

Inspraak- en vooroverlegnota bestemmingsplan Heerlen Zuid

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Heerlen Zuid heeft met ingang van 5 juni 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van inspraak. Op 17 en 19 juni 2014 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 16 inspraakreacties binnengekomen.

Inspreker 1

1. Inspreker geeft aan dat ook voor dit bestemmingsplan onder andere het structuurvisiebesluit Wonen en retail als basis geldt. Volgens dat besluit wordt gestreefd naar "het in evenwicht brengen van vraag en aanbod van woningen en een kwalitatieve verbetering van de regionale woningvoorraad" en "...zullen nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd die dienen als vervanging van bestaande voorraad".

Inspreker is van mening dat deze visie op geen enkele wijze wordt vertaald in het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan. De keuze voor het simpelweg schrappen van vooralsnog onbenutte bouwtitels voor woningen is onacceptabel.

De bestemming "Wonen" wordt weliswaar gehandhaafd, echter zonder bouwvlak waardoor realisatie van een woning niet meer mogelijk is. Inspreker is van mening dat de bestemming hierdoor nooit verwezenlijkt kan worden en de bestemming "Wonen" wordt uitgehold. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening aangezien de bestemming zo geformuleerd dient te worden dat deze ook binnen de planperiode verwezenlijkt kan worden.

2. Daarnaast leidt het zonder meer weg bestemmen van bestaande bouwtitels tot grote schade bij eigenaren. Wanneer bouw- en gebruikstitels abrupt worden weg bestemd, zal dit tot planschadeclaims leiden. Onduidelijk is achtereenvolgens of de gemeente hiermee rekening heeft gehouden en of dit gevolgen voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan heeft.

3. Inspreker geeft aan dat de gemeente Heerlen hem op 28 september 2011 een omgevingsvergunning heeft verleend ten behoeve van de bouw van 7 appartementen op de locatie Benzenraderweg 57 - 69. Tegen dat besluit werd beroep ingesteld. Pas eind 2013 werd uitspraak door de rechtbank gedaan. Op dit moment vinden gesprekken plaats met de aannemer om op korte termijn met de bouwwerkzaamheden te starten.

Betreffende locatie is volgens inspreker gelet op het vorenstaande ten onrechte in Bijlage 1 "te schrappen woningbouwtitels" opgenomen. Inspreker verzoekt dan ook de locatie van deze lijst te schrappen en alsnog een bouwvlak op de verbeelding op te nemen.

Reactie gemeente

1. Het voorontwerp bestemmingsplan Heerlen Zuid is in overeenstemming met het actuele woningbouwbeleid. Voor het overige heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter en maakt dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Op grond van het Structuurvisiebesluit Wonen zijn in het bestemmingsplan Heerlen Zuid de vigerende, niet benutte, bouwtitels voor woningen vervallen. Dit is gebeurd door aan de betreffende percelen de bestemming Wonen toe te kennen, zonder bouwvlak, zodat de realisatie van een woning niet meer mogelijk is. Met deze wijze van bestemmen is uitvoering gegeven aan het beleidsbesluit.

De bestemming "Wonen" wordt volgens ons niet uitgehold, aangezien deze meer gebruiksmogelijkheden biedt, dan alleen het bouwen van een woning. Zo blijft het mogelijk om

bijgebouwen te realiseren. Alleen het zelfstandig realiseren van wooneenheden is in lijn met het beleidsbesluit niet meer mogelijk

2. Ons inziens is in het onderhavige geval geen sprake van het abrupt wegbestemmen van bouw- en gebruikstitels. Op 31 oktober 2011, gepubliceerd 14 december 2011, is het Structuurvisiebesluit Wonen door de Parkstadraad genomen, waarbij duidelijk is gecommuniceerd dat 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).

Belanghebbenden hebben dus tot aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Heerlen Zuid, najaar 2014, voldoende tijd gehad om een bouwaanvraag in te dienen.

Wel merken wij op, dat in dat kader wordt bekeken of u concrete pogingen heeft ondernomen om de bouw- en gebruiksmogelijkheden alsnog te benutten.

3. Hetgeen inspreker onder dit punt aangeeft, is een juiste weergave van de feiten. Opname van de locatie hoek Benzenraderweg - Dr. Jägerstraat in bijlage 1 "te schrappen woningbouwtitels" betreft derhalve inderdaad een omissie. Door het verwijderen van deze locatie van genoemde bijlage en het opnemen van een passende bebouwingsregeling wordt deze fout hersteld.

Inspreker 2

Insprekers geven naar aanleiding van de inloopbijeenkomst op 19 juni aan dat de gemeente Heerlen niet over de juiste informatie aangaande het gebruik van het pand aan de Akerstraat 86 beschikt.

op dit moment wordt het pand gebruikt ten behoeve van het kantoor van MC², een bureau voor grafisch ontwerp en communicatie-advies en daarnaast wordt er een bed & breakfast bedreven. Voor deze laatste functie is op 19 juni 2008 een vrijstelling verleend. Insprekers verzoeken deze functies in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

Inspreker geeft terecht aan over een vrijstelling voor het uitbaten van een bed & breakfast te beschikken. Ondanks een zorgvuldige voorbereiding is deze vrijstelling over het hoofd gezien. In het ontwerp zal derhalve alsnog de functie "bed and breakfast" (bb) worden toegevoegd.

Inspreker 3

Inspreker geeft aan dat in het kantoorpand St Franciscusweg 36 op dit moment meerdere huurders gevestigd zijn. Deze voldoen allen aan de bestemming dienstverlening. Echter gelet op een aantal ontwikkelingen – waaronder faillissementen – is de verwachting dat er op korte termijn structurele dan wel partiële leegstand aan de orde zal zijn.

Ter voorkoming van verpaupering en beperking van verliezen bestaat het voornemen bij de eigenaar om de locatie aan andersoortige partijen in gebruik te geven of te kiezen voor een herontwikkeling.

Naast dienstverlening wordt gedacht aan zorg, medisch specialisten en/of (begeleid) wonen, en/of zorgwoningen. Verkennende gesprekken met corporaties, een architect en de gebruikers van omringende panden hebben reeds plaatsgevonden.

Gelet op het vorenstaande verzoekt inspreker om de toekomstige bestemming zo flexibel mogelijk in te richten en derhalve uit te breiden naar "Gemengd" en "Maatschappelijk".

Inspreker is van mening dat dit een redelijk verzoek is, gelet op de omstandigheid dat deze functies in de directe omgeving van het perceel veelvuldig voorkomen.

Reactie gemeente

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 "Dienstverlening" voldoen wij voor wat betreft het perceel van inspreker aan dit

uitgangspunt. Inspreker verzoekt verwijzend naar een toekomstige onzekere gebeurtenis, namelijk structurele leegstand en verpaupering, om een aanzienlijke verruiming van de ter plaatse toegestane functies. Een dergelijke bestemmingsverruiming gaat de scope van dit bestemmingsplan als beheerplan te buiten.

Het pand staat op dit moment niet leeg, waardoor het zo schatten wij in voor inspreker lastig wordt een beleidsmatige of juridische onderbouwing aan te leveren op basis waarvan afwijking van dit uitgangspunt mogelijk is. Mocht een dergelijk onderbouwd verzoek nu worden ingediend dan is onze verwachting dat dit enerzijds zal stranden op ons actuele beleid op het gebied van wonen en kantoren en anderzijds zal het 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. Deze actualisatie zal worden gestoeld op de herziening van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg van 2014.

Op grond van dat provinciale beleid zullen kantoorontwikkelingen vanaf 500 m² alleen nog mogen plaatsvinden in de daartoe aangewezen concentratie-locaties Heerlen Centrum en de Stationsomgeving Heerlen. Daarmee wordt gebroken met het kantorenbeleid zoals dat geformuleerd is in de "Structuurvisie Kantoren Heerlen tot 2010", waarin nog wordt uitgegaan van aanzienlijk meer groeimogelijkheden binnen de Heerlense kantorenmarkt.

Kantoorontwikkelingen onder de 500 m² kunnen in principe nog buiten de aangewezen concentratiegebieden plaatsvinden, met dien verstande dat deze – conform ons huidige beleid – bij voorkeur aan radiaalwegen zullen moeten plaatsvinden.

Deze nieuwe beleidsuitgangspunten betekenen echter niet dat wij inzetten op het amoveren van vigerende kantoorbestemmingen, zoals de bestemming van inspreker, gelegen buiten de concentratiegebieden. De vraag die vooraf immers gesteld moet worden, is welke bestemmingen deze panden dan zouden moeten krijgen. Dat houdt in dat op dit moment nog per pand bekeken zal worden welke herbestemming mogelijk zou kunnen zijn. Aangezien dit zeer complexe materie is en deels nog niet verkend terrein gebeurt dit momenteel aan de hand van concrete initiatieven, waarbij initiatiefnemers – mede aan de hand van een inventarisatie van de behoefte en andere onderzoeken - onderbouwen dat een hergebruik van een kantoorpand feitelijk mogelijk is. Kantoorpanden, waarvan niet is aangetoond, dat een nieuwe invulling haalbaar is, behouden dus hun vigerende kantoorbestemming.

