

Geachte leden van de gemeenteraad,

Binnenkort staat op uw agenda het onderwerp **Toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten Grachtstraat / A76 (zaak 409417)** en het is hiervoor dat ik u aanschrijf.

Graag wil ik van deze gelegenheid gebruik maken om als aanwonende en bewoner van onze gemeente enige overwegingen met u te delen. Als eerste wijs ik u op de omvang van het voorkeursrecht ten opzichte van de plannen van de gemeente, daarnaast wil ik u wijzen op enkele risico's.

Als aanwonende heb ik formeel bezwaar gemaakt tegen het voorkeursrecht, daar deze niet in verhouding staat tot de door u raad aangenomen **Masterplan Wonen**. Met name waar dit betreft de percelen kadastraal bekend als sectie B, nummers 102 en 2584 te Voerendaal (zie bijgevoegde kaart).

In het Masterplan Wonen, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Voerendaal op 14 december 2023 (zaak 404665), spreekt de gemeente over het "doorzetten lintbebouwing aan de zuidkant van de Heerlerweg". Lintbebouwing wordt door woordenboek van Dale gedefinieerd als "aaneengesloten bebouwing van één enkele rij huizen aan weerszijden langs hoofdwegen of kanalen".

Voor het realiseren van dit Masterplan is het onnodig dat de gemeente in het bezit komt van het gehele perceel B-2584 en is het in bezit nemen van perceel B-102 geheel onnodig. Dit laatste perceel ligt immers in zijn geheel zuidelijk van perceel B-2584 en grotendeels achter al bestaande woningbouw. Hier woningbouw realiseren strookt niet met het Masterplan.

Voor wat betreft perceel B-2584 is het voor de gemeente voldoende om in bezit te komen van een strook aan de wegzijde, die voldoende is om hier percelen te realiseren die passend zijn voor de beoogde woningbouw. Eventueel aangevuld met ruimte voor de benodigde infrastructuur, zoals afwatering. Voor het realiseren van het Masterplan is het slechts nodig om de hoofdbestemming van deze strook te wijzigen, perceel B-102 kan als geheel Agrarisch blijven en perceel B-2584 grotendeels.

In het geval van het perceel kadastraal bekend als sectie A, nummer 4830 wordt het voorkeursrecht wel beperkt tot het gedeelte benodigd om het Masterplan Wonen uit te kunnen voeren.

Het voorkeursrecht leggen op een groter dan benodigd deel van perceel B-2584 en op het perceel B-102 suggereert, naar ik aanneem, ten onrechte dat het College van B&W wil afwijken van het door de raad vastgestelde Masterplan Wonen.

Daarnaast wil ik u ook expliciet wijzen op enkele risico's waarop u, ten dele, al gewezen bent door de jurist van de gemeente. De betreffende risico's hebben invloed op de bestemmingsplan wijziging en/of bouwplannen;

- Transportschaarste op het elektriciteitsnet: Momenteel hanteert Enexis geen wachtlijsten voor kleinverbruikaansluitingen. Echter, zij sluiten niet uit dat dit in de toekomst kan veranderen. Voor het Station Schoonbron, waarop de betreffende percelen moeten worden aangesloten, zijn er op dit moment geen uitbreidingsplannen.
- Ecologische impact: Zowel de vorig jaar door de Provincie Limburg uitgevoerde Natuurdoelanalyse Kunderberg als het daarvan afgeleide Advies over de Natuurdoelanalyse Kunderberg door de Ecologische Autoriteit noemen isolatie als een groot risico voor het Natura 2000-gebied Kunderberg. Bijna al de percelen binnen dit voorkeursrecht vormen

samen een belangrijke verbinding met Terworm en andere groengebieden langs de Geleenbeek. Via het viaduct, de wildpassage onder de snelweg en over de snelweg zijn deze gebieden met elkaar verbonden via de percelen die onder dit voorkeursrecht vallen. Eventuele bouwplannen kunnen de Kunderberg extra isoleren, wat naar ik aanneem zeer bezwaarlijk is, aangezien hierbij de enige route tussen Kunderberg en het dal van de Geleenbeek vernietigd wordt.

