Heerlerheide Noord

Identificatienummer :	NL.IMRO.0917.BP020100W000001-0401
Voorontwerp:	24 mei 2018
Ontwerp:	4 december 2019
Vaststelling:	

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting **3**

Bijlage 1 **Vervallen planologische titels** **4**

Bijlage 2 **Verslag inspraak en vooroverleg** **6**

Bijlage 3 **Zienswijzennota bp Heerlerheide Noord** **14**

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Vervallen planologische titels

Bijlage 1: Vervallen planologische titels

Locatie (adres / kadastraal perceel)	Vervallen functies en/of bouwtitels
Anjelierstraat 137	1 woningbouwtitel
Anjelierstraat 141a	Detailhandel
Anjelierstraat 34a	Detailhandel
Anjelierstraat 48a	1 woningbouwtitel
Anjelierstraat 48e	Detailhandel
Anjelierstraat 56	Detailhandel
Anjelierstraat 72	Detailhandel, kantoor en horeca
Beneluxlaan 71	Detailhandel
Einderstraat 38	Detailhandel
Hitjesweg 8	1 woningbouwtitel
Hitjesweg 27	1 woningbouwtitel
Hoek Anjelierstraat/Nachtegaalstraat	2 woningbouwtitels
Laurierstraat 601	Detailhandel
Laurierstraat (twee gesloopte flats)	112 woningbouwtitels
Olmstraat 6	Detailhandel
Olmstraat 8	Detailhandel
Passartweg 54-54a	2 woningbouwtitels
Perceel gelegen tussen Passartweg 27-29	3 woningbouwtitels
Perceel gelegen hoek Verdragstraat/Nederlandlaan, kadastraal Heerlen sectie O nr. 137	1 winkelgebouw (detailhandel) én de dienstwoning
Perceel grenzend aan Verdragstraat, gelegen naast Verdragstraat 2-46	25 woningbouwtitels
Pieter Nuytsstraat bij nr. 155 en 157	3 woningbouwtitels
Rozestraat, Heerlen sectie O nr. 943 (perceel gelegen tegenover nr. Rozestraat 49)	87 woningbouwtitels
Schrieversheideweg 95	Detailhandel 1 woningbouwtitel
Uterweg tussen Uterweg 106 en 108	1 woningbouwtitel

Bijlage 2 Verslag inspraak en vooroverleg

Inspraak- en vooroverlegnota bestemmingsplan Heerlerheide Noord

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Heerlerheide Noord heeft met ingang van 24 mei 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van inspraak. Op 28 en 29 mei 2018 hebben inloopavonden plaatsgevonden. 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 inspraak- en overlegreacties.

INSPRAAKREACTIES

Binnen de termijn zijn 3 inspraakreacties binnengekomen.

Inspreker 1

1. Inspreker geeft aan dat hij bezwaar heeft tegen het wegnemen van de directe bouwtitel/bouwmogelijkheid op het perceel gelegen naast zijn woonhuis. De inspreker vervolgt door te stellen dat destijds het perceel is aangekocht als bouwperceel en gezien de verslechterde gezondheidssituatie nog meer dan ooit past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid om ter plekke een zorgwoning te realiseren. Derhalve verzoekt de inspreker om de bestemming wonen met bouwmogelijkheid te handhaven op het bewuste perceel. Daarnaast stelt de inspreker dat het verlies van de directe bouwtitel betekent dat een aanzienlijke vermogensschade zal worden geleden. De inspreker herhaalt nogmaals zijn wens om de bestemming wonen met de huidige bouwmogelijkheid op het perceel te handhaven.

Reactie gemeente
Ten aanzien van het weg bestemmen van woningbouwtitels zijn diverse beleidsstukken van toepassing. De van toepassing zijnde beleidsstukken zijn ook opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan "Heerlerheide Noord" (Hoofdstuk 2, paragrafen betrekking hebbend op het thema "Wonen".).

Het belangrijkste uitgangspunt van deze beleidsstukken is dat de woningvoorraad in omvang niet meer mag groeien, dit om te voorkomen dat de leegstand toeneemt. Leegstand leidt tot verloedering en ook tot waardedaling. Dit basisprincipe leidt ertoe dat nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad zullen moeten worden gecompenseerd, hetzij met sloop, hetzij met het schrappen van harde bouwtitels, hetzij met een financiële bijdrage (waarmee sloop kan worden gefinancierd).

Ondanks dat de inspreker stelt dat hij van plan is om op enig moment een zorgwoning op het bewuste perceel te realiseren, maar ons niet bekend is dat hij een daartoe strekkende vergunningaanvraag heeft gedaan, kan niet tegemoet worden gekomen aan het verzoek de onbenutte bouwtitel te handhaven gezien de in de toelichting genoemde beleidsstukken.