Voor wat betreft het kantoorpand aan de Sint Franciscusweg 36 betekent het bovenstaande, dat het toekennen van een andere bestemming dan de huidige bestemming 'Dienstverlening' (nog) niet aan de orde is. Overigens kan het gebied waarin Franciscusweg 36 ligt worden gekenmerkt als een cluster van kleinschaligere kantoren, die zich ooit rondom het voormalige kantongerecht hebben geconcentreerd.

Inspreker 4

Insprekers wonen midden in de wijk Lindeveld, hun inspraakreactie ziet hoofdzakelijk op dat deel van het plangebied.

1. Midden in de wijk Lindeveld ligt een parkeerterrein. Het bestemmingsplan is hiervoor recentelijk gewijzigd. Inspreker vraagt of het gelet op de toenemende leegstand van kantoren direct grenzend aan het bestemmingsplan "parkeerplaats Oude Lindenstraat" niet wenselijk is na te denken over een bestemming voor het gehele binnenterrein. Dit gebied kan wellicht bijdragen aan versterking van de functies in de wijk Lindeveld zoals wonen, werken aan huis en kleinschalige dienstverlening of ruimte bieden aan andere voorzieningen.

2. Inspreker vraagt welke mogelijkheden de gemeente ziet om in het kader van het onderhavige bestemmingsplan de problematiek van de leegstaande kantoren aan te pakken.

3. In bijlage 1 bij de toelichting is een overzicht van "te schrappen woningbouwtitels" opgenomen. Op een aantal plekken op de verbeelding is de bestemming "Wonen" of "Gemengd". Inspreker vraagt of het mogelijk is om voor de locaties waar woningbouwtitels worden geschrapt aan te geven wat de nieuwe bestemming wordt.

4. Inspreker geeft aan dat de woonkwaliteit in de wijken Lindeveld, Tempsplein en Op de Nobel bedreigd wordt door toenemende exploitatie van woonpanden door huisjesmelkers en de verpaupering door leegstand van winkels en kantoren. Waar de stadsvisie spreekt over leefbare en aantrekkelijke stedelijke woonmilieus is hiervan in het bestemmingsplan weinig te merken. Inspreker vraagt of het mogelijk is bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan nadere voorwaarden te stellen, die nieuwe kamerverhuurpanden tegenhouden en dat bestaande panden minder afbreuk doen aan de woonkwaliteit ter plaatse.

5. De wegen in de wijk Lindeveld zijn 30 km/uur wegen en zijn bedoeld voor lokale ontsluiting. Hiervan komt volgens inspreker echter weinig terecht door de gebrekkige aanduiding en relatief veel woon-werkverkeer van en naar APG. Ook de Kruisstraat wordt als toegangsweg naar het centrum intensief gebruikt en er wordt vaak te hard gereden.

6. De ir. Dinger tuin op het APG-terrein is de afgelopen tijd fors aangepakt, waarbij beeldbepalende elementen zijn verdwenen. Inspreker vindt dat jammer, omdat dit parkachtige gebied ook een openbare groenfunctie heeft en samen met beeldbepalende villa's aan de Valkenburgerweg een bijdrage leveren aan de stedelijke uitstraling van Heerlen. Inspreker vraagt of de gemeente mogelijkheden ziet om samen met APG de kwaliteit van dit deel van het plangebied te versterken.

7. Een deel van het gebied rond Lindeveld en Tempsplein heeft de aanduiding beschermd stadsgezicht. Binnen dit gebied wordt het perceel op de hoek Deken Nicolayestraat – Kruisstraat gebruikt als parkeerterrein en het voormalige pand van de Cycle Shop op de hoek Kruisstraat – Ambachtstraat verkeert in een erbarmelijke staat. Beide situaties doen volgens inspreker afbreuk aan het stadsgezicht.

Voor wat betreft het perceel op de hoek Deken Nicolayestraat – Kruisstraat vraagt inspreker het schrappen van de woningbouwtitel te heroverwegen, aangezien dit een toekomstige positieve bestemming in de weg kan staan.

Het voormalige Cycle Shop pand heeft een nieuwe eigenaar. Inspreker vraagt of al bekend is welke bestemming dit pand krijgt en of de gemeente voorwaarden kan stellen ten behoeve van een betere uitstraling van dit deel van het beschermd stadsgezicht.

8. Inspreker is van mening dat de N281 als onderdeel van de Buitenring, gevolgen zal hebben op de verkeersintensiteiten en dus ook op geluids-, stank en stofoverlast. Maar ook het verkeer op ontsluitingswegen zoals de Welterlaan veroorzaakt hinder. In tegenstelling tot de stelling in de toelichting dat geen onderzoek nodig is vanwege het beheer karakter van het bestemmingsplan, achten insprekers onderzoek naar wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit noodzakelijk. Ook vraagt inspreker of de gemeente mogelijkheden ziet de functie van de N281 als onderdeel van de Buitenring te beperken tot een regionale ontsluitingsweg met bijbehorend wegprofiel en een maximum snelheid van 80 km/u.

Reactie gemeente

1. Inspreker doelt, naar wij aannemen, op het volledige binnenterrein dat omsloten wordt door de bebouwing aan de Ambachtsstraat, het Burgemeester De Hesselleplein, de Hamerstraat, de Oude Lindestraat en de Kruisstraat.

Dit gebied heeft momenteel weliswaar een schijnbaar openbaar karakter, is echter volledig in particulier eigendom. De huidige aanwezige parkeerplaatsen zijn aangelegd ten behoeve van de nabij gelegen kantoren die tevens onderdeel zijn van de bebouwing. De woon- en leefkwaliteit van de omliggende bebouwing wordt beïnvloed door de inrichting en gebruik van een binnenterrein. Hierbij zijn aspecten als uitzicht, rust, geluidsoverlast, luchtkwaliteit en privacy van belang.

De inrichting van het bestaande binnenterrein zou kwalitatief verbeterd kunnen worden, maar gezien het feit dat het allemaal particulier eigendom betreft, zal onze gemeente daar geen actieve rol in vervullen.

Toevoeging van nog meer parkeerplaatsen op dit binnenterrein is gelet op de hiervoor aangehaalde woon- en leefkwaliteit van de omliggende woningen in ieder geval niet wenselijk.

Recentelijk - na de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan Heerlen Zuid - heeft één eigenaar wel een bouwaanvraag ingediend voor het bouwen van vijf woningen aan de Oude Lindestraat. Deze aanvraag is in overeenstemming met het nu nog geldende bestemmingsplan

"Lindeveld – Op de Nobel" en tevens in lijn met het oorspronkelijk plan met afbouw van de straat. In het ontwerp bestemmingsplan zal deze bebouwingsmogelijkheid dan ook worden teruggebracht.

2. Hier wordt volstaan met een verwijzing naar onze reactie bij inspreker 3.

3. Door middel van het schrappen van het bouwblok wordt het weliswaar onmogelijk om een woning te realiseren, maar voor het overige blijft de woonbestemming in stand. Aangezien deze locaties overwegend in particulier bezit zijn, ligt de verantwoordelijkheid voor de toekomstige bestemming grotendeels bij deze particuliere eigenaren.

4. De systematiek van het voorliggende bestemmingsplan is al ingericht op het tegengaan van kamerverhuur. De functie "wonen" wordt enerzijds in omvang beperkt door de verschillende typologieën en anderzijds door de definitie van woning of wooneenheid gelezen in samenhang met de definitie van huishouden.

5. Het is correct dat alle wegen in de wijk Lindeveld zogenoemde erftoegangswegen (30 km/u) zijn. De wijk wordt echter begrensd wordt door een stroomweg (A76) en drie gebiedsontsluitingswegen, zijnde de Valkenburgerweg, de Kruisstraat en de Welterlaan. Alle wegen in Lindeveld zijn smal en ingericht conform de daarvoor geldende CROW-normen. CROW is een kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid die aanbevelingen en richtlijnen opstelt over bijvoorbeeld vormgeving en maatvoering van verkeersinfrastructuur. Deze aanbevelingen en richtlijnen worden voor een groot deel in CROW-publicaties of op diverse websites gepubliceerd. De inrichting van de wegen binnen Lindeveld lokt in principe lage snelheden uit en is zodanig onaantrekkelijk dat sluipverkeer zo veel mogelijk voorkomen wordt. We kunnen echter niet ontkennen dat er altijd een minderheid van de weggebruikers is die de verkeersregels consequent negeert. Dergelijk gedrag is zeer onwenselijk, maar kan helaas niet helemaal worden voorkomen. Daarnaast tracht APG – in samenwerking met onze gemeente – het autogebruik van haar werknemers ten behoeve van het woon-werkverkeer te beperken. Ook is een aantal maatregelen omtrent de parkeersituatie rondom APG genomen die woon-werkverkeer in de nabije omgeving grotendeels weren.

De Kruisstraat is in de wegcategoriseringskaart opgenomen als een gebiedsontsluitingsweg categorie B. Op dit type wegen zijn in de regel de verkeersintensiteiten dagelijks kleiner dan 10.000 motorvoertuigen per dag en bedraagt de maximaal toegelaten snelheid 50 km/u. De Kruisstraat is een belangrijke toegangsweg richting Heerlen-centrum. Ook hier geldt dat het verkeerde gedrag van een minderheid niet geheel door het nemen van verkeersmaatregelen voorkomen kan worden.

