

Verslag van de inspraak en van het gevoerde overleg ex artikel 3.1.1 Bro inzake het voorontwerpbestemmingsplan Geleendal Nieuw Eyckholt

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Geleendal Nieuw Eyckholt' heeft met ingang van 19 maart 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van inspraak. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan:

- Provincie Limburg;
- Gasunie;
- Tennet TSO BV;
- Waterschap Roer en Overmaas;
- Rijkswaterstaat;
- Brandweer Zuid Limburg.

Binnen de termijn zijn er twee inspraakreacties binnengekomen. Ook zijn er van de instanties, behalve van Tennet TSO BV, overlegreacties ontvangen. Dit verslag bevat een overzicht van de ingekomen overlegreacties en de gemeentelijke beantwoording ervan.

Overlegreactie Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, postbus 25, 6200 MA Maastricht

1. Geconstateerd wordt dat de bestemming "Verkeer-Wegverkeer" geen faunavoorzieningen mogelijk maakt. Rijkswaterstaat verzoekt dit aan de bestemmingsomschrijving toe te voegen;
2. Tenslotte wordt verzocht om langs de westzijde van de A76 het rooilijnenbeleid in acht te nemen.

Reactie gemeente

1. Er is geen bezwaar om aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Verkeer-Wegverkeer" de gewenste faunavoorzieningen toe te voegen;
2. De gewenste aanpassing valt buiten het grondgebied van de gemeente Heerlen, zodat de voorgestelde aanpassing niet kan worden verwerkt.

Aanpassing bestemmingsplan

- De bestemming "Verkeer-Wegverkeer" zal in die mate worden aangepast dat faunavoorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

Overlegreactie Provincie Limburg, Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht

Namens het college van Gedeputeerde Staten wordt geconstateerd dat de bebouwde en onbebouwde kavels uit de vigerende plannen worden overgenomen in dit nieuw plan. Aangegeven wordt dat dit moment wellicht kan worden gebruikt om de wenselijkheid van toekomstige ontwikkelingen in het plangebied op de nu nog onbebouwde kavels onder de loep te nemen. De vestiging van bedrijven op onbebouwde kavels achter de bestaande kantoorlocaties langs Nieuw Eyckholt, ligt vanuit stedenbouwkundige optiek immers minder voor de hand. Gedeputeerde Staten geeft ons in overweging een toekomstvisie te ontwikkelen op de inrichting van het plangebied en deze tot uitdrukking te brengen in het bestemmingsplan.

Op 8 juli 2015 is op ons verzoek een nadere uitleg namens het college van Gedeputeerde Staten gegeven over de voornoemde opmerking. De voornoemde opmerking moet worden beschouwd in de trends die momenteel plaatsvinden en het beleid en aanpak die daarvoor in ontwikkeling zijn. Hiermee wordt bedoeld op de onbenutte gronden op bedrijventerreinen en de aanpak voor dynamisch voorraadbeheer. In dat kader geeft het college van Gedeputeerde Staten aan dat nu i.p.v. een beheerskarakter van het bestemmingsplan (uitgaande van bestaande rechten) kan worden gekozen om een visie te ontwikkelen op de toekomstige inrichting van het gebied. Oftewel is Geleendal Nieuw Eyckholt de beste plek om nieuwe bedrijvigheid te vestigen? En als dat niet zo is, welke mogelijkheden liggen er dan om de kwaliteit van het gebied (deels) anders te benutten?

Reactie gemeente

In de trend van de landelijke ontwikkeling is er reeds voor besloten om het ontwikkel karakter van het bestemmingsplan (toevoegen kantoren aan de bestemming) niet meer door te zetten en te kiezen voor puur en alleen een conserverend bestemmingsplan. In de komende planperiode ligt het voor de hand dat de onbebouwde kavels kunnen worden gevuld met bedrijvigheid die aansluiting hebben met de aldaar gelegen bedrijven en instellingen.

Aanpassingen bestemmingsplan

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Overlegreactie Waterschap Roer en Maas, postbus 185, 6130 AD Sittard

1. Het Waterschap stelt dat bij artikel 13.2 niet staat opgenomen dat bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan die ten dienste staan van de genoemde bestemming;
2. Verder merkt de Waterschap op dat de bepaling die is opgenomen onder artikel 13.4.1 sub b niet compleet lijkt.

Reactie gemeente

1. De voorgestelde opmerking is verwerkt in het bestemmingsplan;
2. Na bestudering van het genoemde artikel is geconstateerd dat de opmerking correct was, het artikel zal worden aangepast.

