

Verslag van de inspraak en van het gevoerde overleg inzake het voorontwerpbestemmingsplan Heerlen-Stad Noord

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord heeft met ingang van 29 januari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van inspraak. 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 inspraakreacties en overlegreacties.

INSPRAAKREACTIES

Binnen de bovengenoemde termijn zijn 7 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen. Ook zijn 3 inspraakreacties ingediend tijdens de informatieavonden op 2 en 10 februari 2015.

SCHRIFTELIJKE REACTIES

Inspraakreactie 1

Inspreker geeft aan dat hij een bouwplan heeft ingediend voor het verbouwen van het pand aan de Oude Kerkstraat 27-29 tot zeven appartementen. Om verschillende redenen is de aanvraag van de benodigde omgevingsvergunning nog niet afgerond, maar inspreker verwacht op korte termijn de ontbrekende punten in orde te maken. Met het bouwplan wordt het pand weer in ere hersteld, wat ten goede komt van het straatbeeld.

Reactie gemeente

Bij het opstellen van het conserverend bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord is de bestaande juridisch-planologische situatie, in combinatie met verleende vergunningen, als uitgangspunt genomen. Aangezien in het verleden geen vergunning is verleend voor appartementen voor het pand Oude Kerkstraat 27-29 heeft dit in bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord geresulteerd in de bestemming 'Wonen', met de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'. Binnen deze regeling zijn uitsluitend aaneengebouwde grondgebonden woningen toegestaan.

Om de aanvraag mee te kunnen nemen in de bestuurlijke besluitvorming is de datum waarop de aanvraag zou moeten zijn ingediend (10 april 2015) is aan inspreker medegedeeld.

Op 8 april 2015 is de aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend, die voorziet in de realisatie van zeven appartementen. De aanvraag past daardoor niet binnen de regeling zoals deze is opgenomen in bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord.

Op dit moment gelden voor het pand Oude Kerkstraat 27-29 enkel de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening. Aangezien de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning past binnen de planologische kaders, zoals neergelegd in de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening, is er sprake van een uitvoerbare aanvraag. Op grond van het rechtszekerheidsbeginsel dient het initiatief daarom positief te worden bestemd in het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor de locatie Oude Kerkstraat 27-29 wordt de bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen.

Inspraakreactie 2 Woningcorporatie Weller

Volgens inspreker staat de locatie Schandelerstraat tussen nummer 62 en 68 (kadastrale gegevens: sectie R, nummers 3797, 1451 en 1452) in het vigerend bestemmingsplan Grasbroek-Musschemig-Schandelen planologisch omschreven als woningbouwlocatie. Geconstateerd is dat deze locatie niet meer als woningbouwlocatie is opgenomen in bestemmingsplan Heerlen-Stad

Noord. Dit vanwege het feit dat de locatie niet is opgenomen in de regionale woningmarktprogrammering.

Weller heeft deze locatie altijd al als bouwlocatie beschouwd. In 2005 was deze locatie ook nog opgenomen op de woningmarktprogrammering. Tot nu toe zijn verschillende bouwplannen niet haalbaar gebleken, echter momenteel is een plan in ontwikkeling waarover inmiddels overeenstemming met de aannemer is bereikt. Het betreft de bouw van energiezuinige woningen, waarvan het plan in het tweede kwartaal van 2015 zal worden ingediend bij de gemeente Heerlen. Dit zal zijn inclusief sloopcompensatie.

Inspreker verzoekt daarom deze locatie in het bestemmingsplan te handhaven als woningbouwlocatie.

Reactie gemeente

In tegenstelling tot wat inspreker beweert geldt op de betreffende locatie niet het bestemmingsplan Grasbroek-Musschemig-Schandelen, maar ontbreekt een juridisch-planologisch regime. Dit neemt niet weg dat de ter plaatse geldende stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening woningbouw niet belemmeren.

Bij het opstellen van het conserverend bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord is onder andere het actuele beleidskader aangehouden. Voor het beleid op het gebied van wonen vormt de regionale woningmarktprogrammering een belangrijk uitgangspunt. Aangezien deze locatie aan de Schandelerstraat in de bestaande situatie onbebouwd is en de locatie niet is opgenomen in de woningmarktprogrammering, dient conform het 'Structuurvisiebesluit wonen en retail' de mogelijkheid tot woningbouw verwijderd te worden (zie paragraaf 2.3.6 in de toelichting van het bestemmingsplan). De locatie is daarom in bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord bestemd als 'Wonen', zonder bouwvlak.