6. Op de inrichting van de tuin en de wijze waarop deze onderhouden wordt heeft onze gemeente geen invloed. Wel hebben wij enkele jaren geleden met APG afgesproken dat – ondanks de omstandigheid dat deze tuin privébezit is – deze tijdens kantooruren open is voor publiek.

7. In lijn met het structuurvisiebesluit Wonen is het bouwvlak voor het perceel hoek Kruisstraat/Deken Nicolayestraat geschrapt. Dit is in lijn met het actuele woningbouwbeleid. Inspreker draagt geen argumenten aan om deze keuze te heroverwegen. Wel is geconstateerd dat met het schrappen van de woningbouwtitels abusievelijk ook de bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van dienstverlening zijn geschrapt. Dit zal worden hersteld. Het toekomstige gebruik van het voormalige Cycle Shop pand is niet bekend bij ons. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen in gebieden met een beschermde status geeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aan dat met betrokken partijen op een stimulerende manier invulling gegeven kan worden aan nieuwe ontwikkelingen. Voor het overige kunnen gedacht vanuit de monumentenzorg geen aanvullende voorwaarden, anders dan de reeds opgenomen beschermende bepalingen, in het onderhavige bestemmingsplan worden opgenomen.

8. De stadsautoweg N281 maakt in die zin onderdeel uit van de Buitenring, dat het zuidelijke gedeelte van de Buitenring op de Hamstraat in Kerkrade uitkomt en zodoende ook aansluit op de N281, waarna de route voortgezet kan worden richting de A76. Deze aansluiting zal echter niet leiden tot een sterke toename van de verkeersintensiteiten op de N281. Desondanks kunnen wij niet ontkennen dat de verkeersintensiteiten op de N281 hoog zijn. Zo rijden er dagelijks meer motorvoertuigen op de N281 dan op de A76, hetgeen niet logisch is op basis van de weghiërarchie. Aangezien de N281 onder de verantwoordelijkheid valt van de Provincie Limburg, heeft Heerlen geen beslissingsbevoegdheid omtrent de maximaal toegelaten snelheid op de N281. De Provincie

Limburg is geen voorstander van een snelheidsverlaging tot 80 km/u op de N281. Daarom proberen wij – middels enkele infrastructurele maatregelen – een intensiteitsverschuiving plaats te laten vinden van de N281 naar de A76. Deze maatregelen hebben betrekking op het uitbreiden van de aansluitingen A79-A76 en Euregioweg-A76. Momenteel is enkel de uitbreiding van de aansluiting A79-A76 – dit is het knooppunt Kunderberg – gerealiseerd. Omtrent de uitbreidingen van de aansluitingen Euregioweg-A76 – met name ter hoogte van enerzijds de Beersdalweg en anderzijds de Imstenraderweg – zal onze gemeente trachten om de Provincie Limburg en het Rijk van het nut en de noodzaak te overtuigen. Wij zijn ervan overtuigd dat deze infrastructurele maatregelen zullen leiden tot de gewenste intensiteitsverschuiving en dat de N281 bijgevolg minder zwaar belast zal worden. Een bijkomende snelheidsverlaging tot 80km/u zal dan niet meer nodig zijn.

Overigens levert een snelheidsverlaging van 100 naar 80km/h een kleine verlaging van de geluidbelasting op van 1 dB en is deze verlaging voor het menselijk oor niet waarneembaar.

Inspreker onderbouwt zijn verzoek om ondanks het beheer karakter van het onderhavige bestemmingsplan alsnog lucht- en geluidonderzoek uit te voeren met de stelling dat hij desondanks overlast ervaart. Bij de actualisering van onze bestemmingsplannen wordt een uniforme werkwijze gehanteerd, waarbij het wettelijk kader leidend is. Voor wat betreft lucht en geluid ziet dit als volgt uit.

Geluid

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden.

Voor het wegverkeerslawaai is de Wet geluidhinder (Wgh) het wettelijke kader. In deze wet is onder ander vastgelegd welke geluidsniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidsbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Op grond van artikel 76, lid 1 van de Wet geluidhinder dienen bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan de grenswaarden van de Wet geluidhinder in acht te worden genomen. Volgens artikel 76, lid 3 geldt deze verplichting niet voor situaties waarin op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan de weg en de woningen en/ of andere geluidgevoelige gebouwen aanwezig zijn (bestaande situatie). Dit houdt in dat bij zogenaamde conserverende bestemmingsplannen geen toetsing aan de grenswaarde hoeft plaats te vinden.

Het bestemmingsplan "Heerlen Zuid" is een conserverend bestemmingsplan. In het plan worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk en de Wet geluidhinder staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten

werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Het bestemmingsplan "Heerlen Zuid" is een conserverend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voegt geen nieuwe functies toe en er zijn geen nieuwe ontwikkelingen wat inhoudt dat de luchtkwaliteit niet zal veranderen. Op grond van deze overwegingen kan zonder luchtonderzoek worden vastgesteld dat dit bestemmingsplan voldoet aan de in de Wet milieubeheer vastgelegde luchtkwaliteitseisen. De wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Inspreker 5

Inspreker geeft aan dat het pand Akerstraat 110 een gecombineerd gebruik kent. De benedenverdieping wordt gebruikt als fysiotherapie-praktijkruimte en de bovenverdieping heeft een woonbestemming. Voor zover inspreker bekend is, is ook in het verleden altijd sprake geweest van een dergelijk gemengd gebruik. Er bestaat dan ook geen enkele aanleiding om enige bedrijfsmatige bestemming van dit pand te schrappen. Inspreker verzoekt het huidige gebruik positief te bestemmen.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze reactie is onderzocht of er in het verleden vergunningen of ontheffingen zijn verleend die een gebruik ten behoeve van een fysiotherapiepraktijk toestaan. Uit dit nader onderzoek blijkt dat in 1991 een bouwvergunning is verleend met vrijstelling van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Bekkerveld. De activiteit betreft het wijzigen van de kantoorfunctie in de aanbouw naar een praktijkruimte met fitnessgelegenheid met sauna (nr. b-4930).

Inspreker geeft derhalve terecht aan dat het pand Akerstraat 110 een gecombineerd gebruik kent, maar volgens de vergunning heeft dit slechts betrekking op de aanbouw en niet op het hoofdgebouw.

In het ontwerp bestemmingsplan zal voor het achtererfgebied derhalve alsnog de functie dienstverlening middels de aanduiding "dv" worden opgenomen.

Inspreker 6

Inspreker geeft aan bezwaar te hebben tegen het schrappen van de horecabestemming voor het pand Nobelstraat 16. Het pand is bewust aangekocht vanwege de bestemming horeca, dienstverlening en wonen ten behoeve van het opstarten van het bedrijf "Het blauwe huis". De onderneming staat ten dienste van kunst en cultuur. Medio september zal naar verwachting de officiële opening plaatsvinden. Het vervallen van de bestemming horeca zou de bedrijfsvoering ernstig belemmeren en een waardevermindering tot gevolg hebben.

Reactie gemeente

Om te voorkomen dat de bedrijfsvoering van "Het blauwe huis" wordt belemmerd en aangezien het ook een in gebruik zijnde horecabestemming betreft, zal de functie horeca in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

Inspreker 7

Inspreker heeft de volgende opmerkingen ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan.

1. De voorgestelde regeling van een maximale bouwhoogte van 3,00 meter voor bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde past niet bij de in de Ruys de Beerenbroucklaan aanwezige bebouwing. De jaren 20 woningen hebben nagenoeg allen een verdiepingshoogte van 3,50 tot 4,00 meter. De aanwezige bijgebouwen en overkappingen zijn allen hoger dan 3,00 meter. Inspreker vraagt om de tekst aan te passen

2. In de bestemmingsomschrijving van "Wonen" staat dat wonen is toegestaan. In de begripsomschrijving komt de definitie van "wonen" niet terug, maar wordt slechts gesproken van "woning" of "wooneenheid". Hoewel de toelichting iets meer duidelijkheid brengt, is het volgens inspreker zinvol om de omschrijving aan te passen. Vooral omdat onduidelijkheid kan ontstaan met betrekking tot één- of meergezinswoningen. Volgens inspreker is het met de huidige regeling mogelijk een pand in te richten ten behoeve van kamerverhuur.

3. In paragraaf 2.4.3. van de toelichting wordt gesproken over de "gewenste groenstructuur". Voor de Ruys de Beerenbroucklaan is aangegeven dat daar bomen zullen komen. Dit is echter niet in overeenstemming met de inrichtingskaart van de op dit moment in gang zijnde herinrichting die door de gemeente aan de bewoners is toegezonden. Daar zijn juist geen bomen op aangegeven. Dit geeft een misleidend beeld.