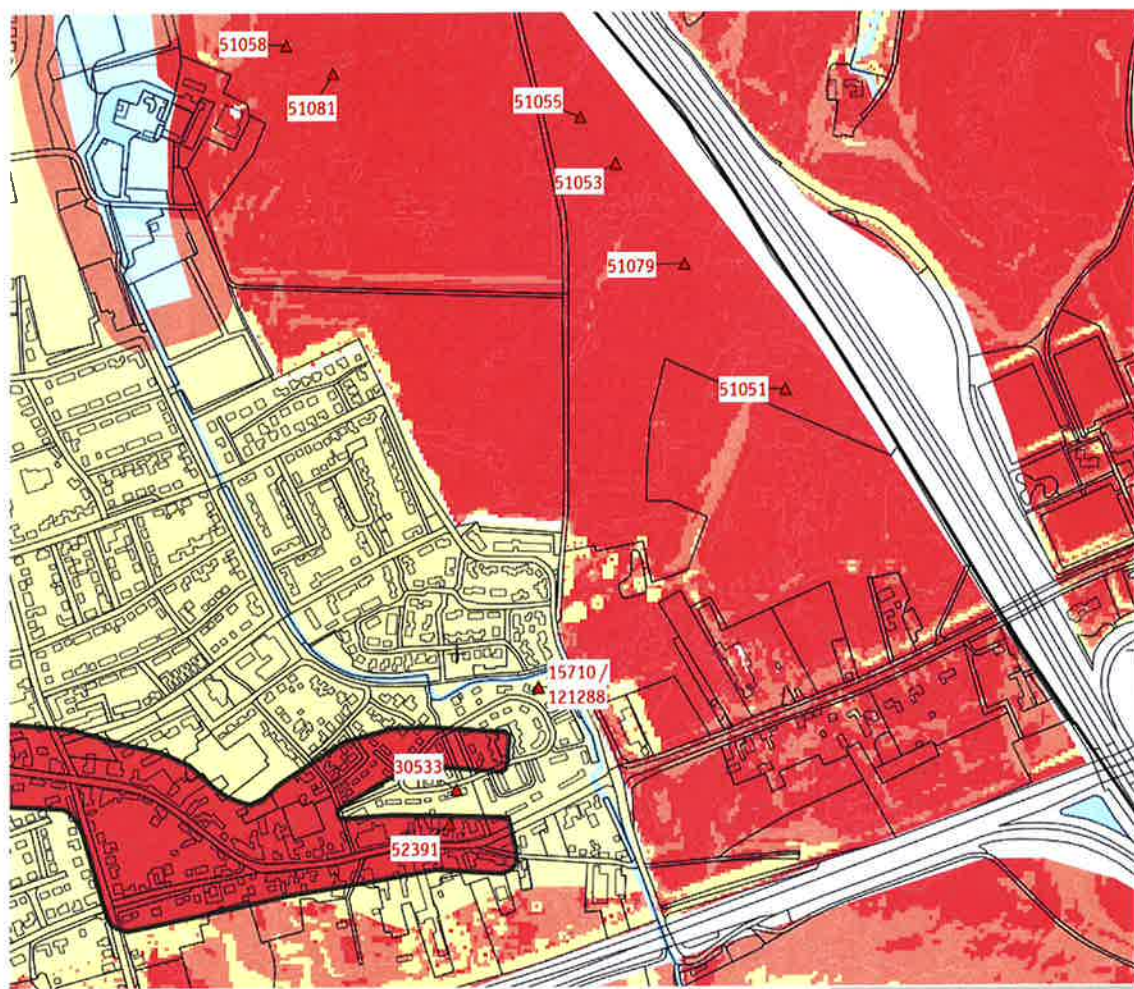
- Mogelijk extra vergunningen: Voor bouw in de nabijheid van een Natura 2000-gebied zijn, naast een bouwvergunning, extra vergunningen vereist op basis van de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet. Deze vergunningen zijn nodig indien de bouwactiviteiten negatieve effecten hebben op de beschermde waarden van het gebied. Om een ontheffing te verkrijgen, moeten er "dwingende redenen van groot openbaar belang" zijn. Het begrip 'nabij' wordt niet specifiek omschreven; het is van belang te kijken naar mogelijke negatieve effecten op het Natura 2000-gebied. Zoals, bijvoorbeeld, extra stikstofdepositie door bouwwerkzaamheden en het verkeer dat de nieuwe woningen met zich meebrengen.
- Archeologische verwachting: Volgens de Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart Voerendaal (<https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=voerendaal&id=100031804>) zijn er hoge archeologische verwachtingen voor het plangebied. Onder andere de Via Belgica loopt door dit gebied. Dit dient de gemeente mee te wegen in zowel een bestemmingsplanwijzing als bij de aanvraag voor een bouwvergunning, waarbij de gemeente een verplichting tot archeologisch onderzoek dient af te dwingen. Een potentieel kostbare en tijdrovende zaak.
- Overige impact op de omgeving: Het bebouwen van deze groene buffer heeft nadelige gevolgen voor het woongenot aan de oostflank van Kunrade-Voerendaal; hittestress neemt toe. Door toenemend verkeer over de Heerlerweg en in en rond de nieuwe woningen neemt geluidsoverlast toe en de luchtkwaliteit af. Daarnaast zorgt extra verkeer op de smalle gedeeltes van de Heerlerweg voor een, nog, onveiligere verkeerssituatie, met name voor de vele fietsers die hier in de ochtend en middag gebruik van maken. Ondanks voorgestelde maatregelen zal de toenemende verharding van de omgeving voor extra wateroverlast gaan zorgen, vooral bij extreme buien.

In afwachting van uw reactie verblijf ik,

Hoogachtend,



Figuur 1 Locatie Percelen B 2584 en B 102



Figuur 2 Uitsnede archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart Voerendaal