Om een aanvraag mee te kunnen nemen in de bestuurlijke besluitvorming is de datum waarop de aanvraag voor een uitvoerbare bouwaanvraag zou moeten zijn ingediend (vóór 11 april 2015) is aan inspreker medegedeeld. Op 10 april 2015 is een aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 5 grondgebonden woningen.

Op dit moment gelden voor de locatie Schandelerstraat tussen nummer 62 en 68 enkel de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening. Aangezien de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning past binnen de planologische kaders, zoals neergelegd in de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening, is er sprake van een uitvoerbare aanvraag. Op grond van het rechtszekerheidsbeginsel dient deze aanvraag daarom positief te worden bestemd in het ontwerpbestemmingsplan

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de locatie zal in de woonbestemming een bouwvlak worden opgenomen, conform de aanvraag voor omgevingsvergunning, met de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'.

Inspraakreactie 3 Stichting Cultuurhuis Heerlen

In het bestemmingsplan is voor het Cultuurhuis aan de Sittarderweg 145 (vroeger bekend als het Patronaat) horeca tot en met categorie 3 toegestaan. Dit is echter niet in overeenstemming met het door de gemeente Heerlen goedgekeurde bedrijfsplan, dat onder andere voorziet in een zalencentrum en een theater. Ook heeft het pand een belangrijke wijkfunctie en biedt het de gelegenheid voor feesten en partijen. Dit alles past niet in horeca categorie 3.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze inspraakreactie is nader uitgezocht welke toestemmingen er in het verleden zijn verleend voor het Cultuurhuis. Gebleken is dat in januari 2006 een melding is gedaan in het kader van het besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen Milieubeheer voor het exploiteren van een wijkgebouw/verenigingsgebouw annex voorstellingszaal. Uit de bijgevoegde tekeningen blijkt dat in het gebouw twee zalen/repetitieruimtes, vergaderruimte, een café en een voorstellingszaal met bijbehorende ruimtes (incl. foyer) aanwezig zijn.

De activiteiten zoals in 2006 gemeld op grond van de Wet milieubeheer passen in de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'horeca categorie 3', met uitzondering van de

voorstellingszaal. Aangezien de voorstellingszaal van het Cultuurhuis een toevoeging vormt als cultuurcluster voor amateur en (semi)professionele theater zal deze functie worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor het pand aan de Sittarderweg 145 wordt de functieaanduiding 'theater' opgenomen.

Inspraakreactie 4

Inspreker is eigenaar, en tot voor kort uitbater, van een horecabedrijf (theater Ledor) op het adres Willemstraat 40-42. In het bestemmingsplan is voor dit adres echter geen horecabestemming opgenomen.

Reactie gemeente

Als onderdeel van het opstellen van het bestemmingsplan is een inventarisatie uitgevoerd. Op het adres Willemstraat 40-42 is toen geen horecavestiging aangetroffen. Bij een nieuwe inventarisatie naar aanleiding van deze inspraakreactie is weliswaar nog steeds geen vestiging van horeca aangetroffen, maar is uit de in het verleden verleende vergunningen op dit adres wel gebleken dat het pand sinds 1961 een horecafunctie heeft gehad. Aangezien er vanuit beleidsmatig oogpunt geen bezwaren bestaan om op dit adres nog steeds een horecafunctie toe te staan, zal het bestemmingsplan op dit punt worden aangepast. Voor het toegestane type horeca-activiteiten is het wenselijk dat wordt aangesloten op het type horecavestigingen dat reeds in de directe omgeving voorkomt en dat algemeen toelaatbaar wordt geacht in de (woon)omgeving. Om deze reden zal horeca tot en met categorie 3 worden toegestaan.

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de locatie Willemstraat 40-42 wordt de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' opgenomen.