Reactie gemeente

1. Hetgeen inspreker ten aanzien van de toegestane bouwhoogte voor aanbouwen binnen de bestemming Gemengd aangeeft, is correct. De bebouwingsregeling wordt door het toevoegen van een regeling voor aanbouwen aangepast.

gebouwen buiten het bouwvlak:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven. Met uitzondering van aanbouwen die maximaal 4,5 meter hoog mogen zijn;

2. De noodzaak om de woonbestemming aan te passen, is volgens ons niet gegeven. Het betreft een veelgebruikte, heldere systematiek waarbij een duidelijk onderscheid in woningtypes wordt gemaakt. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt via de begripsomschrijving voor "huishouden" binnen reguliere woonbestemmingen uitgesloten. Dat in combinatie met de verklarende teksten in de toelichting dwingt ons inziens op dit onderdeel niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. De interpretatie van inspreker dat het in paragraaf 2.4.3. opgenomen Groenbeleidsplan voor de Ruys de Beerenbroucklaan een concreet herinrichtingsplan beschrijft, is onjuist. De aangehaalde "gewenste groenstructuur" betreft een middellange termijnvisie. Aangezien niet alle gewenste ontwikkelingen nu reeds financieel haalbaar zijn, is het mogelijk dat er momenteel een andere invulling wordt gegeven aan de herinrichting van het openbaar groen. Het wensbeeld blijft echter overeind. Er is dan ook geen noodzaak om de toelichting op dit punt te wijzigen.

Inspreker 8

Inspreker heeft de volgende opmerkingen met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan.

1. Geconstateerd wordt dat de bebouwing aan de westzijde van Kruisstraat en het pand Deken Nicolayestraat 24 in het voorontwerp een andere bestemming krijgen dan in het vigerende plan namelijk Gemengd in plaats van D/K/W (dienstverlening en/of kantoren en/of wonen met bijbehorend erf).

2. In het vigerende bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 8,00 en een maximale bouwhoogte van 12,00 meter opgenomen. De maximale goothoogte van 8 meter ontbreekt in het voorontwerp. Indien het geen vergissing betreft, vraagt inspreker zich af wat de reden van deze afwijkende regeling is. Een bebouwingshoogte van 12 meter zou ook kunnen leiden tot een aantasting van de privacy van de omwonenden.

3. Verzocht wordt om in de begripsomschrijving voor dienstverlening (artikel 1.39) de functie horeca uitdrukkelijk uit te sluiten, waarmee een voor alle betrokkenen eenduidige omschrijving ontstaat.

Reactie gemeente

1. De constatering dat de titel van de door inspreker aangehaalde bestemming in het voorontwerp ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Lindeveld Op de Nobel" is aangepast klopt. Dit betekent echter niet dat er in materiële zin ingrijpende wijzigingen in de bestemming hebben plaatsgevonden.

Belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is dat de vigerende rechten worden overgenomen, tenzij er beleidsmatige of andere belemmeringen zijn. Deze werkwijze is ook voor de door inspreker aangehaalde locaties gehanteerd.

2. Inspreker geeft terecht aan dat er geen aanduiding "toegestane goothoogte" is opgenomen. Dit is een omissie en zal bij het ontwerp worden hersteld.

3. Uit de plansystematiek, waaronder onder andere de begripsomschrijvingen, is naar onze mening duidelijk af te leiden dat horeca een aparte functie is en niet onder dienstverlening kan worden geschaard. Het toevoegen van de door inspreker voorgestelde passage is dan ook niet nodig.

Inspreker 9

Het pand gelegen aan de Akerstraat 112 is ingericht als woonhuis. De aanbouw gelegen aan de Vlotstraat is ingericht als kantoor/praktijkruimte. De aanbouw is groter dan 80 m² en beslaat wellicht ook meer dan 30% van het vloeroppervlak.

Inspreker geeft aan:

1. van mening te zijn dat de praktijkruimte ook als zelfstandig kantoor (dienstverlening) en/of de uitoefening van een aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt, ook al worden de maximale oppervlaktes genoemd in artikel 16.4.1 sub b overschreden.

2. te verzoeken om een wijzigingsbevoegdheid van praktijkruimte aan de Vlotstraat naar zelfstandige woonruimte.

3. te verzoeken om een wijzigingsbevoegdheid van praktijkruimte in zelfstandige kantoorruimte ten behoeve van dienstverlening.

Reactie gemeente

1. Naar aanleiding van deze reactie is nader onderzoek verricht naar in het verleden voor dit perceel verleende vergunningen. Uit onze archieven blijkt dat in 1933 bouwvergunning is verleend voor een praktijkruimte aan de woning. Gelet daarop zal in het ontwerp bestemmingsplan voor het achtererfgebied derhalve alsnog de functie dienstverlening middels de aanduiding "dv" worden opgenomen.

2. Aangezien er beleidsmatige belemmeringen bestaan in de vorm van het structuurvisiebesluit Wonen en de regionale afspraken over de woningmarkt kunnen wij geen medewerking verlenen aan het opnemen van de gevraagde wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte.

3. Ons inziens bestaat er geen noodzaak tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid aangezien de gevraagde mogelijkheid al geboden wordt op basis van de onder punt 1 voorgestelde aanpassing. Met andere woorden na het opnemen van de aanduiding "dv" is het gebruik als zelfstandige kantoorruimte ten behoeve van dienstverlening toegestaan.

Inspreker 10

Inspreker geeft het volgende aan.

1. Op 4 juni heeft een bijeenkomst plaats gevonden waar gesproken werd over het toekomstige gebruik van het onbebouwde terrein ter hoogte van Ovidiusstraat 117-137 dat in eigendom van de gemeente is. Inspreker geeft aan dat tijdens die bijeenkomst door de gemeente mogelijke gebruiksideeën werden gepresenteerd. De reden voor het indienen van deze inspraakreactie is daarin gelegen dat inspreker na de presentatie door de gemeente zijn zienswijze en standpunten kenbaar probeerde te maken. Inspreker stelt dat dit slechts ten dele is gelukt, omdat dit via de gemeentelijke Wijkraad diende te verlopen. Ook is bij inspreker niet bekend in hoeverre voor het overige zijn mening en behoefte aan de gemeente is doorgegeven. Daarom wordt de visie nogmaals, deze keer als inspraakreactie, ingediend. De omwonende burens, willen dat overlast voorkomen wordt en dat de bestaande, rustige bestemming behouden wordt. Inspreker vindt dat, het in het belang van de wijk is als een mooi en deugdelijk omheind, natuurlijk "stilteparkje" dat deskundig en ecologisch is ingericht, wordt aangelegd.

Inspreker is geen voorstander van alternatief gebruik of meer openbaar gebruik van het terrein en vindt het noch juist noch rechtvaardig dat de naaste burens de mogelijk negatieve gevolgen van een ander gebruik moeten dragen.

In de toelichting bij het voorontwerp wordt gesteld dat dit perceel een verpauperd karakter heeft. Dit is niet juist.

2. Inspreker dringt aan op het intrekken van de bouwvergunning en het verwijderen van het bouwbord voor het perceel tussen Ovidiusstraat 117 en 135.

3. Inspreker verzoekt om voor het perceel Ovidiusstraat 135 de bestaande voorgevelbreedte te handhaven, de hoogte van de huidige bebouwing aan te houden en het toegestane bouwoppervlak ten opzichte van de voorziene 60% substantieel te verminderen.

Als redenen geeft inspreker onder andere aan dat het vigerende bestemmingsplan bepaalt dat slechts 25% van het terrein bebouwd mag worden. Het Medisch Centrum onlangs gebruik heeft gemaakt van alle mogelijkheden die het bestemmingsplan "Aarveld Overlendeke de Paal 2^e herziening" bood en recentelijk zelfs bebouwing is gerealiseerd buiten de grenzen die het plan Heerlen Zuid uit 2008 bood.

Nu eveneens door het realiseren van de MAB in de nabije omgeving zeer massieve bebouwing ontstaat, is uitbreiding van de bebouwingmogelijkheid naar 60% niet juist, ook vanwege de kleine tuinen van de aangrenzende woningen.

Dergelijke bebouwing zal eveneens nadelige impact hebben op en qua uitstraling afbreuk doen aan de omgeving. Temeer nu de lengte van een mogelijke voorgevel van bebouwing ter plaatse nog sterk wordt vergroot, waardoor het veld het karakter van een "gat" zal krijgen.

4. De wijziging van de huidige bestemming "scholen" in algemeen "Maatschappelijk" is volgens inspreker onwenselijk. Een dergelijke bestemming is te weinig specifiek en maakt een te ruim – ook in tijd - gebruik mogelijk. Het gedoogde gebruik als kinderopvang valt overigens ook al buiten de reguliere onderwijstijden. Inspreker verzoekt om een beperking c.q. een nadere specificatie van het gebruik en de tijdstippen dan nu in het voorontwerp is opgenomen.

5. Inspreker verzoekt om de passage uit de toelichting te schrappen waar gesteld wordt dat sprake is van parkeerdruk vanuit het Medisch Centrum. Volgens inspreker is dit onjuist en is de parkeerdruk nu al niet groot. Vele bezoekers van het Medisch Centrum komen te voet uit de onmiddellijke omgeving, de overigen blijven slechts kort en hun aantal is beperkt. Ook komen de patiënten niet allemaal tegelijk. Na invoering van de blauwe zone zal in zijn geheel geen sprake meer zijn van parkeerdruk.