Daarnaast is het uiteraard begrijpelijk dat de inspreker ernstige bezwaren heeft tegen de in het in voorliggende zijnde bestemmingsplan voor diens perceel opgenomen regeling en de mogelijke financiële consequenties daarvan. Ook de uitgesproken verontwaardiging kunnen wij ons voorstellen. Hiermee is echter niet gezegd dat de in het (voor)ontwerp bestemmingsplan opgenomen regeling niet in stand kan blijven.

Inspreker 2
Inspreker stelt dat het voor hem moverende redenen wenselijk zou zijn om de planologische mogelijkheid te krijgen om op zijn perceel (zorg) woningen te realiseren. De inspreker geeft aan dat in het verleden twee woningen zijn gesloopt en dat hij nu graag woningen wilt realiseren om te kunnen voorzien in de onderlinge zorgbehoefte van de familie. De inspreker geeft aan dat een eventuele uitruil of beëindiging van zijn bedrijf op de bewuste locatie bespreekbaar is.

Reactie gemeente
Het toekomstbeeld van de insprekers is op grond van diverse beleidsstukken niet wenselijk. De van toepassing zijnde beleidsstukken zijn ook opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan "Heerlerheide Noord" (Hoofdstuk 2, paragrafen betrekking hebbend op het thema "Wonen".). Het uitgangspunt dient te zijn het Provinciaal omgevingsplan Limburg. De overige beleidsstukken vullen de beleidsoverwegingen aan. Het belangrijkste uitgangspunt van deze beleidsstukken is dat de woningvoorraad in omvang niet meer mag groeien, dit om te voorkomen dat de leegstand toeneemt. Leegstand leidt tot verloedering en ook tot waardedaling. Dit basisprincipe leidt ertoe dat nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad zullen moeten worden gecompenseerd, hetzij met sloop, hetzij met het schrappen van harde bouwtitels, hetzij met een financiële bijdrage (waarmee sloop kan worden gefinancierd). Het door de inspreker gestelde voornemen dat dit (zorg)woningen betreft maakt dit niet anders.

Inspreker 3
De inspreker heeft op 4 juli 2018 een inspraakreactie ingediend. Namens de inspreker wordt gesteld dat de plankaart behorend bij het voorontwerpbestemmingsplan niet op een "moderne" manier is ingericht, verder zouden enkele bouwvlakken niet zijn ingetekend (1 loods, porto cabin en een hondenhok/paardenstalletje). Verder wordt namens de inspreker aangegeven dat voor hem moverende redenen een tweede bedrijfswoning zou willen hebben. E.e.a. wordt aangegeven op een bijgevoegde situatieschets. Vervolgens wordt gesteld dat om de tweede bedrijfswoning mogelijk te maken, het perceel op te delen zodat een logischere en overzichtelijke situatie zou ontstaan. Om een wildgroei aan bebouwing tegen te gaan wordt door de inspreker een maximum van 70% bedrijfsbebouwing per perceel mogelijk te maken.

Reactie gemeente
Ten aanzien van het opnemen van bouwvlakken van de porto cabin en de paardenstal merken wij op dat onherroepelijke omgevingsvergunningen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De verleende omgevingsvergunningen d.d. 17 december 2018 zal worden verwerkt in het bestemmingsplan. Ten aanzien van de tweede bedrijfswoning merken wij op dat reeds in het verleden is geoordeeld dat een tweede bedrijfswoning op diverse punten in strijd is met "een goede ruimtelijke ordening". In 2017 is reeds een vergelijkbaar initiatief ingediend voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning op De Weggebekker. Destijds is medegedeeld dat om diverse redenen een tweede bedrijfswoning niet is toegestaan op De Weggebekker. In 2019 is deze opvatting uit 2017 niet veranderd en is een tweede bedrijfswoning niet wenselijk. Ten overvloede zullen wij de belangrijkste overweging (het voornemen is in strijd met meerdere beleidsopvattingen, zoals POL 2014, beleid ten aanzien van Wonen, economisch beleid) uit 2017 hieronder weergeven:

"Het plan is gelegen in bestemmingsplan Heerlerheide Schil (20 mei 2008) in een gebied met de aanduiding 3(50), dat wil zeggen milieucategorie 3 bedrijvigheid met een invloedsafstand van 50 meter. Omdat dit type bedrijvigheid dusdanig zwaar is qua milieuhinder en veiligheid, is ter plaatse de functie woondoeleinden niet langer toegestaan.
Alle bestaande bebouwing (mits legaal) zijn met dit plan destijds ingepast.

