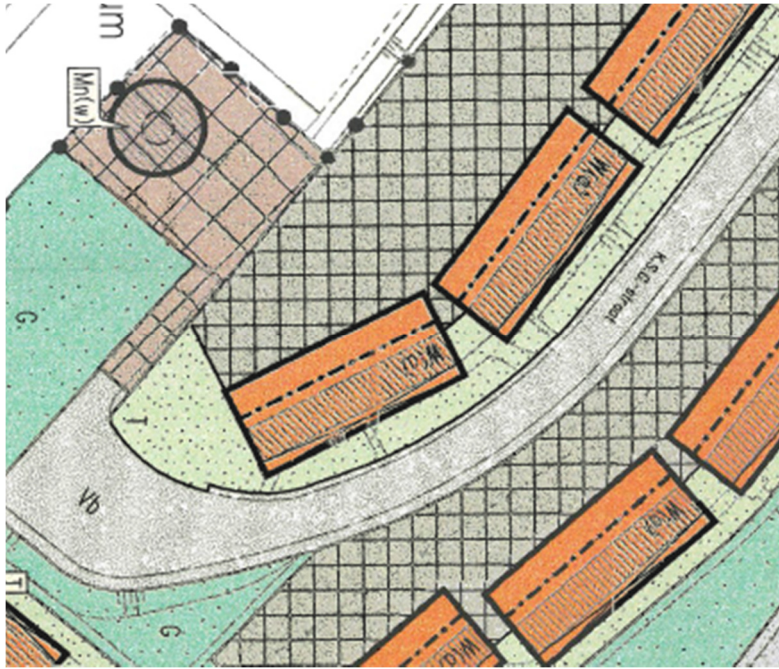
Aan de achterzijde mag een aanbouw worden gerealiseerd tot een diepte van vijf meter vanaf de hoogtescheidingslijn als bedoeld in het bestemmingsplan. Hierop mag een terras worden aangelegd in hoogte aansluitend op de eerste verdiepingsvloer. De hoogte van de balustrade mag maximaal één meter hoog zijn. Balustrade en aanbouw hoeven niet visueel van elkaar onderscheiden te zijn.

### *Zijkant*

De bouwblokken mogen niet gekoppeld worden. Bij en/of aanbouwen op begane grond niveau ter plaatse van de zij-erven dienen gerealiseerd te worden vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de begane grond. Alleen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken mogen hier worden gebouwd.

### Mogelijkheden oude bestemmingsplan

In tegenstelling tot hetgeen vragensteller aangeeft voorzag het oude bestemmingsplan ook niet in deze mogelijkheid. De bouw van een garage was in het oude bestemmingsplan enkel mogelijk binnen het bestemmings- en bouwvlak van de bestemming Wonen of binnen het bestemmingsvlak van de bestemming Erf.



Dit betekent dat in het nieuwe bestemmingsplan al meer mogelijkheden zijn om aanbouwen te realiseren dan in het oude bestemmingsplan. Gezien het bovenstaande zien we geen reden om op deze plek van het zeer recent vastgestelde beleid af te wijken.

## **OVERLEGREACTIES**

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

- Provincie Limburg;
- Waterschap Roer en Overmaas;

Van deze instanties zijn de reacties onderstaand samengevat en voor zover nodig beantwoord.

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

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

De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

### **Reactie gemeente**

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

### **Overlegreactie Waterschap Roer en Overmaas, Sittard**

In het plangebied zijn geen primaire wateren, waterkeringen of zuiveringstechnische werken gelegen. Tevens is het plangebied niet gelegen in een waterwin- of grondwaterbeschermingsgebied.

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

### **Reactie gemeente**

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.