

Nota van inspraak inzake voorontwerp bestemmingsplan Gouverneur Ruijs de Beerenbroucklaan 11, Holtum.

Ingekomen inspraakreacties:

1. [redacted] ingekomen 7 november 2023
2. [redacted] ingekomen 13 november 2023
3. [redacted] ingekomen 14 november 2023.
4. [redacted] ingekomen 21 november 2023.
5. [redacted] ingekomen 22 november 2023.
6. [redacted] en [redacted] ingekomen 24 november 2023.
7. [redacted], ingekomen 29 november 2023.
8. [redacted], ingekomen 29 november 2023.

Verder is er een lijst met handtekeningen aangeleverd waarin, naast de handtekeningen van de hierboven genoemde bewoners, handtekeningen zijn opgenomen van de nummers [redacted] met daarin aangegeven tegen het planvoornemen te zijn (zonder argumenten).

Beknorte samenvatting van de ingekomen reacties.

1. Ten tijde van de koop van de woning veertien jaar geleden is gezegd dat aan de overkant niet gebouwd mocht worden. Het mooie uitzicht zal worden aangetast vanwege de bouw van de bedrijfswoning. Men vreest voor waardevermindering van de woning. De komst van een bouwbedrijf aan de overzijde zal de woning moeilijker verkoopbaar maken. Daarnaast vreest men toename van overlast vanwege in- en uitrijdend verkeer en werkzaamheden.
2. Men is van mening dat een aannemersbedrijf op een industrieterrein hoort en niet in een dorp. Destijds is toegezegd dat aan de overkant nooit gebouwd zou mogen worden vanwege de agrarische bestemming.
De straat is afgesloten voor vrachtverkeer en zeer zwaar belast met verkeer van VDL.
Men vreest nog meer eigenaren die aan de overkant willen gaan bouwen.
Het uitzicht verandert in uitzicht op een grote blinde muur.
Dit komt nog eens bovenop de overlast die Holtum ondervindt van de omliggende bedrijven.
3. Gevreesd wordt voor overlast en onveilige situaties vanwege toename van werk- en bouwverkeer door de straat. Ook heeft men zorgen over de staat van onderhoud van de (fundering) van de woning. Bij het aanleggen van glasvezel is aangegeven dat de fundering mogelijk niet in orde is. Er is zichtbare schade aan binnen- en buitenzijde van de woning. Toename van zwaar materieel zal nog meer schade veroorzaken.
4. Volgens inspreker is vrijwel het merendeel van de straat tegen bebouwing en uitbreiding van bedrijfsactiviteiten in de woonwijk vanwege toename verkeersoverlast, aan en toevoer van materialen en dus vrachtverkeer ondanks rijverbod in de straat.
Ook wordt het vrije uitzicht veranderd in uitzicht naar een grote gevel. Men is er altijd van uit gegaan dat niet gebouwd zou worden aan de overkant en vreest men voor

waardevermindering van de woning vanwege de nieuwe bedrijfswoning met bedrijfsactiviteiten. Dit is een stimulatie voor nog meer bedrijven en woningen in de toekomst. Bedrijvigheid hoort thuis op het industrieterrein. Daarnaast wordt er in de straat nu al te hard gereden en is er overlast van (vracht)verkeer van NedCar. Ondanks en verbod daarvoor. Men vraagt zich af wanneer daar iets aan wordt gedaan.

5. Inspreker is van mening dat bedrijven moeten gevestigd worden op het bedrijventerrein en niet in de bebouwde kom. De straat ondervindt overlast vanwege verkeersdrukke, te hard rijden, maar ook van vrachtwagens, ondanks een verbod op vrachtverkeer.

Men vreest voor precedentwerking met toestaan van een (bedrijfs) woning. In de ogen van inspreker kan de gemeente niet met steekhoudende argumenten komen als er nieuwe aanvragen komen voor het bouwen van woningen en is een stal schijnbaar al genoeg voor het realiseren van een agrarische bestemming.

Inspreker heeft enige tijd geleden handtekeningen opgehaald bij de bewoners van de straat en deze per post naar de gemeente zijn gestuurd. Inspreker geeft aan dat tijdens een inspraakmoment op 21 november de brief niet bekend was bij de desbetreffende ambtenaar en dat de handtekeningen ter plekke worden overhandigd.

6. Insprekers geven aan dat deze brief een aanvulling is op het gesprek met initiatiefnemer en gemeente op 21 november j.l. Men is het niet eens met het feit toestemming wordt gegeven om te kunnen bouwen op het grasperceel. In het verleden is het ook zo gegaan met de bouw van de loods die er nu staat. Volgens inspreker is destijds in privé-sfeer door een werknemer van de Provincie toezeggingen gedaan voor het regelen van een akkoord voor de bouw van een loods op agrarische grond.

Inspreker geeft aan dat de werkzaamheden van aannemersbedrijf meer geluidsoverlast zullen veroorzaken dan het hobbymatige gebruik door een hovenier vanwege het materieel dat gebruikt wordt bij aannemerswerkzaamheden en dat de overlast van het wegrijden en aanrijden van de vorige eigenaar door het 'slaan' van de aanhanger op de straat zal toenemen als de initiatiefnemer met een bus met aanhanger en zwaar materieel af en aan gaat rijden. Op social media is te zien welk materieel gebruikt wordt. Wellicht neemt dat in de toekomst nog toe vanwege opslag in de loods.