Reactie gemeente

1. Op 4 juni jl. heeft inderdaad een wijkbijeenkomst plaatsgevonden. Deze bijeenkomst vond plaats op initiatief van de wijkraad. De aanleiding hiervoor was, de omstandigheid dat er geen behoefte meer bij de huisartsenpraktijk en het kinderdagverblijf bestond om hun wensen met betrekking tot het veldje verder te onderzoeken. In de optiek van de wijkraad zou het veldje een mooie kans kunnen bieden om als buurtbewoners gezamenlijk te werken aan het leefklimaat in de

buurt en zodoende bij te dragen aan een sterkere onderlinge binding en een fraaiere fysieke omgeving. Op de avond zijn geen gebruiksideeën door onze gemeente gepresenteerd. Ook was er geen vertegenwoordiger van de gemeente aanwezig.

De wijkraad heeft ons na de bijeenkomst erover geïnformeerd dat zij na de inventarisatie tot de conclusie is gekomen dat er onvoldoende consensus was over de concrete invulling als parkje. Om die reden heeft de Wijkraad dan ook besloten de herinrichting van het veldje niet op te pakken.

Aangezien de herinrichting als buurtproject - vooralsnog - niet van de grond komt is het de intentie van onze gemeente om het onderhoudsniveau te hanteren zoals het de afgelopen jaren is geweest. Daarbij zijn vooropgesteld dat meldingen over onregelmatigheden (bijv. illegale dumpingen) door onze gemeente, mits wij hiervan op de hoogte zijn, zullen worden opgepakt. Overigens werpt de bestemming Groen geen belemmeringen op voor het eventueel op een later tijdstip alsnog inrichten van het terrein als parkje.

2. Het bouwboard is inmiddels verwijderd. De procedure voor het intrekken van de verleende omgevingsvergunning wordt in gang gezet.

3. Inspreker gaat er ten onrechte van uit dat in het voorontwerp bestemmingsplan Heerlen Zuid de bebouwingsmogelijkheden voor de percelen Ovidiusstraat 117 en 135 ten opzichte van de in de vigerende bestemmingsplannen geboden mogelijkheden zijn verruimd.

Bij het bepalen van de vigerende bouwrechten van het medisch centrum (Ovidiusstraat 117) zijn wij uitgegaan van het bestemmingsplan "Aarveld – Overlendeke - de Paal 2e herziening". Ter verduidelijking is op de afbeelding hierna een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan "Aarveld – Overlendeke – de Paal 2^e herziening opgenomen". Op die afbeelding is deze locatie middels een blauwe stippellijn begrensd.

In artikel 16a "Welzijnsverzorging Klasse WA, algemeen" is bepaald dat uitsluitend binnen het bebouwingsoppervlak een gebouw mag worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 5 meter. Om te bepalen wat onder het bebouwingsoppervlak moet worden verstaan, dienen de begripsbepalingen te worden geraadpleegd. In het onderhavige geval zijn vooral de volgende begrippen van belang:

- **Bebouwingsgrens B:** de lijn die door bebouwing niet mag worden overschreden naar de wegzijde c.q. zij- en achterraite(n), behoudens overschrijdingen die krachtens de bouwverordening zijn toegestaan; indien terugliggend gebouwd wordt, moet de voorgevel evenwijdig aan deze lijn worden opgericht;

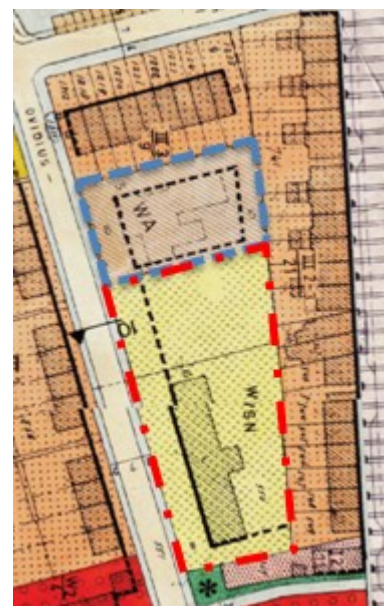
- **Bouwkavel:** het begane-grond-oppervlak en de voor- en/of zij- en/of achterraimte(n);

- **Bebouwingsoppervlak:** een door bebouwingsgrenzen omgeven oppervlak, binnen hetwelk volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gerealiseerd;

- **Bouwkavel:** het begane-grond-oppervlak en de voor- en/of zijgevel en/of achterraimte(n);

Aangezien in het bestemmingsvoorschrift, in casu artikel 16a, geen bebouwingspercentage is opgenomen, kan het gehele bebouwingsoppervlak worden bebouwd.

Bij het bepalen van de vigerende bouwrechten van het kinderdagverblijf (Ovidiusstraat 135) zijn wij uitgegaan van het bestemmingsplan "Aarveld – Overlendeke - de Paal". Op de afbeelding hiervoor is deze locatie en het direct aangrenzende braakliggende terrein middels een rode stippellijn begrensd.



In artikel 15 "Welzijnsverzorging Klasse WSN, Scholen" is bepaald dat uitsluitend binnen het bebouwingsoppervlak een gebouwencomplex mag worden gebouwd tot een oppervlakte van 25% van de totale bestemmingsoppervlakte en een hoogte van maximaal 10 meter.

De plannen Aarveld – Overlendeke – de Paal 1^e en 2^e herziening hebben niet geleid tot een wijziging van de bouwvoorschriften behorende bij de bestemming WSN ten opzichte van de regeling in het moederplan.

Het opsplitsen van het bestemmingsvlak WSN door het toevoegen van een bestemming WA in "Aarveld – Overlendeke – de Paal tweede herziening" heeft geen invloed op het gehanteerde maximaal toegestane bebouwingspercentage van het overgebleven deel van de bestemming WSN. Derhalve is er geen sprake van het in mindering brengen van de toegevoegde bebouwingspercentage voor WA binnen de oorspronkelijke bestemming WSN.

De opsplitsing in het voorontwerp bestemmingsplan Heerlen Zuid van de na de tweede herziening resterende bestemming WSN in Maatschappelijk en Groen (zie afbeelding hiernaast, kadastrale perceelnummers 550 en 3168) heeft echter wel gevolgen voor het in het nieuwe voorontwerp te hanteren maximale bebouwingspercentage. De reden hiervoor is gelegen in de omstandigheid dat het beschikbare bebouwingsoppervlak door de splitsing aanzienlijk wordt gereduceerd. De nieuwe bestemming Groen laat geen bebouwing mogelijk. Het in dit geval aanhouden van een percentage van 25% zou een beperking van de vigerende rechten in houden, hetgeen in gaat tegen het beheerskarakter van het onderhavige bestemmingsplan.

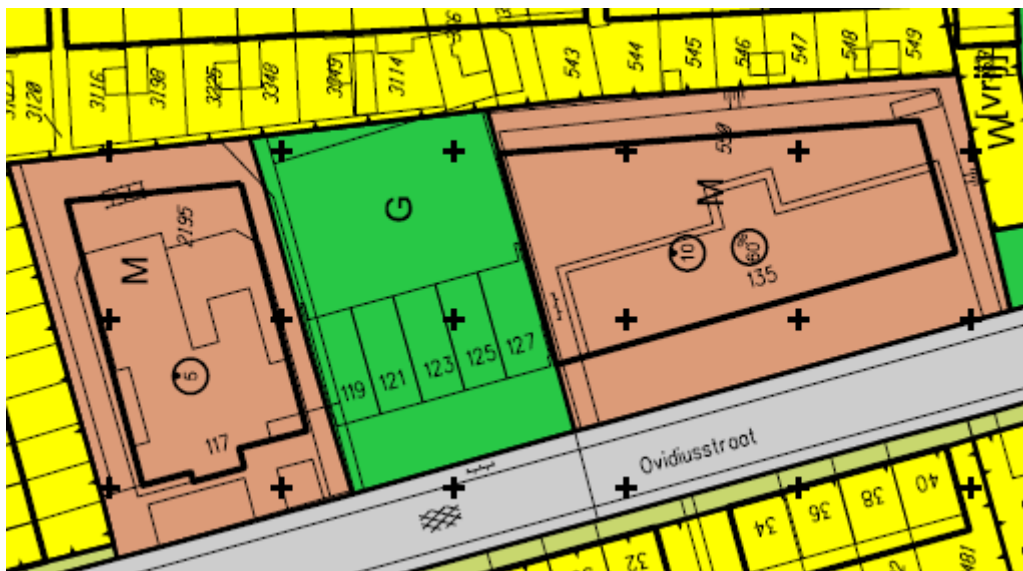


Berekening bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage voor het perceel met huisnummer 135 is als volgt bepaald. Het bestemmingsvlak WSN is na de 2^e herziening 2860 m² groot. Het in het voorontwerp Heerlen Zuid opgenomen bouwvlak bedraagt nog maar 1000m². Het in het voorontwerp opgenomen bebouwingspercentage van 60 % is een afgeleide van het oorspronkelijke percentage van 25%. Hiertoe is de volgende berekening gemaakt. 25% van 2860 m² levert een maximaal te bebouwen oppervlak van 715m². Deze maximaal toegestane bebouwing wordt in het nieuwe plan beperkt tot situering binnen het (gereduceerde) bouwvlak van 1000 m².

$(715/1000) \times 100\% = 71.5\%$ maximale bebouwingspercentage van het nieuwe bouwvlak.