Inspraakreactie 5 Waals Vastgoed

Inspreker is voornemens een complex met zorgwoningen aan de Schandelermolweg te bouwen. Hiervoor is reeds in juli 2014 bij de gemeente een aanvraag om vooroverleg ingediend. De gemeente heeft hierop aangegeven dat het op dat moment voorgelegde bouwplan qua massa en gebruik paste binnen het toen geldende planologisch regime. Daarnaast werd verzocht om de aanvraag nader uit te werken.

Inmiddels heeft inspreker het plan nader uitgewerkt en op 29 januari 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Op dezelfde datum is bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord als voorontwerp ter inzage gelegd en heeft inspreker geconstateerd dat hierin de onbenutte planologische titels geschrapt zijn. Inspreker kan zich hier niet in vinden en verzoekt dan ook om in het bestemmingsplan de bouw van het complex met zorgwoningen aan de Schandelermolweg op te nemen conform de aanvraag omgevingsvergunning.

Reactie gemeente

Bij het opstellen van het conserverend bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord is de bestaande juridisch-planologische situatie, in combinatie met verleende vergunningen, als uitgangspunt genomen. Voor de betreffende locatie aan de Schandelermolweg is sprake van een bijzondere situatie, want hier ontbreekt een juridisch-planologisch regime. Er gelden enkel de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening.

Bij het opstellen van het conserverend bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord is onder andere het actuele beleidskader aangehouden. Voor het beleid op het gebied van wonen vormt de regionale woningmarktprogrammering een belangrijk uitgangspunt. Aangezien deze locatie aan de Schandelermolweg in de bestaande situatie onbebouwd is en de locatie niet is opgenomen in de woningmarktprogrammering, dient conform het 'Structuurvisiebesluit wonen en retail' de mogelijkheid tot woningbouw verwijderd te worden (zie paragraaf 2.3.6 in de toelichting van het bestemmingsplan). De locatie is daarom in bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord bestemd als 'Wonen', zonder bouwvlak.

De locatie is gelegen binnen een gebied waar sprake is van het ontbreken van een juridisch-planologisch regime. Een aanvraag voor omgevingsvergunning voor een initiatief dat past binnen de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening, en niet kan worden geweigerd, dient op grond van het beginsel van rechtszekerheid positief bestemd te worden in het bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord.

Zoals inspreker zelf al aangeeft heeft hij gelijktijdig met de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan Heerlen-Stad Noord een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een complex met zorgwoningen aan de Schandelermolenweg. Uit een beoordeling van het bouwplan blijkt dat dit past binnen de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening. Het verzoek voldoet daarmee aan de voorwaarden om het mee te nemen in het bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord.

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwplan zoals dit is ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning is ingepast door middel van het opnemen van een bouwvlak met bouwaanduiding 'gestapeld' en een maximale bouwhoogte van 15 meter.

Inspraakreactie 6

Inspreker maakt bezwaar tegen de voorgenomen bestemming van het perceel Kempkensweg 15. Op dit perceel zou namelijk alleen een woonbestemming gaan gelden. Inspreker is van mening dat een zo breed mogelijke bestemming (identiek aan de mogelijkheden aan de Spoorsingel) de toekomstige ontwikkeling van het perceel alleen maar ten goede zal komen.

Reactie gemeente

Voor het perceel Kempkensweg 15 is in bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord de bestemming 'Gemengd-3' opgenomen. Deze bestemming maakt dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, ateliers (allen uitsluitend op de begane grond) en wonen mogelijk. Dit betekent dat deze bestemming ruimer is dan inspreker aangeeft en ook ruimer dan de feitelijk aanwezige woonfunctie in het pand.

De bestemming 'Gemengd-3' is voor het gehele gebied Kempkensweg-Willemstraat-Spoorsingel opgenomen, met het oog op een mogelijk toekomstige herontwikkeling van het gebied (zie ook paragraaf 4.3 in de toelichting van het bestemmingsplan). Daarnaast hebben de bestaande bedrijven die in dit gebied aanwezig zijn, onder andere het naastgelegen autoverhuurbedrijf Bastiaans, een passende regeling gekregen.

De bestemmingsplanregeling 'Gemengd-3' ter plaatse van de Kempkesweg 15 is identiek aan de regeling ter plaatse van de Spoorsingel en biedt voldoende mogelijkheden voor de toekomst. Het is dan ook niet noodzakelijk het bestemmingsplan aan te passen.