Nut en noodzaak van een of meer bedrijfswoning bij een autosloperij/autodemontagebedrijf is in het algemeen niet hard te maken op basis van de bedrijfsvoering van dit type bedrijvigheid.

Op een bedrijventerrein met milieucategorie 3 bedrijvigheid staat het toevoegen van een nieuwe functie "wonen" op gespannen voet met een goede ruimtelijke ordening.
Door de nieuwe woning ontstaat de situatie dat bedrijven in de omgeving niet redelijkerwijs tegemoet kunnen komen aan de hinder door geluid, gevaar en geur. BBT en Activiteitenbesluit bieden geen kader tot maatregelen daar er geen afstand is tussen de aangevraagde nieuwe woning en de bedrijfsactiviteiten.

De milieubelasting van de aangevraagde woning kan dusdanig worden dat een nieuwe woning op een bedrijfsterrein ongewenst is. Omgekeerd is een nieuwe woning ook strijdig met het bedrijfsbelang voor wat betreft het redelijkerwijs kunnen voldoen aan BBT en Activiteitenbesluit.".

Vragenkaarten

Tijdens de informatieavonden op 28 mei en 29 mei bestond de mogelijkheid om vragenkaarten in te vullen. Van deze mogelijkheid is vier maal gebruik gemaakt.

Vragensteller 1
1. De vragensteller geeft aan dat hij altijd een kamerverhuurbedrijf op dit perceel heeft gehad.

Reactie gemeente
De inspraakreactie is bekeken en de bestemming "Wonen vrijstaand", zal worden gewijzigd in de bestemming "Wonen gestapeld".

Vragensteller 2
De vragensteller verzoekt om de toevoeging op de plankaart van de 10 garageboxen (Straatsburgstraat) die wel zijn vergund maar nog niet zijn gerealiseerd.

Reactie gemeente
De inspraakreactie is bekeken en de verleende garageboxen zullen conform de verleende vergunning worden opgenomen op de plankaart.

Vragensteller 3
De vragensteller merkt op dat aan de achterzijde van de woning de woonbestemming niet volledig is aangegeven. Het perceel waar het tuinhuis opstaat is in eigendom. Verzocht wordt om de groenbestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Reactie gemeente
De inspraakreactie is bekeken en de bestemming "Groen" is inderdaad opgenomen binnen het in eigendom zijnde perceel. Derhalve de bestemming "Groen" worden gewijzigd in de bestemming "Wonen". Deze wijziging zal eveneens plaatsvinden voor het aangrenzende perceel met kadastraal nummer 3956. Dit perceel is eveneens in eigendom van de bewoner van het aangrenzende perceel.

Vragensteller 4
De vragensteller wil dat de tuinbestemming witte woningen (t-wiw) gelegen achter de woningen met adres Nachtegaalstraat 10 tot en met 16 wordt gewijzigd in een woonbestemming.

Reactie gemeente
De vragensteller heeft het perceel verkregen op het moment dat terplekke de bestemming "Groen" gold. Er stonden diverse bomen op het perceel. Aangezien het perceel nu geen openbaar karakter meer heeft is met de actualisatie van het bestemminsplan "Heerlerheide Noord" besloten de bestemming "tuin" aan te houden. De bestemming "wonen" lijkt niet aan de orde. Met deze bestemming "Wonen" zou de eigenaar de mogelijkheid krijgen bijbehorende bouwwerken op het perceel te bouwen. Ook is dan binnen deze bestemming mogelijk om te parkeren. Het groene karakter tussen de bouwblokken witte woningen (zoals die op de andere plekken behouden is gebleven is, gaat daarmee verloren.

OVERLEGREACTIES

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 is het plan toegezonden aan:
- Provincie Limburg;
- Waterschapsbedrijf Limburg;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Gasunie Transport Services B.V;
- Brandweer Zuid Limburg.

Van de Provincie Limburg is een reactie ontvangen, die hieronder is samengevat en beantwoord. Van de overige instanties zijn geen reacties ontvangen.

Overlegreactie Provincie Limburg, Maastricht
Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen zoals opgenomen in het POL 2014 en de Provinciale omgevingsverordening 2014.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen. Indien deze opmerkingen in het plan adequaat zullen worden verwerkt, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen. De opmerkingen betreffen de volgende aspecten:

In de verbeelding van het plan is op twee plekken de bestemming niet in lijn met de zoneringen uit het POL 2014. Ter hoogte van de Cronje straat en ten zuiden van de Nelson Mandelastraat is een perceel bestemd als 'Groen'. Terwijl dit perceel in het POL 2014 als Goudgroene natuurzone is aangemerkt. Ten westen van de Trompstraat, Evertsenstraat en Van Galenstraat is een perceel aangemerkt als 'Recreatie'. Terwijl dit perceel in het POL 2014 ook is aangemerkt als Goudgroene natuurzone. Vanaf de luchtfoto is geconstateerd dat het oostelijk deel van dit perceel in gebruik is als volkstuintjes, waardoor de bestemming 'Groen' een passendere bestemming zou zijn. Het westelijk deel sluit aan op de omliggende natuur, waardoor de bestemming 'Recreatie' niet passend is.