Aangezien bij het hanteren van een dergelijk percentage de kans bestaat dat de geldende parkeernormen niet gehaald worden is ervoor gekozen om het maximale bebouwingspercentage vast te leggen op 60%.



Resumerend zijn wij van mening dat er bij het opstellen van het voorontwerp geen verruiming van de bebouwingsmogelijkheden heeft plaatsgevonden. Op de toegelaten gebruiksmogelijkheden zal in onze reactie op punt 4 worden ingegaan.

4. De bestemming Maatschappelijk is ons inziens niet zoals inspreker stelt te ruim en onvoldoende specifiek. De begripsomschrijving zoals opgenomen in artikel 1.56 bevat een duidelijke omschrijving van wat onder maatschappelijke voorzieningen moet worden verstaan.

1.56 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, woonzorgcomplex en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening;

In het kader van de actualisering van onze verouderde bestemmingsplannen en de verplichte standaardisering is ervoor gekozen om zeer specifieke of afwijkende bestemmingsomschrijvingen te vermijden. Dit kan in sommige gevallen tot gevolg hebben dat er enige verruiming ten opzichte van het voorheen geldende plan plaatsvindt. Dat is bij de locatie Ovidiusstraat 135 ook het geval. Wij zien vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen aanleiding om de bestemming alsnog in te perken en inspreker voert zelf geen argumenten aan waarom dit wel noodzakelijk zou zijn.

5. Over het algemeen heerst er in de hele wijk Aarveld-Bekkerveld een bepaalde parkeerproblematiek. Hoofdzakelijk in het noordelijke gedeelte van deze wijk bestaat veel parkeeroverlast, terwijl het overige deel minder parkeerdruk ervaart. Specifieke parkeeroverlast als gevolg van het medisch centrum is inderdaad niet aan de orde. Klachten en/of meldingen van die strekking zijn niet bij ons bekend. De passage in de toelichting zal dan ook worden aangepast. Mocht er op termijn een wijziging in deze situatie optreden, bestaat overigens de mogelijkheid – op basis van het vastgestelde Addendum Parkeernota Heerlen 2010 – dat een blauwe zone wordt ingevoerd in de Ovidiusstraat zodat een te hoge parkeerdruk voorkomen wordt.

Inspreker 11

1. Sluit zich aan bij de reactie van de “verenigde burens Benzenraderweg/Ovidiusstraat” en de door hen ingebrachte standpunten.
2. Binnen het plangebied komen wel degelijk zwaardere beschermde soorten voor, zoals eekhoorn, steenmarter en diverse vogelsoorten. Uit oogpunt van zorgvuldigheid is daardoor noodzakelijk om ecologisch onderzoek uit te laten voeren alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.
3. Het plangebied grenst aan vele zijden aan hoogwaardige natuurgebieden, waardoor onderzocht dient te worden wat die wederzijdse relatie betekent voor het behoud, de versterking en de migratie van de bedoelde natuurwaarden. De omstandigheid dat de aangewezen gebieden zich op beweerdelijke afstand bevinden, laat onverlet dat de richtlijnen niet enkel betrekking hebben op deze gebieden als zodanig, maar ook op omliggende invloeden.
4. Verzoekt uitdrukkelijk om het bestemmingsplan MAB in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen, alsmede de recente ontwikkelingen nabij de Waszinkstraat en de Van Weerden Poelmanstraat.
5. Het is wenselijk het ontwerpplan op het POL2014 af te stemmen.

Reactie gemeente

1. Hier wordt volstaan met een verwijzing naar onze uitgebreide antwoorden op de reactie van inspreker 10.
2. Net als inspreker zijn wij ons ervan bewust dat er binnen het plangebied diverse beschermde soorten voorkomen. De stelling dat het om die reden onzorgvuldig is wanneer wij in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure geen natuurwaardenonderzoek uitvoeren, onderschrijven wij echter niet. Gelet op de conserverende werking van het voorliggende bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een verstoring van die beschermde soorten zouden kunnen opleveren. Voor de binnen het plangebied voorkomende beschermde soorten geldt dat te allen tijde

de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. Deze houdt in dat "voldoende zorg" in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving.

Indien er op enig moment sprake is van ontwikkeling van met het voorliggende bestemmingsplan strijdige zijnde plannen dient in het kader van de dan te voeren procedure onder andere door de initiatiefnemer onderzocht te worden of de in dat kader te verrichten handelingen niet leiden tot een schending van de verbodsbepalingen van de artikelen 8 tot en met 14 van de Flora- en faunawet.

3. Zoals reeds hiervoor in ons antwoord op reactie 2 van inspreker is benadrukt, maakt het onderhavige plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De - uiteindelijke - vaststelling van het bestemmingsplan zal dan ook niet leiden tot verslechtering van deze natuurgebieden of de daarin aanwezige natuurwaarden.

De door inspreker aangehaalde, maar niet nader geconcretiseerde richtlijnen zien, naar het zich laat aanzien op de onderzoeksverplichting voor bestemmingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken en niet op, zoals hier aan de orde, plannen met een conserverend karakter.

4. Zoals in paragraaf 1.1 van de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan al wordt aangegeven, worden ontwikkelingen gelet op het beheer karakter van het plan niet meegenomen. Ontwikkelpannen doorlopen een aparte vergunning en/of bestemmingsplantraject. Deze werkwijze is ook gehanteerd bij de Multifunctionele accommodatie Bekkerveld en zal worden gehanteerd bij de plannen voor de uitbreiding van de supermarkt.

5. Zoals inspreker terecht aangeeft, ontbreekt het ontwerp van het POL2014 nog. In het ontwerp van het bestemmingsplan zal dit alsnog worden toegevoegd en voor zover relevant worden afgestemd.

Inspreker 12

1. De wijziging van de bestemming van het perceel gelegen tussen Nobelstraat 27 en 41, waardoor ter plaatse geen bebouwing meer mogelijk is, is onzorgvuldig tot stand gekomen en onderbouwd op basis van achterhaalde gemeentelijk beleidsnotities.

2. de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet op een juiste wijze "doorvertaald" in het onderhavige bestemmingsplan, waarbij tevens opgemerkt wordt dat de locatie tussen Nobelstraat 27 en 41 voldoet aan de doelstellingen en randvoorwaarden van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3. Het kan niet de bedoeling van de gemeente zijn geweest de bebouwingmogelijkheden, die het vigerende bestemmingsplan Lindeveld – Op de Nobel ter plaatse van de locatie van AZL aan de Nobelstraat biedt, in het voorontwerp bestemmingsplan Heerlen Zuid te schrappen.

4. De gehanteerde systematiek met betrekking tot parkeren ontgaat inspreker enigszins. Inspreker gaat er vanuit dat parkeren binnen de gehele bestemming dienstverlening is toegestaan.

Reactie gemeente

1. Voor een reactie ten aanzien van het verouderde beleid wordt verwezen naar ons antwoord op hetgeen inspreker 3 heeft ingebracht. Hoewel wij ons voor kunnen stellen dat het op inspreker over komt als of de bouwmogelijkheid "zo maar" verwijderd is, is dit niet het geval.

2. Hetgeen inspreker met betrekking tot het niet op juiste wijze opnemen van de Ladder voor duurzame verstedelijking stelt, wordt op generlei wijze door hem onderbouwd. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan getypeerd kan worden als een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, kunnen wij inspreker niet volgen in het door hem gestelde.

3. Uit navraag bij AZL is gebleken dat een aantal jaren geleden ontworpen en destijds aan ons voorgelegde uitbreidingsplannen nog steeds actueel zijn. Met het oog op de bedrijfsvoering van AZL en de mogelijke uitbreiding van de activiteiten van het bedrijf wenselijk is om de bouwtitel te handhaven.

Wel zijn wij van mening dat het handhaven van deze bouwmogelijkheid dient te worden gezien als onderdeel van de ontwikkeling van het gehele perceel van AZL. Onder verwijzing naar ons standpunt naar aanleiding van inspraakreactie 3 over het in ontwikkeling zijnde kantorenbeleid is een solitaire kantoorontwikkeling op deze locatie niet wenselijk.

Het handhaven van deze bouwtitel is dan ook alleen te verdedigen als deze benut wordt ten behoeve van de kantooractiviteiten van AZL.

4. De aanname dat parkeren binnen de gehele bestemming dienstverlening toegestaan is, is correct. Dit is alleen daar anders waar dit uitdrukkelijk uitgesloten is. In die gevallen wordt een specifieke regeling in de verbeelding en de planregels opgenomen.

Inspreker 13

1. Inspreker heeft plannen om de boerderij gelegen aan de Nieuwhuisstraat 1 om te bouwen tot kantoor. Deze plannen zijn ook bij de gemeente bekend en in het kader van een vooroverleg als kansrijk ingeschat.

2. Inspreker verzoekt om de dubbelbestemming hoge archeologische waarde te schrappen.

Reactie gemeente

1. Inspreker geeft terecht aan dat hij begin 2013 in het kader van vooroverleg een plan voor het verbouwen van de bestaande hoeve ten behoeve van kantoren heeft ingediend. Dit plan is destijds weliswaar als kansrijk betiteld, maar tevens is aangegeven dat daarmee nog geen recht op vergunningverlening is ontstaan.