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 7

Inspreker heeft reeds op de informatieavond van 10 februari 2015 bezwaar gemaakt tegen de voorgestelde bestemming 'Gemengd-4' voor de locatie omgeven door de Willemstraat, Elfmorgenstraat, Oude Kerkstraat en Eijmaelstraat. Inspreker stelt voor om voor deze locatie de bestemming 'Gemengd-1' op te nemen, met een maximum bouwhoogte van 18 meter en een maximum goothoogte van 15 meter en met een nieuwbouwbeleid dat ten alle tijde mogelijk is. Werken, wonen, detailhandel en dienstverlening in moderne nieuwe gebouwen dienen volgens inspreker ten alle tijde tot de mogelijkheden blijven behoren, zeker gezien de internationale economische dynamiek, waarin de vraag naar mobiliteit en ontmoeting in economisch sterke gebieden rond het intercity-station Heerlen verwacht mag worden en gefaciliteerd dient te worden. Met de wijziging naar de door inspreker voorgestelde bestemming kan de gemeente sneller aanhaken bij positieve moderne economische ontwikkelingen.

Reactie gemeente

Het betreffende gebied tussen Willemstraat, Elfmorgenstraat, Oude Kerkstraat en Eijmaelstraat vormt één van de locaties die onderdeel uit maken van het vigerend bestemmingsplan Grasbroek-Musschemig-Schandelen I (GMS I). Dit bestemmingsplan is op 5 november 2002 vastgesteld door de gemeenteraad en voorzag in een herontwikkeling van het gebied naar dienstverlening, ambacht, ateliers, woningen en bedrijvigheid. Hierbij hebben wij in het voortraject een actieve rol in de planvorming vervuld en hebben daarvoor onder meer het instrument Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) ingezet. In opdracht van de gemeente is voor de herontwikkeling van het gebied een stedenbouwkundig plan opgesteld, wat als basis heeft gediend voor de regeling in het bestemmingsplan GMS I.

Hiermee heeft de gemeente een juridisch-planologisch kader geboden dat de herontwikkeling mogelijk kon maken. De daadwerkelijke herontwikkeling van het gebied is echter afhankelijk van private partijen. Verwacht werd dat deze de herontwikkeling zou opstarten binnen 1 tot 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan GMS I. Inmiddels zijn we meer dan 10 jaar verder en moeten we constateren dat er in de feitelijke situatie geen verandering heeft plaatsgevonden. De gebouwen op het terrein zijn nog steeds aanwezig. Van een 'spin-off effect' van het Maankwartier is vooralsnog geen sprake.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord vormde de bestaande juridisch-planologische situatie het uitgangspunt, in combinatie met actueel beleid en wet- en regelgeving. Op grond van het huidige beleid zijn de bestaande mogelijkheden voor woningbouw in het gebied niet meer te motiveren. Het in 2011 vastgestelde 'Structuurvisiebesluit wonen en retail' (zie paragraaf 2.3.6 in de toelichting van het bestemmingsplan) bepaalt immers dat in nieuwe bestemmingsplannen onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen en retail niet meer opgenomen mogen worden. Uitzondering vormen locaties die zijn opgenomen op de regionale woningmarktprogrammering, maar dat is voor dit gebied niet het geval.

Ook de in de eerdere herontwikkelingsplannen beoogde bouw massa in het gebied is niet meer haalbaar, aangezien op een deel van de geprojecteerde nieuwbouw op het perceel Willemstraat 80 recentelijk al een uitbreiding van de bedrijfsloods is gerealiseerd. Bovendien bestond er in de directe omgeving weinig draagvlak voor de geplande bouw massa.

Er is daarom in bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord ervoor gekozen om uitsluitend de bestaande bebouwing in het gebied toe te staan. Daarnaast is vanuit de mogelijkheden in het vigerend bestemmingsplan onderzocht wat de maximaal toelaatbare functionele invulling van de panden zou kunnen zijn, binnen de actuele geldende beleidskaders en wet- en regelgeving. De oplossing is gevonden door de bestemming 'Gemengd-4' toe te kennen, die net als in het vigerend bestemmingsplan dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid en ateliers toestaat. Woningen zijn niet meer toegestaan in verband met bovengenoemd woningbouwbeleid.