Ter verduidelijking is in de bijlage een kaart toegevoegd waarbij de locaties zijn omcirkeld.

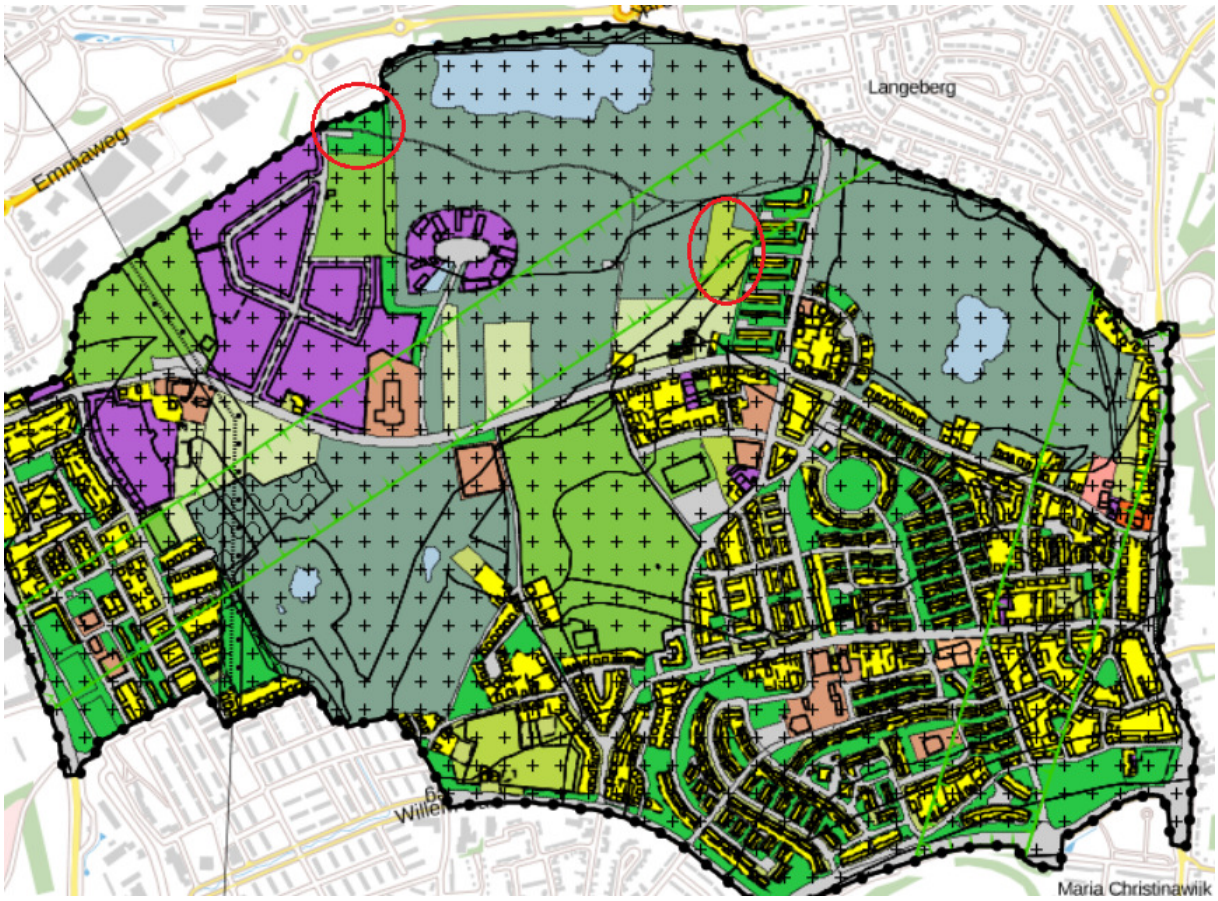
U wordt verzocht om voor beide locaties aan te sluiten bij de zoneringen uit het POL 2014 en de bestemming aan te passen aan de bestemming 'Natuur', met uitzondering van de volkstuintjes en deze te bestemmen als 'Groen'.