Gelet op het beheer karakter van het onderhavige bestemmingsplan en de eisen die sinds de introductie van de "Ladder voor duurzame verstedelijking" aan de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden gesteld, kunnen wij de functie kantoor niet direct in het onderhavige bestemmingsplan opnemen.

2. Hetgeen inspreker verzoekt met betrekking tot het verwijderen van de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 3" wordt op generlei wijze door hem onderbouwd. Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta' van de Raad voor Europa. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en sedert september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De Monumentenwet geeft een vrijstelling van onderzoeksplicht voor projecten kleiner dan 100m², maar geeft de gemeente de vrijheid deze aan te passen. Die afwijking kan zowel naar boven als naar onder. Voor de diepte van bodemingrepen bevat de wet geen grens.

De basis voor de regeling in dit bestemmingsplan wordt gevormd door de archeologische waarden en verwachtingenkaart, de archeologische beleidskaart. Deze kaarten zijn gebaseerd op uitgevoerd inventariserend archeologisch onderzoek. Voor de gemeente Heerlen en de overige Parkstadgemeenten is een uitgebreid bureauonderzoek uitgevoerd: 'Verhoeven, M.P.F., 2007: Hoog, middelhoog en laag, een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth, Weesp (RAAP-rapport 1483)'.

Het RAAP-rapport betreft een bureauonderzoek naar de archeologische verwachtingen waarbij een inventarisatie heeft plaatsgevonden van de bekende archeologische vindplaatsen binnen de Parkstadgemeenten en van landschappelijke (geologische en geomorfologische) en bodemkundige gegevens van het grondgebied. Daarnaast zijn de uitgevoerde archeologische onderzoeken geïnventariseerd, waarbij rekening is gehouden met vergraven of ontgronde gebieden, en heeft

een literatuuronderzoek plaatsgevonden. In dit verband is onder andere ook het Actueel Hoogtebestand Nederland bestudeerd. Op basis van de genoemde inventarisaties is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld, dat haar neerslag heeft gevonden in een geactualiseerde archeologische verwachtingskaart die door de gemeenteraad van Heerlen is vastgesteld op 1 oktober 2013.

Om tot een afgewogen beleid te komen zijn de archeologische waardevolle gebieden in 5 categorieën verdeeld, waarvan de eerste die van de beschermde Rijksmonumenten is. Voor werkzaamheden is hier altijd een vergunning krachtens de Monumentenwet vereist. Voor de andere categorieën wordt in de voorschriften bij het bestemmingsplan een onderzoeksplicht vastgelegd, indien een omgevingsvergunning of ontheffing wordt aangevraagd. Of een onderzoeksplicht van toepassing is, verschilt per categorie. Per categorie zijn ondergrenzen voor de omvang en diepte van de ingreep bepaald. In het algemeen geldt dat een ontheffing van de onderzoekplicht mogelijk is wanneer na archeologisch advies van een gekwalificeerde archeoloog blijkt dat het project een gering risico vormt voor het "bodemarchief".

Inspreker 14

1. Inspreker geeft aan dat op basis van het vigerende bestemmingsplan op het perceel kadastraal bekend Sectie K nummer 5500 meer dan twee-aaneengesloten woningen zijn toegestaan. Deze mogelijkheid wordt in het voorontwerp bestemmingsplan Heerlen Zuid geschrapt. Inspreker verzoekt om deze mogelijkheid weer terug te brengen zodat de straat kan worden afgebouwd.
2. Inspreker verzoekt om de dubbelbestemming hoge archeologische waarde te schrappen.

Reactie gemeente

1. Na de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan is een bouwaanvraag ingediend voor het realiseren van 3 woningen. Hiermee is sprake van een actueel bouwplan. Derhalve kan in het onderhavige geval medewerking worden verleend aan het verzoek van inspreker om de geschrapte woningbouwtitels terug te brengen.

2. Zie ons antwoord op de inspraakreactie 2 van inspreker 13.

Inspreker 15

Inspreker geeft aan ernstige bezwaren tegen de in het voorontwerp bestemmingsplan Heerlen Zuid voor de locatie Coriovallumstraat 40 gekozen bestemmingen ("Wonen" en "Waarde – Archeologie 2 (zeer hoge waarde)") te hebben.

Volgens inspreker kan dit verstrekkende gevolgen voor de werking van een reeds gesloten koopovereenkomst en de afname van het perceel door de koper hebben. De bedoelde gronden staan wel nog op naam van W-11 Project BV, maar zijn, op grond van het vigerende bestemmingsplan "Lindeveld – Op de Nobel" en de bestemming "aaneengesloten en/of gestapelde woningen", verkocht als bouwkaavel.

In het voorontwerp worden de gronden bestemd tot "Wonen" en "Waarde – Archeologie 2 (zeer hoge waarde)". Inspreker stelt dat de voorwaarden die gekoppeld zijn aan de bestemming "Waarde – Archeologie 2 (zeer hoge waarde)" nieuwe woningbouw vrijwel onmogelijk maakt.

Volgens inspreker zijn de wijziging van de bebouwingsmogelijkheden voor en de verzwaring van de voorwaarden waaronder het perceel aan de Coriovallumstraat bebouwd kan worden om meerdere redenen ongewenst:

- de voorgenomen regeling bergt het risico in zich dat de kavel nooit zal worden bebouwd en er tot in lengte van dagen een "gapend gat" blijft bestaan, hetgeen ruimtelijk en stedenbouwkundig onverantwoord is;
- de gemeente is bekend met de concrete bouwplannen van koper, aangezien deze al geruime tijd in gesprek is met de gemeente.

Gelet op het vorenstaande is inspreker van mening dat het voorontwerpbestemmingsplan op een onzorgvuldige wijze is voorbereid en de gemaakte afweging geen recht doet aan de situatie.

Reactie gemeente

Het is begrijpelijk dat inspreker ernstige bezwaren heeft tegen de in het voorontwerp voor diens perceel opgenomen regeling, maar dat betekent niet dat er geen goede redenen voor deze wijze van bestemmen zijn.

De keuze voor deze regeling houdt enerzijds verband met het hiervoor reeds meerdere malen aangehaalde structuurvisiebesluit Wonen en anderzijds met het regionale archeologiebeleid. Inspreker stelt dat onze gemeente bekend moet zijn met de bouwplannen van beweerd koper. Bij het opstellen en de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan waren geen concrete plannen bij ons bekend.

Inmiddels is een aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van 3 woningen bij ons in behandeling. Hiermee is sprake van een actueel bouwplan. Het ontwerp zal zodanig worden aangepast dat het realiseren van deze woningen mogelijk is.

Gelet op het moment van indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning herkennen wij ons overigens niet in insprekers standpunt dat het onderhavige voorontwerp op een onzorgvuldige wijze is voorbereid, noch in de stelling dat de gemaakte afweging geen recht doet aan de situatie.

Inspreker 16

Insprekers geven aan dat er sinds circa 1920 een houten loods op hun perceel gelegen is. Deze loods werd gebruikt ten behoeve van een schildersbedrijf. Wanneer die bedrijfsactiviteiten gestopt zijn, is niet exact bekend, maar insprekers schatten tussen 1980 en 1990.

Insprekers verzoeken de loods in het plan op te nemen en weer als bedrijfspand te bestemmen.

Reactie gemeente

In het vigerende bestemmingsplan "Bekkerveld" is de loods binnen de bestemming "Erf" gelegen. Binnen deze bestemming is een schildersbedrijf niet toegestaan. Ook in onze archieven hebben wij geen vrijstelling en/of vergunning voor een schildersbedrijf aangetroffen. Ook het overgangsrecht biedt, aangezien het gebruik als schildersbedrijf volgens inspreker reeds in de jaren tachtig of negentig beëindigd is, geen soelaas. Derhalve kan geen medewerking worden verleend aan het verzoek de betreffende loods als bedrijfspand te bestemmen.

Vragenkaarten

Tijdens de informatieavonden op 17 en 19 juni bestond de mogelijkheid om vragenkaarten in te vullen. Van deze mogelijkheid is tien maal gebruik gemaakt. Een aantal vragenstellers heeft daarna nog een inspraakreactie ingediend. Die reacties worden hier niet behandeld.

Vragensteller 1

1. Wanneer wordt de verbouwing/uitbreiding van de Plus aan de Van weerden Poelmanstraat gerealiseerd?
2. Wat wordt er gedaan met het markante gebouw van de HTS? Vragensteller ziet mogelijkheden als appartementencomplex, waarbij het gebouw aan de Dr. Jägerstraat wordt gesloopt en kan worden ingericht als stadstuin.

Reactie gemeente

1. Inmiddels heeft er een aparte inloopavond plaatsgevonden waar de verbouwplannen zijn toegelicht. Ook is aangegeven dat de vergunningaanvraag naar verwachting eind 2014 zal worden ingediend en de bouw in de loop van 2015 plaats zal vinden.
2. Het voormalige HTS pand is geen eigendom van onze gemeente. Bekend is dat de eigenaar nadenkt over de toekomstige invulling. Zoals in paragraaf 1.1 van de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan al wordt aangegeven, worden ontwikkelingen gelet op het beheer karakter van het plan niet meegenomen. Als de uiteindelijke invulling van de panden niet past binnen de bestemming, maar wel wenselijk en kansrijk wordt geacht zal, gelet op het vernoemde beheer karakter van dit bestemmingsplan, een separate planologische procedure moeten worden gevolgd.