Ook bedrijvigheid is in het voorontwerp bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord niet toegestaan. Bij nader inzien is er echter geen zwaarwegende reden om deze functie uit te sluiten.

Bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 zijn vanuit het oogpunt van milieuhinder algemeen aanvaardbaar in de woonomgeving en komen nog op diverse andere locaties in het plangebied voor. Bovendien leent de bestaande bebouwing zich goed voor de uitoefening van een bedrijfsfunctie, aangezien deze in het verleden ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten is opgericht. Daarom zal de bedrijfsfunctie worden vastgelegd in het ontwerp bestemmingsplan.

Vanwege het ontbreken van actuele concrete plannen tot herontwikkeling zien wij momenteel geen andere mogelijkheden dan de regeling zoals deze nu in bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord is opgenomen. Mocht in de toekomst alsnog een plan voor herontwikkeling gemaakt worden, zal te zijner tijd een aparte juridisch-planologische procedure doorlopen moeten worden.

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Binnen het volledige bestemmingsvlak 'Gemengd-4' worden bedrijven van categorie 1 en 2 toegestaan.

REACTIES INFORMATIEAVONDEN

Inspraakreactie 8

Inspreker geeft aan dat zich op het perceel van het pand Grasbroekerweg 40, behalve 24 garageboxen en het bedrijfspand, ook een inpandige bovenwoning bevindt.

Reactie gemeente

Uit een gerichte inventarisatie is inderdaad gebleken dat in 1975 vergunning is verleend voor de verbouw van het pand tot bedrijfsgebouw met woonhuis. Hierbij is voor een deel van het pand een woning is vergund. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Aanpassing bestemmingsplan

Voor het pand Grasbroekerweg 40 wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen, ter plaatse van de vergunde woning.

Inspraakreactie 9

Inspreker geeft aan dat hij op het adres Sittarderweg 4 een woon- en bedrijfspand bezit. Het bedrijfsgedeelte bestaat uit detail- en groothandel (in natuursteen, terrazzo en tegels) en dienstverlening (onderhoud van natuursteen). Op de eerste verdieping bevindt zich een kantoor voor het bedrijf.

Reactie gemeente

In de gemeentelijke registratie van bedrijven is het betreffende bedrijf opgenomen als 'groothandel in tegels en plavuizen'. Dit bedrijf past niet binnen de regeling zoals die is opgenomen in bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord, waarin aan het pand de bestemming 'Wonen' met aanduiding 'dienstverlening' (op de begane grond) is toegekend.

Er bestaan geen bezwaren om dit bedrijf op te nemen in het bestemmingsplan. Het toestaan van een algemene detailhandelsfunctie op deze locatie is vanuit het actuele detailhandelsbeleid echter niet gewenst. Er zal daarom voor het pand een specifieke regeling worden opgenomen, die een voortzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten ter plaatse mogelijk maakt.

Aanpassing bestemmingsplan

Voor het pand Sittarderweg 4 zal de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – handel in natuursteen' worden opgenomen. In de regels zal hierbij worden bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding een handel in natuursteen, met bijbehorende showroom is toegestaan.

Inspraakreactie 10

Inspreker geeft aan dat het pand Grasbroekerweg 136 altijd in gebruik is geweest voor detailhandel en dienstverlening. Deze mogelijkheden zijn in het bestemmingsplan niet opgenomen. Inspreker verzoekt dit aan te passen.

Reactie gemeente

Het pand aan de Grasbroekerweg 136 is in bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'dienstverlening' (op de begane grond). Dit is het gevolg van de omzetting van de mogelijkheden in het vigerend bestemmingsplan Grasbroek, waarin voor het pand de bestemming 'Dienstverlening en/of Kantoren en/of Wonen' (D/K/W) was opgenomen. Een dienstverlenende functie is dus wel toegestaan.

Het verzoek van inspreker om detailhandel op het adres toe te staan past niet in het actuele detailhandelsbeleid. De betreffende locatie valt buiten een aangewezen cluster voor detailhandel. Bovendien is in het vigerend bestemmingsplan Grasbroek op dit adres geen detailhandel toegestaan en is er dus vanuit vigerende rechten geen aanleiding om detailhandel in bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord toe te staan.

