

Verslag van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro Bestemmingsplan Bedrijventerrein Spekholzerheide

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept - ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Spekholzerheide" op 25 april 2014 voor advies verzonden naar de betrokken vooroverlegpartners, met het verzoek eventuele adviezen binnen 4 weken kenbaar te maken. Gedurende deze termijn zijn reacties ontvangen van de navolgende instanties:

1. Provincie Limburg, Cluster Ruimte, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht; 14i0005298
2. Waterschapsbedrijf Limburg, Postbus 1315, 6040 KH Roermond; 14i0005480
3. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Postbus 25, 6200 MA Maastricht; 14i0005475
4. Gasunie Transport Services B.V., Postbus 181, 9700 AD Groningen; 14i0006801
5. Gemeente Heerlen, Stadsplanning, Postbus 1, 6400 AA Heerlen; 14i0006194
6. Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD Sittard; 14i0006211.

1) Provincie Limburg, Cluster Ruimte, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht

Opmerking 1

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. Indien dit plan op deze wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Verder vertrouwt de Provincie erop dat eventuele provinciale belangen als benoemd in de provinciale Belangenstaat 2008 (die is vastgesteld bij de POL-aanvulling Nieuwe Wro), maar die niet zijn opgenomen op de Interim-Belangenstaat 2012-2013, op een correcte wijze doorwerking zal vinden in het plan.

Reactie gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

2) Waterschapsbedrijf Limburg, Postbus 1315, 6040 KH Roermond

Opmerking 1

Er liggen geen zuiveringstechnische werken binnen het plangebied of in de directe nabijheid daarvan. Het Waterschapsbedrijf Limburg heeft derhalve geen opmerkingen op het plan.

Reactie gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

3) *Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Postbus 25, 6200 MA Maastricht*

Opmerking 1

Het bestemmingsplan geeft Rijkswaterstaat uit hoofde van de functie als beheerder van de rijkswegen en rijkswateren geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

4) *Gasunie Transport Services B.V., Postbus 181, 9700 AD Groningen*

Opmerking 1

Inzage van het plan geeft de Gasunie geen reden tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

5) *Gemeente Heerlen, Stadsplanning, Postbus 1, 6400 AA Heerlen*

Opmerking 1

In de bestemming 'Bedrijventerrein' van het concept - ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Spekholzerheide is productiegebonden detailhandel als ondergeschikte functie tot maximaal 10% van het brutovloeroppervlak per bedrijf opgenomen. Hier is geen maximum aantal m² aan verbonden. Vraag is of dit wenselijk is op een bedrijventerrein.

Reactie gemeente:

De opmerking leidt tot aanpassing van de regel 'Bedrijventerrein' en wel door de productiegebonden detailhandel als ondergeschikte functie tot maximaal 10% van het brutovloeroppervlak per bedrijf, tevens aan een maximum aantal m² te verbinden van 250 m². Dat is voldoende om een nette winkel-ruimte/showroom in te richten, maar niet zodanig groot dat de retailstructuur in gevaar komt.

Aanpassing bestemmingsplan

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van de bestemming 'Bedrijventerrein' in het bestemmingsplan.

6) *Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD Sittard*

Opmerking 1

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

Het plan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. In de waterparagraaf is vermeld dat toekomstig te bouwen *woningen* voor het lozen van hemelwater niet meer mogen aansluiten op het rioolstelsel. Gezien de karakteristiek van het plangebied wordt geadviseerd hieraan ook bedrijven toe te voegen. Tevens wordt vermeld dat, indien infiltratie binnen eigen perceel niet mogelijk is, het water zoveel mogelijk zichtbaar door de wijk wordt afgevoerd naar infiltratiezones. Geadviseerd wordt deze regenwaterstructuur te verduidelijken in de waterparagraaf, zo mogelijk met een kaart waarop de structuur zichtbaar is.

Reactie gemeente:

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

De waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast.

OVERZICHT AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan

Algemeen

-

Verbeelding

-

Regels

De in de regels binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' opgenomen wijzigingsbevoegdheid om eventuele onbenutte woningbouwtitels na verloop van één jaar weg te nemen door het bouwvlak te verwijderen is gewijzigd: een tweede lid is toegevoegd waarin is aangegeven dat het College van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik mag maken, zolang een omgevingsvergunning voor een bouwvlak waaraan de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1 resp. 2 ' is toegekend, niet is ingetrokken.

Bijbehorende toelichting

Aanpassing van de geluidsparagraaf; toevoegen van geluidsonderzoek als bijlage bij de toelichting.