Vragensteller 2

Akerstraat 135 is op dit moment een woning en kantoor. De bestemming zou volgens vragensteller "Gemengd" moeten zijn.

Reactie gemeente

Op dit moment geldt voor het perceel aan de Akerstraat 135 nog het bestemmingsplan "Bekkerveld". Daarin zijn de bestemmingen "Wonen" en "Erf" toegekend. Daarnaast hebben wij in ons bouwarchief een vergunning achterhaald d.d. 22 maart 1961 voor het bouwen van een kantoorgebouwtje op het Erf. Andere vrijstellingen of ontheffingen zijn ons niet bekend. Aangezien wij de kantoorfunctie van het gebouwtje op het achtererf bij het opstellen van het voorontwerp over het hoofd hebben gezien, zal hiervoor alsnog de functieaanduiding dienstverlening worden opgenomen. Voor het overige wordt, aangezien de vrijstelling niet zag op de bestaande woning, de woonbestemming zoals opgenomen in het voorontwerp gehandhaafd.

Vragensteller 3

Naast het pand van vragensteller staat een garage. In het voorontwerp heeft dit deel van het perceel de bestemming "Groen" gekregen. Aanvrager informeert of dit nog wordt aangepast.

Reactie gemeente

Uit controle van ons bouwvergunningenarchief is gebleken dat het een vergunde garage betreft. In het ontwerp zal de groenbestemming derhalve in een woonbestemming worden gewijzigd.

Vragensteller 4

Vragensteller geeft aan dat het pand Benzenraderweg 92-94 momenteel de functie wonen – detailhandel – dienstverlening heeft.

Reactie gemeente

Op basis van het voorontwerp zijn de door vragensteller opgesomde functies ook al toegestaan. Het pand heeft de bestemming "Gemengd" met de aanduiding "dh". De bestemming "Gemengd"

laat in de regel dienstverlening en wonen toe. Ter plaatse van de aanduiding "dh" is op begane grond detailhandel toegestaan.

Vragensteller 6

Vragensteller geeft aan dat de nieuwsbrief niet is bezorgd.

Reactie gemeente

Tijdens de twee inloopavonden hebben wij helaas nog een tweetal klachten over de bezorging gekregen, maar hebben niet kunnen achterhalen waar het is misgegaan. Gemeentelijk ongeadresseerd drukwerk wordt in de regel huis-aan-huis verspreid.

Vragensteller 7

Sinds de aankoop rond 1989 zijn in het pand aan de Lentestraat 9 studentenkamers. Vragensteller verzoekt om deze in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

Uitgangspunt bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande legale situatie. In het nu nog vigerende bestemmingsplan "Lindeveld - Op de Nobel" is het pand gelegen binnen de bestemmingen "Tuin" en "bijbehorend erf" (bij de bestemming D/K/W). Studentenappartementen zijn op grond van deze bestemming niet toegestaan. Een ontheffing/vrijstelling ten behoeve van het realiseren van studentenkamers hebben wij niet aangetroffen. Aan het verzoek kan derhalve geen medewerking worden verleend.

Vragensteller 8

Vragensteller informeert naar de reden waarom het pand Oliemolenstraat 1a uitsluitend de bestemming zakelijke dienstverlening heeft, terwijl alle omringende panden of een woonbestemming of een gemengde bestemming hebben. Vragensteller verzoekt te bestemming alsnog in gemengd gebruik te wijzigen.

Reactie gemeente

Op 6 oktober 1988 is voor het huidige pand Oliemolenstraat 1A een bouwvergunning verleend. Gelijktijdig is een vrijstelling van het bestemmingsplan "Lindeveld - Op de Nobel" en de ter plaatse geldende bestemming "Onderwijsvoorzieningen met bijbehorend erf Ms" verleend ten behoeve van een kantoorbestemming. Sindsdien is het gebouw voor zover wij na hebben kunnen gaan steeds als kantoor in gebruik is geweest. Dit is laatstelijk bij schrijven van 27 april 2005 aan vragensteller medegedeeld. Met onze keuze voor de bestemming "Dienstverlening" is derhalve sprake van een passende bestemming.

Wellicht ten overvloede wordt hier nog overwogen dat in beginsel geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Vooralsnog wordt volstaan met een verwijzing naar de paragrafen 2.3.3 en 2.3.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan waar het regionale woningbouwbeleid behandeld wordt.

OVERLEGREACTIES

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

- Provincie Limburg;
- Waterschap Roer en Overmaas;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;

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

Overlegreactie Provincie Limburg, Maastricht

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen zoals opgenomen in de Interim-Belangenstaat 2012-2013.

De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt ter kennisname aangenomen en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Overlegreactie Waterschap Roer en Overmaas, Sittard

1. Op de verbeelding is de overkluisde Caumerbeek weergegeven met een dubbelbestemming Waterstaat. Deze bestemming is echter niet opgenomen in de planregels. Verzocht wordt de overkluisde Caumerbeek middels passende planregels te beschermen.

2. In de waterparagraaf is het waterbeleid van gemeente en andere overheden duidelijk beschreven. De consequenties voor het plangebied blijven echter wat onderbelicht. Geadviseerd wordt paragraaf 4.3.3 nader uit te werken en daarbij de nabijgelegen beekdalen te beschrijven en kort aandacht te besteden aan zaken als afkoppelen en duurzaam hemelwaterbeheer.

3. Het oostelijke deel van het plangebied is gelegen in een gebied waarvoor, conform de Waterverordening Limburg van de Provincie Limburg, een lagere norm dan 1:100 is vastgesteld voor de bescherming tegen overstroming vanuit het regionale oppervlaktewatersysteem. De norm in het plangebied is 1:25; er bestaat risico op overstroming vanuit de Caumerbeek. Geadviseerd wordt hiermee rekening te houden bij het bepalen van het bouwpeil bij eventuele nieuw-/herbouw, of de bebouwing en inrichting waterbestendig uit te voeren.

Reactie gemeente

1. De dubbelbestemming "Waterstaat" wordt aan de planregels toegevoegd.

2. Naar aanleiding van dit advies van het waterschap hebben wij paragraaf 4.3.3 van de toelichting als volgt aangevuld.

Het bestemmingsplan heeft het karakter van een beheerplan. Dat betekent dat de functies behouden blijven en er geen veranderingen optreden in de huidige functies en het gebiedsgebruik. Het hele plangebied is van oudsher gemengd gerioleerd, alleen de John F Kennedylaan is gedeeltelijk gescheiden uitgevoerd.

In het kader van anders omgaan met regenwater zijn bij een aantal rioolrenovaties delen van het gemengde stelsel vervangen en omgebouwd naar een gescheiden stelsel al dan niet met infiltratievoorzieningen ter plaatse.

De Coriovallumstraat is gedeeltelijk gescheiden uitgevoerd en voert het regenwater af via de Valkenburgerweg naar een regenwaterbuffer met een first-flush doorlaat.

De jaargetijdenbuurt is gescheiden uitgevoerd en loost via een bodempassage op de Caumerbeek.

Voor de Welterlaan is op de lange termijn voorzien dat hier een regenwaterriool wordt bijgelegd op een geschikt moment in de toekomst. Een aantal aanvoerende straten is al

voorzien van een gescheiden stelsel, waaronder: de Hamerstraat, de Laan van Hövel tot Westerflie e.o. via de Benzenraderweg, en de Ruys de Beerenbroucklaan.

In het kader van de rioolrenovatie Vlotstraat en een stukje Bekkerweg wordt ook waterscheiding toegepast.

Een deel van de Bekkerweg/Bekkerveld is gescheiden uitgevoerd en loost in een infiltratievoorziening met overloop in het Bekkerveld. Op korte termijn de St. Annalaan daaraan toegevoegd.

Een bouwplan tussen de Burgemeester van Rooystraat en de Van Sonsbeeckstraat is voorzien van een eigen infiltratievoorziening met grindpalen.

Naast de Eisenhowerstraat is een infiltrerende regenwaterbuffer aangelegd waarin het wegwater in verzameld wordt.

Langs de John F Kennedylaan is een serie infiltrerende regenwaterbuffers aanwezig waarin het regenwater van de Zandweg opgevangen wordt.

Bij de Molenaarshof is een regenwaterriool aangelegd met infiltrerende putten.

In de gescheiden delen zijn meestal de weg en openbare ruimte en een klein deel van daken voor zover de regenpijpen aan de voorzijde op de erfgrans liggen van het gemengde riool ontkoppeld. Bij vernieuwbouw wordt volledige waterscheiding op de percelen nagestreefd.

In het nieuwe gemeentelijke rioleringsplan (GRP) wordt uitgegaan van het standstill principe met betrekking tot het aankoppelen van hemelwater op het gemengd riool.

Tijdens rioolrenovaties wordt ook een scheiding van waterstromen toegepast voor zover dit technisch zinvol/uitvoerbaar en financieel haalbaar is.

3. De nu in het bestemmingsplan opgenomen regeling ten aanzien van bouwpeilen bevat, voor zover aan de orde, voldoende mogelijkheden om te anticiperen op de door het waterschap omschreven situatie.