7. Inspreker is van mening dat een groot bedrijf niet thuishoort in een rustige woonwijk. Er is al veel overlast door aan- en afrijdend transport en werknemers bij Nedcar en industrieterrein Holtum Noord. Toevoeging bedrijf zal zorgen voor toename. Toevoeging van een bouwvlak kan resulteren in een waardevermindering van woningen, wanneer er bedrijven en grotere bebouwing gevestigd worden in het nu rustige gebied. Het bouw/constructiebedrijf zou zich kunnen vestigen op het industrieterrein.
8. Inspreker is van mening dat de Ruijs de Beerenbroucklaan tot de woonkern van Holtum behoort, waar geen plaats is voor een aannemersbedrijf. Holtum beschikt over een industrieterrein waar voor dit soort bedrijven plek is om zich te vestigen. Men vreest dat de gemeente de deur opent voor andere bedrijven. Bovendien is in Holtum al meer dan genoeg buitengebied aangetast. Men vraagt om het laatste

stukje buitengebied intact te houden. Daarnaast is de vrees voor toename van de verkeersdruk in de straat.

Reactie gemeente:

Bestemming bedrijf met bedrijfswoning

Volgens het bestemmingsplan “Buitengebied Born – Geleen” uit 2013 rust op het perceel aan de Gouv. Ruijs de Beerenbroucklaan 11, de bestemming bedrijfsdoeleinden met de specifieke aanduiding “Hoveniersbedrijf”. Binnen het bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning worden gebouwd.

Op dit moment ligt binnen het bouwvlak een loods, zonder bedrijfswoning. Het bouwoppervlak is niet volledig benut. Het bestemmingsplan laat het bouwen van een bedrijfswoning dan ook toe.

De strijdigheid in het plan van initiatiefnemer is daarom niet gelegen in het bouwen van de bedrijfswoning op zich, maar in de locatie daarvan. Het bouwblok van de bedrijfswoning wordt verplaatst naar voren. De locatie is geprojecteerd aan de straatzijde en de voorgevelrooilijn loopt enigszins gelijk met de lijn van de naastgelegen woning op nummer 5.

Precedentwerking

De gemeente kan zich niet vinden in de vrees voor precedentwerking vanwege het feit dat vrijwel het gehele bestemmingsplan op dit enkele perceel na, aan deze zijde van de straat, geen woningen toe laat. Er kan dus gemotiveerd worden aangegeven waarom dit plan een uitzondering vormt op eventuele toekomstige aanvragen voor bebouwing op naastgelegen percelen welke bestemd zijn tot ‘Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden’.

Overlast bedrijf

Thans ligt op het perceel de bedrijfsbestemming hoveniersbedrijf. Deze bestemming wordt gewijzigd in aannemersbedrijf. De milieucategorie wijzigt daardoor echter niet. De toegestane bedrijfsactiviteiten zijn in aard- en omvang volgens de lijst van bedrijfsactiviteiten aan elkaar gelijk. De lijst is een bijlage bij het vigerende bestemmingsplan. Eventuele overlast in de nieuwe situatie zal daardoor in vergelijking met de huidige situatie niet anders mogen zijn.

Overlast verkeer

De reeds aanwezige overlast van te hard rijdend- en vrachtverkeer staat los van dit planvoornemen en ten opzichte van de oude situatie. Immers, de op het moment toegestane bedrijvigheid en de bedrijfswoning ter plekke van onderhavige planlocatie zijn reeds getoetst in het huidige bestemmingsplan.

Aan de overzijde van de straat liggen veelal percelen met een agrarische bestemming, die de nodige bedrijvigheid van zwaar materieel met zich meebrengt. Ook dat gegeven zal door het planvoornemen niet wijzigen.

Belemmering uitzicht

Voor wat betreft het verminderd uitzicht is de gemeente van mening dat het uitzicht in de straat reeds belemmerd wordt door andere gebouwen zoals woningen, loodsen en dergelijke. De woning zal bovendien landschappelijk worden ingepast en omgeven met (deels reeds aanwezige) natuurlijke hagen.

Waardevermindering- en bemoeilijking verkoop woning

Met betrekking tot de vrees voor waardevermindering van de woning kan worden

aangegeven dat de woningwaarde van woningen aan de Gouverneur Ruijs de Beerenbroucklaan voornamelijk wordt bepaald door de woningtype en de prijzen van vergelijkbare woningen in de directe omgeving. Sinds 2016 zijn er 7 woningverkopen aan de Gouverneur Ruijs de Beerenbroucklaan bekend bij het kadaster. De prijs wordt comparatief bepaald waardoor het uitzicht minder invloed heeft op de woningwaarde.

Mocht men desondanks van oordeel zijn dat de woning vanwege dit plan in waarde zal verminderen, dan kan nadat het plan onherroepelijk is geworden, een planschadeclaim worden ingediend.

Conclusie:

De inspraakreacties zijn geen aanleiding om af te zien van het bestemmingsplanprocedure.