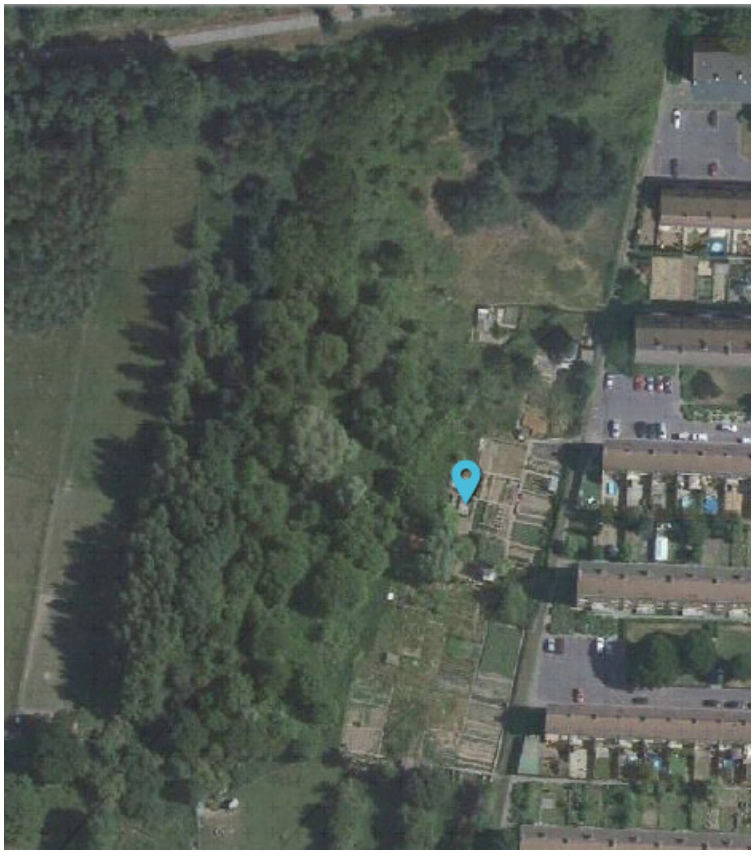
Ten aanzien van een aantal planregels uit artikel 11 'Natuur' merken we het volgende op:

1. In artikel 11.1.2 onder b en c van de regels van het plan is bepaald dat ten behoeve van de bestemming verharding en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn toegestaan. In artikel 2.6.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 staat dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de Goudgroene natuurzone geen nieuwe activiteiten of wijzigingen mogelijk mag maken die de wezenlijke kenmerken en waarde van het gebied aantasten. Dat betekent dat het aanleggen van nieuwe verharde wegen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding niet zondermeer toegestaan zijn en compensatie plichtig zijn.
2. In artikel 11.3.1 zijn de afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Onder d is de aanleg van een waterbuffer en/of bergbezinkbassin opgenomen. Zoals onder 1 gesteld kan de aanleg hiervan niet bij voorbaat worden toegestaan, omdat dit ten koste kan gaan van de natuurwaarde.
3. In artikel 11.3.5 zijn de voorwaarden opgenomen ten aanzien van de waterbuffer of bassin. Wij vragen u om als voorwaarde op te nemen dat het bevoegde gezag advies moet inwinnen ten aanzien van de Goudgroene natuurzone bij de provincie Limburg alvorens een omgevingsvergunning wordt toegestaan.

4. Als laatste, in artikel 11.5.2 zijn de voorwaarden voor een omgevingsvergunning opgenomen. Wij vragen u om als voorwaarde op te nemen dat de werken of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn indien de natuurwaarde getoetst zijn door de provincie Limburg




Langeberg
Emmaweg
Maria Christinawiik





U wordt verzocht bovenstaande in de planregels aan te passen.

Reactie gemeente

De vooroverleg reactie is bekeken en de genoemde punten zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan "Heerlerheide Noord".

Zo zullen de genoemde locaties gelegen aan de Cronjestraat en ten zuiden van de Nelson Mandelastraat worden voorzien van de passende locaties uit het POL 2014 en worden voorzien van de bestemming "Natuur" m.u.v. de genoemde volkstuintjes die de bestemming "Groen" met de nadere aanduiding "Volkstuin".

De bestemming "Natuur" –artikel 11 van de planvoorschriften- zal worden aangepast:
-in artikel 11.3.5. van de planvoorschriften zal worden opgenomen dat alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend bij het bevoegde gezag advies moet worden ingewonnen omtrent de goudgroene natuurzone.

Bijlage 3 Zienswijzennota bp Heerlerheide Noord

Zienswijzennota bestemmingsplan Heerlerheide Noord

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Heerlerheide Noord" heeft met ingang van 4 december 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de termijn drie zienswijzen kenbaar gemaakt.