Uit een nadere inventarisatie blijkt op dit adres op dit moment een bedrijf in verkoop en reparatie van jukeboxen gevestigd. In het pand is een showroom aanwezig, die uitsluitend op afspraak is te bezoeken. Formeel past deze functie niet binnen de aanduiding 'dienstverlening', echter de

activiteiten hebben een dermate geringe ruimtelijke uitstraling dat er geen bezwaren bestaan om deze specifieke bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan vast te leggen.

Aanpassing bestemmingsplan

Voor het pand aan de Grasbroekerweg 136 wordt, naast de aanduiding 'dienstverlening' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – handel in jukeboxen' toegevoegd. In de regels wordt bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding een bedrijf dat handelt in jukeboxen, met een bijbehorende showroom is toegestaan.

OVERLEGREACTIES

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

- Provincie Limburg;
- TenneT TSO BV;
- Waterschap Roer en Overmaas;
- Ministerie van Defensie;
- Enexis;
- ProRail
- Veiligheidsregio Zuid-Limburg.

Van het Ministerie van Defensie, Enexis, ProRail en Veiligheidsregio Zuid-Limburg 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.

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

Reactie gemeente

Deze reactie is ter kennisname aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Overlegreactie Waterschap Roer en Overmaas, Sittard

1. De Caumerbeek is recentelijk heringericht en de gewijzigde loop van de beek is in dit bestemmingsplan correct opgenomen. In de toelichting wordt in paragraaf 5.3.3 echter nog gesproken over een toekomstige herinrichting van de Caumerbeek. Verzocht wordt om deze tekst te actualiseren naar de bestaande situatie.
2. Het plangebied ligt in een gebied waar, conform de provinciale Waterverordening Limburg, voor de bescherming tegen overstroming vanuit het regionale oppervlaktewatersysteem een lagere norm dan 1:100 is vastgesteld. In verband met risico op overstroming vanuit de Caumerbeek geldt hier een norm van 1:25. Geadviseerd wordt hiermee rekening te houden bij het bepalen van het bouwpeil, of de bebouwing en inrichting waterbestendig uit te voeren.
3. Het plan voldoet aan de uitgangspunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer en aan de richtlijnen voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen.

Reactie gemeente

1. De tekst in paragraaf 5.3.3 van de toelichting zal worden afgestemd op de huidige situatie.
2. De toetsing aan de genoemde normen zal plaats vinden bij toekomstige aanvragen voor een omgevingsvergunning in het gebied. Op het niveau van het bestemmingsplan is deze reactie niet relevant.
3. Deze reactie is ter kennisname aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

De tekst in paragraaf 5.3.3 van de toelichting zal worden geactualiseerd.

Overlegreactie TenneT TSO BV, Arnhem

In het plangebied zijn de 150 kV-bovengrondse hoogspanningsverbindingen Huskensweg-Beersdal-Treebeek, Maalbroek-Beersdal en Beersdal-Terwinselen gelegen, welke een strook grond bezitten die zijn belemmerd met een zakelijk recht. Deze belemmerde stroken worden begrensd door zijden op 20,00 meter ter weerszijden van de hartlijnen van de hoogspanningsverbindingen (totale breedte 44,00 meter).

Aangezien TenneT de bij de wet aangewezen beheerder is van onder andere het Nederlandse 150 kV-hoogspanningsnet verzoeken zij hun belangen binnen de belemmerde strook te beschermen. Verzocht wordt om de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding in de regels en op de verbeelding op te nemen, voor zover dat nog niet gebeurd is.

Reactie gemeente

De betreffende hoogspanningsverbindingen zijn reeds op de verbeelding van het bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord weergegeven, waarbij de belemmerde strook is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. Deze zone blijkt op dit moment breder te zijn ingetekend dan de strook van 20 meter aan weerszijden van de hartlijn, die is belemmerd met een zakelijk recht. De begrenzing van de dubbelbestemming zal daarom worden aangepast naar een afstand van 20 meter aan weerszijden van de hartlijn.

Voor de juridische regeling van de dubbelbestemming is de standaardregeling van de gemeente Heerlen aangehouden. Deze regeling beschermt de belangen van Tennet naar onze mening in voldoende mate.

Aanpassing bestemmingsplan

De begrenzing van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' zal worden aangepast naar een zone met een breedte van 20 meter aan weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding.