

## **Eindverslag inspraak en overleg art. 3.1.1. Bro**

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 6 december 2012 t/m 16 januari 2013 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden inspraakreacties worden ingebracht en gedurende deze periode is schriftelijk vooroverleg gevoerd met andere overheidsorganen en instanties.

Binnen genoemde periode is één vooroverlegreactie ingekomen. Buiten de genoemde termijn is een andere vooroverlegreactie ingekomen. Verder zijn telefonisch enkele opmerkingen gemaakt omtrent het bestemmingsplan. Een en ander wordt hierna kort besproken.

### **Reactie Gedeputeerde Staten van Limburg bij brief van 18 januari 2013**

De opmerkingen van Gedeputeerde Staten zijn als volgt.

#### Bedrijfswoningen op bedrijventerrein 2

GS is van mening dat niet duidelijk blijkt dat er maximaal 1 bedrijfswoning per kavel is toegestaan. Bovendien wensen zij als voorwaarde op te nemen dat een bedrijfswoning alleen is toegestaan indien deze functioneel noodzakelijk is voor het betreffende bedrijf en bovendien vaststaat dat de overige bedrijven ook op langere termijn niet in hun functioneren worden belemmerd.

#### *Reactie Gemeente Brunssum*

In artikel 5.1 onder a en b wordt gesproken over maximaal 4 bedrijven en maximaal 4 inpandige bedrijfswoningen. Uit artikel 5.2.2 volgt dat bedrijfswoningen integraal inpandig in de bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd en er mag maximaal één bedrijfswoning per pand worden opgericht. Ons inziens volgt hieruit dat slechts 1 bedrijfswoning per bedrijf is toegestaan.

De locatie waar de bestemming “Bedrijventerrein 2” van toepassing is, betreft een oud sportveld dat is gelegen tussen het bedrijventerrein Haefland en de woonwijk Rozengaard. De intentie is om van deze locatie een overgangsgebied te maken tussen werken en wonen. De insteek is een zogenaamde woon-werklocatie alhoewel wonen niet verplicht wordt gesteld. We streven ernaar om enkele bedrijven die in de woonomgeving zijn gelegen te verplaatsen naar dit terrein. Veelal is bij het bedrijf ook de woning van de eigenaar van het bedrijf gelegen en de eigenaar is alleen geïnteresseerd in verplaatsing indien hij op de nieuwe locatie mag wonen. Wij wensen dit te faciliteren, maar om een splitsing tussen woning en bedrijf te voorkomen, zoals met veel vrijstaande (oorspronkelijke) bedrijfswoningen is gebeurd, en gelet op het ruimtebeslag is gekozen voor inpandige bedrijfswoningen.

Wat ons betreft hoeft wonen ook niet persé noodzakelijk te zijn voor de bedrijfsvoering en derhalve is deze eis dan ook niet in het bestemmingsplan opgenomen.

#### Begrenzing Inpassingsplan Buitenring Parkstad Limburg 2012 (PIP 2012)

De provincie stelt dat de plangrens van het PIP 2012 wordt overschreden.

#### *Reactie Gemeente Brunssum*

Aan de hand van de analoge kaart is geconstateerd dat inderdaad een klein stukje van het plangebied van het PIP in dit bestemmingsplan is meegenomen. Dit zal worden aangepast.

### Omlegging Rode Beek

Op de verbeelding is de huidige ligging van de Rode Beek opgenomen. GS verzoeken om rekening te houden met de nieuwe ligging.

#### *Reactie Gemeente Brunssum*

Bij het actualiseren van bestemmingsplannen ga je in principe uit van de vigerende planologische en/of feitelijke situatie. Nieuwe ontwikkelingen, zoals in casu de verlegging van de Rode Beek, zouden daar in beginsel in meegenomen kunnen worden, mits de uitvoerbaarheid daarvan in voldoende mate is aangetoond.

De omlegging van de Rode Beek zal feitelijk plaatsvinden binnen het plangebied van het PIP 2012 en valt dus buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Een en ander heeft wellicht gevolgen voor het gedeelte van de Rode Beek dat wel in onderhavig bestemmingsplan is meegenomen. Echter nog niet bekend is wat de invulling van dit gedeelte wordt na de omlegging van de Rode Beek. Verdwijnt de beek ter plaatse volledig en wordt dit een natuur- of moerasgebied of kan dit gedeelte bij het bedrijventerrein worden betrokken? Nu de nieuwe bestemming nog niet bekend is en dus ook nog niet aantoonbaar is gemaakt of die nieuwe bestemming wel uitvoerbaar is (bijvoorbeeld in het kader van natuurwetgeving) is het nu te prematuur om al met de omlegging rekening te houden. Zelfs voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het nog te vroeg, omdat er nog teveel onzekerheden zijn.

Gelet op alle onzekerheden wordt voorgesteld om het gebied van de Rode Beek (inclusief het gedeelte dat nu als “Waterstaat-Waterlopen” is bestemd) uit het plangebied van het bestemmingsplan te halen. Zodra de omlegging van de Rode Beek meer concreet is en de uitvoerbaarheid in voldoende mate aantoonbaar is gemaakt wordt voor dit gedeelte een nieuw ontwikkelbestemmingsplan voorbereid.

### **Reactie Waterschap Roer en Overmaas bij brief van 7 februari 2013**

De opmerkingen van het Waterschap zijn als volgt.

#### Primaire wateren

Het Waterschap verzoekt om de nieuwe waterlegger op te nemen t.b.v. het gedeelte dat nu bestemd is als primaire watergang (Rode Beek).

#### *Reactie Gemeente Brunssum*

Zoals vermeld onder de reactie van Gedeputeerde Staten zal de watergang uit het plangebied worden gehaald. In ieder geval is de nieuwe waterlegger opgevraagd en zal deze daar waar nodig worden toegepast.

#### Zuiveringstechnische werken

De overstort van het bergbezinkbassin naar de Rode Beek en de toegangsweg vanaf de parkeerplaats naar het bergbezinkbassin is niet op de verbeelding opgenomen. Het Waterschap verzoekt om dit alsnog te doen.

#### *Reactie gemeente Brunssum*

De betreffende digitale gegevens zijn opgevraagd en worden op de verbeelding verwerkt.

### Opmerkingen omtrent hoofdstuk 4 en 5 van de toelichting

Het Waterschap verzoekt om enkele taalkundige aanpassingen te doen in de hoofdstukken 4 en 5 van de toelichting.

*Reactie gemeente Brunssum*

De gewenste aanpassingen worden meegenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

Duurzaam waterbeheer

Het Waterschap verzoekt om de uitgangspunten voor het afkoppelen van hemelwater in het plan op te nemen.

*Reactie Gemeente Brunssum*

De door het Waterschap gestelde uitgangspunten worden meegenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

**Telefonische vragen / opmerkingen namens ondernemers**

Telefonisch zijn enkele vragen / opmerkingen ingekomen omtrent het voorontwerp. Hierna wordt daar nader op ingegaan.

Fietspad nabij nieuw aan te leggen bedrijventerrein

De vraag is of door de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein de veiligheid van fietsers niet wordt aangetast.

*Reactie gemeente Brunssum*

Wij hebben juist omwille van de verkeersveiligheid voor de ontsluiting van dit nieuwe bedrijventerrein gekozen voor één centrale ontsluiting op de Schinvelderstraat. Een ontsluiting aan de Jonker Verweerstraat is qua verkeersveiligheid niet aan te bevelen en met één centrale ontsluiting aan de Schinvelderstraat is er slechts 1 punt waar fietsers rekening mee hoeven te houden. Met de nieuw aan te leggen ontsluiting is uiteraard rekening gehouden met de veiligheid van fietsers en andere weggebruikers.

Erkens begrenzing

In het thans vigerende bestemmingsplan “Rode Beek” is een cirkel van 100 meter rondom Erkens getrokken waarbinnen geen woningen mogen worden opgericht. Deze cirkel is in dit bestemmingsplan niet opnieuw opgenomen.

*Reactie Gemeente Brunssum*

In dit bestemmingsplan zijn alleen de bestaande woningen positief bestemd. Nieuwbouw van (bedrijfs)woningen is niet meer mogelijk in dit bestemmingsplan en derhalve behoeft de 100 meter cirkel niet opnieuw opgenomen te worden.

Uitsluiten nieuwbouw bedrijfswoningen

In het bestemmingsplan is nieuwbouw van bedrijfswoningen niet meer mogelijk. Dit stemt niet overeen met oude overeenkomsten met de betrokken eigenaren van bedrijven ter plaatse. Bovendien zou het wegbestemmen van nieuwe bedrijfswoningen tot planschade kunnen leiden.

### *Reactie Gemeente Brunssum*

In de betreffende verkoopovereenkomsten is alleen opgenomen dat indien de koper een bedrijfswoning wilde bouwen, mits toegestaan ingevolge het vigerende bestemmingsplan, dat hij hiervoor een extra bedrag moest betalen. Het betreft hier dus slechts een privaatrechtelijke financiële afspraak dat verder geen consequenties heeft voor het onderhavige bestemmingsplan.

Ten aanzien van het wegbestemmen van nieuwe bedrijfswoningen in relatie tot planschade het volgende.

In het thans vigerende bestemmingsplan “Houserveld” voor het bedrijventerrein Haeftland zijn bedrijfswoningen niet rechtstreeks toegestaan. Bedrijfswoningen zijn daar geregeld in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Hier is dus geen risico op planschade.

In het thans vigerende bestemmingsplan “Rode Beek” is de nieuwbouw van bedrijfswoningen onder voorwaarden wel rechtstreeks toegelaten. Hierbij wordt opgemerkt dat binnen een groot gedeelte van dit bedrijventerrein geen bedrijfswoningen zijn toegelaten omdat een groot deel van het plangebied binnen de 100 meter zone van Erkens valt. Bij de meeste bedrijfskavels buiten die 100 meter zone zijn de bedrijfswoningen reeds gerealiseerd.

Voor een aantal bedrijfskavels waar nog geen bedrijfswoning is gerealiseerd is realisatie van een bedrijfswoning al niet eens mogelijk aangezien de bedrijfsbebouwing zodanig op het perceel is gesitueerd dat bij het oprichten van een bedrijfswoning niet kan worden voldaan aan de planvoorschriften (bijvoorbeeld afstand achtergevel bedrijfswoning tot aan de weg is maximaal 20 meter).

Bovendien is in de definitiebepalingen voor “bedrijfswoning” opgenomen dat de woning dient ter huisvesting van een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk c.q. gewenst is gelet op het feitelijke gebruik van het gebouw en/of terrein. Indien de bedrijfsuitoefening dus al meer dan 10 jaar plaatsvindt zonder bedrijfswoning kun je je afvragen waarom dat nu dan ineens toch noodzakelijk zal zijn. In dat kader speelt het leerstuk passieve risico-aanvaarding eveneens een rol. Een eigenaar dient er ingevolge recente uitspraken van de Raad van State rekening mee te houden dat een bestemmingsplanwijziging negatief kan uitpakken.

Het risico op planschade door het wegbestemmen van nog op te richten bedrijfswoningen wordt derhalve nihil geacht.

### Milieucategorieën op verbeelding af en toe in een witte kleur

Op de verbeelding zijn milieucategorieën opgenomen. Dit dient in een zwarte kleur te worden weergegeven, maar in een enkel geval is een witte kleur opgenomen. Dit schept verwarring en is bovendien niet leesbaar op een kopie van de verbeelding.

### *Reactie Gemeente Brunssum*

Deze opmerking is terecht en de betreffende aanduidingen worden zwart gekleurd.

### Begrip “Beperkt kwetsbaar object” (artikel 1)

In de definitie wordt verwezen naar sub c en d, maar dat klopt niet, want in deze subjes gaat het om iets anders

### *Reactie Gemeente Brunssum*

In eerste instantie lijkt de verwijzing inderdaad niet juist, maar een nadere bestudering van de definitie “kwetsbaar object” waarnaar in het artikel wordt verwezen leert dat de verwijzing naar sub c en d betrekking heeft op de definitie “kwetsbaar object” in plaats van “beperkt kwetsbaar object”.

### Begrippen “bebouwd oppervlak van het bouwperceel” en “bebouwingspercentage” in de wijze van meten (artikel 2)

Het is niet helemaal duidelijk hoe deze gelezen moeten worden. Ze lijken wat tegenstrijdig ten opzichte van elkaar.

### *Reactie gemeente*

Het begrip “bebouwd oppervlak van het bouwperceel” heeft betrekking op de oppervlakte van alle op een perceel aanwezige vergunningplichtige bouwwerken. Het betreft hier een absoluut getal. Indien bijvoorbeeld volgens de regels maximaal 60 m<sup>2</sup> mag worden bijgebouwd dan wordt bij de beoordeling van een bouwplan uitgegaan van wat er reeds gebouwd is met uitzondering van vergunningvrije bouwwerken. Tot maximaal 60 m<sup>2</sup> mag het reeds gebouwde dan worden uitgebreid. Met dien verstande dat wel rekening moet worden gehouden met het maximale bebouwingspercentage.

Het begrip “bebouwingspercentage” heeft betrekking op het percentage bebouwing op een perceel of binnen een nader aangeduide bestemming. Het betreft hier een percentage dus een relatief ‘getal’. In de regels is opgenomen hoeveel procent maximaal mag worden bebouwd en uit het begrip “bebouwingspercentage” volgt dan wat daarin allemaal moet worden meegenomen.

De vergunningvrije bouwwerken worden in in dit geval wel meegeteld. Ratio hiervan is dat een perceel niet volledig wordt volgebouwd en dat er dus nog genoeg buitenruimte overblijft.

Indien een perceel dus bijvoorbeeld al voor 50 % is bebouwd met vergunningvrije en vergunningplichtige bouwwerken en de bestemming laat 70 % toe dan kan dus nog met 20 % worden uitgebreid. Indien bijvoorbeeld in absolute zin nog 60 m<sup>2</sup> kan worden uitgebreid, maar bij 30 m<sup>2</sup> al het maximale bebouwingspercentage wordt overschreden dan kan dus nog maar 30 m<sup>2</sup> worden uitgebreid.