Reclamant 1:

Kort samengevat zijn namens de reclamanten de volgende punten naar voren gebracht:

1.) Het college is bij het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende inspraakreactie niet tegemoet gekomen aan de bezwaren van de reclamanten. Gesteld wordt dat enkel een summiere verwijzing is opgenomen naar provinciaal beleid op basis waarvan kort gezegd ongebruikte bouwtitels bij een bestemmingsplanherziening zouden moeten vervallen. Reclamanten kunnen niet instemmen met het gegeven dat de bouwtitels zouden moeten vervallen op hun perceel gelegen naast het woonhuis;

2.) Namens reclamanten wordt nogmaals aangevoerd dat reclamanten op termijn voornemens zijn om op de bewuste perceel een voor hen aangepaste woning te bouwen. Dit gezien hun verslechterende gezondheidssituatie. De in de inspraakreactie geuite wens om de tweede bouwtitel te gebruiken voor de realisatie van een wooneenheid voor hun dochter is niet meer wenselijk. Wel benadrukken reclamanten nogmaals dat zij binnen de planperiode van dit bestemmingsplan een aangepaste woning willen realiseren enkel en alleen in de Passart, waar zij beiden al vanaf 1993 woonachtig zijn. Namens reclamanten wordt het voorstel gedaan om één van de twee bouwtitels te behouden en de andere bouwtitel te laten vervallen;

3.) Vervolgens stellen reclamanten dat het realiseren van een zorgwoning juist conform het woonbeleid zou zijn. Reclamanten spreken de bereidheid uit om zelf zorg te dragen voor de realisatie van een extramurale zorggeschikte woning wanneer de noodzaak zich in de komende jaren zou voordoen. In dat licht bevreemdt het de reclamanten dat gezien een gesteld te kort aan extramurale zorgwoningen toch de bouwtitels op hun perceel worden geschrapt.

4.) Verder wijzen reclamanten op de mogelijkheid om op grond van de Structuurvisie om nieuwbouw van zelfstandige woningen te compenseren door het doen van een bijdrage sloopcompensatie van 7% van de WOZ- waarde in een sloopfonds. Er wordt gesteld door reclamanten dat met een dergelijke maatregel de gemeente voldoet aan het provinciaal beleid, en de reclamanten worden niet onevenredig in hun belangen geschaad. De reclamanten zouden de mogelijkheid behouden om de door hen gewenste aangepaste woning te realiseren en bovendien minder in hun vermogenspositie worden aangetast. Omdat de verwachte waardedaling van het perceel na het vervallen van de bouw-titels een stuk groter zal zijn dan een bijdrage van 7% van de WOZ- waarde van de te bouwen aangepaste woning in het sloopfonds;

5.) Tenslotte merken de reclamanten op dat omstreeks mei 2018 zij op de hoogte kwamen van een mogelijke gemeentelijk voornemen om twee bouw-titels te schrappen. Echter gedurende een telefonisch gesprek hebben de reclamanten aan de behandeld ambtenaar aangegeven dat het op dit moment te vroeg zou zijn om een omgevingsvergunning aan te vragen om de bouwtitels te redden, hiermee hun planologische bouwrechten alsnog te verzilveren en ervoor zorg te dragen dat de bouwtitels niet zouden komen te vervallen. Gesteld wordt dat de behandelend ambtenaar heeft aangegeven in een persoonlijk gesprek terplekke te bekijken of er ruimte zou zijn om de bouwtitels te behouden. Reclamanten stellen dat ondanks meerdere malen aandringen een persoonlijk gesprek ter plekke niet heeft plaatsgevonden, maar wel het verwijt krijgen dat zij in de tussentijd geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd. De reden hiervoor- zou volgens reclamanten- zijn, om op deze wijze ervoor zorg te dragen dat een succesvol beroep kan worden gedaan op voorzienbaarheid bij een mogelijk verzoek om tegemoetkoming in schade.

Reactie gemeente

Op dit moment bestaat er ruimte in het geldende bestemmingsplan voor de realisatie terplekke van twee woningen. Door de reclamanten is aangegeven dat het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een –in hun ogen- ongewenst bouwplan, niet opportuun zou zijn. De wens van reclamanten is erop gericht om op het juiste moment die woning ter plekke te bouwen die tegemoetkomt op de dan van toepassing zijnde woonwensen.

De behandelend ambtenaar heeft meerdere malen telefonisch bevestigd dat het realiseren van een bouwplan en daarmee benutten van de resterend woningbouwtitels de enige manier is om ervoor zorg te dragen dat de woningbouwtitels niet komen te vervallen. Een gesprek ter plekke zou aan deze boodschap niks veranderen, omdat er simpelweg beleidsmatig geen andere uitleg mogelijk is. Daarbij heeft de desbetreffende ambtenaar al in mei 2018 uitgelegd dat bij een eventuele verzoek om tegemoetkoming in schade, de publicatiedata (Regionale Woonvisie 2011 en beleidsstukken van latere datums) van beleidsstukken met betrekking tot het wegbestemmen van onbenutte woningbouwtitels zou betekenen dat reclamanten kennis hadden kunnen hebben van de werkwijze van het verwijderen van onbenutte woningbouwtitels bij nieuwe bestemmingsplannen. En de consequenties hiervan mocht een verzoek om (plan)schadevergoeding worden ingediend.

De woningbouwtitels behouden kan enkel en alleen door het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Echter gezien de persoonlijke omstandigheden aan de zijde van reclamanten is het begrijpelijk dat in de afgelopen periode de focus niet lag bij het indienen van een passend bouwplan. Daarom heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de twee woningbouwtitels op het bewuste perceel op te nemen en de reclamanten een termijn van vijf jaar te geven om alsnog een passend bouwplan in te dienen. Indien na een periode van vijf jaar geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om terplekke woningen te realiseren, bestaat de planologische mogelijkheid om door middel van een wijzigingsbevoegdheid alsnog de twee woningbouwtitels van het perceel te verwijderen.

Resumé
Zienswijze is gegrond en het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Op het bewuste perceel van de reclamanten zal een bouwvlak worden opgenomen voor de realisatie van twee woningen. Indien binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan “Heerlerheide Noord” geen gebruik wordt gemaakt van de planologische bouwrechten, kunnen de woningbouwtitels door middel van een wijzigingsbevoegdheid van het bewuste perceel worden verwijderd.

Reclamant 2:
De zienswijzen van reclamant 2 behelst de volgende opmerkingen:

Toelichting
In de toelichting van het plan ontbreekt een expliciete benoeming van de belemmeringenstrook bijhorende de gastransportleiding Z-503-01. Deze belemmeringenstrook bedraagt aan weerszijden van de gastransportleiding 4 meter. Wij verzoeken u om de belemmeringstrook en de geldige afmeting benoemen. Dit kan in sub 4.7.5 van de toelichting.

Planregels
Wij verzoeken u om een eenduidige voorrangsbepaling op te nemen ten gunste van de dubbelbestemming Leiding-Gas. Hierin dient expliciet te worden vermeld dat de dubbelbestemming Leiding-Gas primair geldt ten opzichte van andere bestemmingen.
De term "onevenredig" komt op meerdere plaatsen in Artikel 21 voor. De betekenis hiervan is voor een ieder anders te interpreteren. Wij verzoeken u derhalve om deze term in ieder geval uit artikel 21 te schrappen.
De benaming van de aanduiding "hartlijn leiding - gas" in sub 21.1.1 is verwarrend omdat de hartlijn van de leiding niet op de verbeelding is weergegeven. Het is ons inziens beter om de bestemmingsomschrijving te gebruiken zoals opgenomen in het bijgaande tekstvoorstel.
In sub 21.2 is het wenselijk om te benoemen dat het nut van de bouwregels gerelateerd is aan de externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

In sub 21.5 sub 1 dient de zin "het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren" te worden uitgebreid met de toevoeging "met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding."

In sub 21.3 zien wij graag vermeld dat er schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij de beheerder van de leiding.

Verbeelding
De belemmeringstrook van leiding Z-503-01 is niet correct weergegeven op de planverbeelding. De breedte van de belemmeringstrook is op de verbeelding op veel plaatsen 5 meter. Wij verzoeken u om de belemmeringstrook overal correct weer te geven en tevens op de juiste locaties. Hierbij moet rekening worden gehouden met het feit dat de belemmeringenstrook voor regionale aardgastransportleidingen wettelijk 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding dient te bedragen.

Reactie gemeente
Na de ontvangst van de zienswijze is het bestemmingsplan "Heerlerheide Noord" nader bekeken. Geconstateerd is dat de gewenste aanpassingen correct zijn en is vervolgens besloten om de gewenste aanpassingen, zoals genoemd in de zienswijze van reclamant over te nemen en het bestemmingsplan aldus aan te passen.

Resumé
Zienswijze gegrond. Het bestemmingsplan zal worden aangepast conform de genoemde punten.

Reclamant 3:
De reclamant stelt dat hij destijds het perceel heeft verkregen met de bestemming ''groen'' en dat de aanwezige bomen zijn gekapt conform de kapvergunning. Reclamant stelt dat de bestemming ''wonen'' zou betekenen dat de mogelijkheid wordt verkregen om bijbehorende bouwwerken op het perceel te bouwen, maar hetzelfde argument geldt voor vele andere percelen in de wijk die wel de bestemming ''wonen'' zullen gaan krijgen. Reclamant stelt dat deze percelen ook zijn verkregen met de bestemming ''groen'', terwijl in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming ''wonen'' zal gaan gelden met uiteraard met de daarbij behorende mogelijkheden om te bouwen. Voor reclamant is het moeilijk te begrijpen waarom mensen in een vergelijkbare situatie straks wel kunnen bouwen op een perceel dat voorheen ''groen'' was, maar reclamant (met vergelijkbare omstandigheden) dit niet zou mogen.

Reclamant vervolgt door te stellen dat de stelling niet juist is dat met de bestemming ''wonen'' de mogelijkheid wordt verkregen om te parkeren op het betreffende perceel.
Deze redenering is volgens reclamant niet juist omdat reclamant nu reeds de mogelijkheid heeft om te parkeren op dit perceel. Reclamant verwijst hierbij naar de ''gereed melding'' van de afdeling Bouwen, Wonen en Milieu dagtekening 12 maart 2007 met als kenmerk V-06-0006.

Verder stelt reclamant dat de gemeentelijke stelling dat het groene karakter tussen de bouwblokken witte woningen verloren zal gaan terwijl dit karakter op de andere plekken behouden zou zijn gebleven, niet correct is.

Daarbij verwijst de reclamant naar de recentelijk verleende vergunningen voor het realiseren van parkeerplaatsen en toegangswegen op maar liefst 24 percelen. De reclamant stelt dat met de verlening van deze omgevingsvergunningen het groene karakter aan de Italië laan en de Unescostraat verloren is gegaan en reclamant vervolgt door te stellen dat de gemeente dit ''burgerinitiatieven'' heeft gestimuleerd en zelfs een deel van de financiering voor haar rekening heeft genomen. Tenslotte stelt reclamant dat in de Nederlandlaan het groene karakter al geruime tijd geleden verloren is gegaan met instemming van de gemeente. Dit alles in overweging nemen zou volgens reclamant beteken dat het wijzigen van de tuinbestemming in een woonbestemming voor het perceel aan de Nachtegaalstraat 10-16, gelet op de bestemmingswijzing van andere percelen in de wijk, tot de mogelijkheden zou kunnen behoren.

Reactie gemeente
Zoals aangegeven in het verslag inspraak en vooroverleg heeft de vragensteller het perceel verkregen op het moment dat terplekke de bestemming "Groen" gold. Er stonden diverse bomen op het perceel. Nu het perceel geen openbaar karakter meer heeft is bij de actualisatie van het bestemminsplan "Heerlerheide Noord" besloten de bestemming "tuin" aan te houden. De

bestemming “Wonen” aan het perceel geven is ruimtelijk niet gewenst. Met deze bestemming “Wonen” zou de eigenaar de mogelijkheid krijgen bijbehorende bouwwerken op het perceel te bouwen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan hebben wij de verleende ontheffing opgenomen en heeft het perceel gelegen aan de achterzijde van de Nachtegaalstraat 8 de bestemming wonen. Voor het perceel, waar de zienswijze op doelt, is nooit een ontheffing verleend om te parkeren. Dus de gestelde verleende toestemming om op eigen perceel te parkeren geldt alleen voor het perceel gelegen aan de achterzijde van Nachtegaalstraat 8 en niet voor de overige percelen in eigendom van de reclamant. Onze eerdere conclusie ten aanzien van die overige percelen verandert niet, omdat het college anno 2020 andere opvattingen heeft over de inrichting van het gebied. Het groene karakter tussen de bouwblokken witte woningen (zoals die op de andere plekken behouden is gebleven is, dient het uitgangspunt te zijn. Deze opvatting wordt versterkt door het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan:
“*Het (conserverend) beeldkwaliteitsplan is erop gericht de eenheid, de samenhang tussen de woningen en het parkachtige karakter, te behouden en de kwaliteiten welke in het verleden verloren gegaan zijn door verscheidene aanpassingen, geheel of gedeeltelijk weer terug te brengen. De woningen zijn zo veel mogelijk met hun tuinzijde op het zuiden georiënteerd. Tussen twee woningstroken liggen gemeenschappelijke groenstroken of plantsoenen”.*

De eisen van het Beeldkwaliteitsplan zijn verwerkt in de planvoorschriften behorend bij het bestemmingsplan Heerlerheide Noord en deze planvoorschriften zorgen nu voor het waarborgen van het groene karakter tussen de bouwblokken van de witte woningen. Het verlenen van planologische toestemmingen voor het realiseren en verbreden van de toegangswegen op door reclamant genoemde percelen/ straten was ingegeven door de noodzaak om ter plekke de parkeerdruk te verlagen.

Resumé
Zienswijze ongegrond. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast conform de genoemde punten.