Aanpassingen bestemmingsplan

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot de aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Overlegreactie Brandweer Zuid Limburg, Postbus 35, 6269 ZG Margraten

1. Geconstateerd wordt dat het een conserverend plan betreft, waarbij aldus geen nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied zijn te verwachten. Echter de Provinciale Risicokaart laat zien dat er externe veiligheid bronnen zijn in de dichte nabijheid van het plangebied. Daarnaast zou uit de verbeelding blijken dat zowel de A76 alsook de N281 in het plangebied liggen. De Veiligheidsregio wil de gevarenbronnen, inclusief de effectafstanden benoemen, zodat bij een eventuele nieuwe ontwikkeling rekening kan worden gehouden met deze effectafstanden;
2. Tenslotte wordt gesteld dat een van de taken van de brandweer is het voorkomen, redden, beperken en bestrijden van brand. Om deze taken te vervullen is bluswater nodig. Derhalve wordt speciale aandacht gevraagd die gebieden gelegen binnen het plangebied en bestemd voor de vestiging van bedrijven. Gesteld wordt dat binnen het plangebied reeds een secundaire bluswatervoorziening is gerealiseerd en geadviseerd wordt om deze voorziening in een zodanige staat van onderhoud dat deze operationeel is. De brandweer geeft aan dat dit betekent dat 360m³ kan worden onttrokken aan deze voorziening en tevens dat de voorziening goed benaderbaar is voor de hulpverleningsdiensten.

Reactie gemeente

1. Bij het opstellen van het bestemmingsplan hebben wij aan de hand van de risicokaart de EV bronnen in kaart gebracht. Nu het puur en alleen een conserverend bestemmingsplan betreft verandert er aan de bestaande situatie niets. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen die enkel en alleen kunnen worden gerealiseerd met een nieuw planologisch regime zullen wij de gevolgen van deze nieuwe situatie voor de externe veiligheid in kaart brengen.
2. De realisatie van bluswatervoorzieningen is in het bestemmingsplan in het gehele plangebied mogelijk gemaakt. Deze kunnen namelijk worden gerekend tot 'overige bijbehorende voorzieningen', die in de regels van elke bestemming zijn toegestaan. Dit biedt de kans de bluswatervoorzieningen zoals gewenst op te tuigen. Dit zal echter moeten plaatsvinden via een separaat traject.

Inspraakreacties

Inspraakreactie 1 namens Cadac Group BV

Er wordt opgemerkt dat aan de Cadac Group BV een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van drie kantoren op de locatie Nieuw Eyckholt, en dat de bouwvergunning nog niet is "geconsumeerd".

De vergunning en het thans nog geldende bestemmingsplan "Twinport" maken de bouw alsmede het op grond van het bestemmingsplan vergunningvrij realiseren van parkeerplaatsen op het dak mogelijk. Die laatste mogelijkheid zou (mede) zijn ontstaan door elders parkeerplaatsen te onttrekken. In het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan zou enkel nog de mogelijkheid bestaan om ondergronds parkeren te realiseren. De vergunde bouwmogelijkheid inclusief het vergunningvrij deel om parkeerplaatsen te kunnen realiseren, zouden derhalve –ten-onrechte- niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Derhalve wordt verzocht om dit alsnog te doen.

Reactie gemeente

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan "Geleendal Nieuw Eyckholt 2015" is dat het een beheersplan betreft en bestaande rechten zover mogelijk worden overgenomen. Een reden om bestaande rechten niet over te nemen, zou kunnen zijn gelegen in beleid dat zich verzet tegen het overnemen van deze rechten.

Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is per abuis vergeten om deze parkeervoorzieningen planologisch te borgen. In het ontwerp bestemmingsplan zal deze vergissing worden hersteld.

Aanpassingen bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

Inspraakreactie 2 Arcus college, postbus 207, 6400 AE Heerlen

Kort samengevat wordt proforma bezwaar gemaakt tegen het voorontwerpbestemmingsplan, maar er is verzuimd om alsnog een eventuele inspraakreactie te geven.

Reactie gemeente

Het terinzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak is een buitenwettelijk mogelijkheid teneinde alle belangen in kaart te brengen en te wegen. Het is derhalve niet mogelijk om proforma inspraak te doen op een voorontwerp bestemmingsplan. Teneinde vertragingen in het voorbereidend proces te voorkomen dient meteen een inspraakreactie te worden ingediend.

Dit is in casu niet gebeurd, maar de in het vervolg van de procedure kan een zienswijze worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen rechtsbeschermingsmogelijkheden ontnomen.

Aanpassingen bestemmingsplan

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.