

Heerlen

voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Heerlen,
2 september 2014

Vergaderdatum:
30 september 2014

Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan "BMV MSP".

Registratienummer:
BWV-14001003

Inleiding/aanleiding

In het kader van de ruimtelijke en sociaal-economische vernieuwing werkt de gemeente Heerlen aan de herstructurering van de wijken Meezenbroek, Schaesbergerveld en Palemig. In het in 2008 opgestelde 'Wijkactieplan MSP' zijn vijf prioriteiten benoemd, waarvan de bouw van een brede maatschappelijke voorziening (BMV) er één is.

Agendapunt:
14

Omdat de geplande BMV in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Heerlen Noord dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Plangebied

De BMV is gepland in het gebied gelegen tussen Limburgiastraat, Zutphenstraat, Eindhovenstraat en Amsterdamstraat.



In het plangebied staan 5 panden met een gemengde bestemming (wonen, kantoren en detailhandel) en het gemeenschapshuis 't Leiehoes.

Om de BMV binnen dit plangebied te kunnen realiseren zullen de panden aan de Amsterdamstraat 58-66 worden gesloopt. Het college heeft op 10 december 2013 besloten om het bestaande pand waar 't Leiehoes in is gevestigd ook als gebouw onderdeel uit te laten maken van de BMV.

Karakter van het bestemmingsplan

Er is gekozen voor het instrument bestemmingsplan omdat dit een ruimer kader vormt voor de geplande realisatie van de BMV dan een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing. Het voorliggende bestemmingsplan heeft een globaal karakter. Dit betekent dat het (steden)bouwkundig eindbeeld van de BMV niet op detailniveau is vastgelegd in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal zodoende geen belemmering vormen voor het toekomstige ontwerp van het gebouw, de bijbehorende buitenruimte en de openbare ruimte.

Daarnaast is een vastgesteld bestemmingsplan nodig voor de tussentijdse huurontbinding van het pand aan de Amsterdamstraat 62.

Uitgangspunt is om de lopende huurovereenkomst van dit pand minnelijk te ontbinden. Echter om te voorkomen dat deze huurovereenkomst een knelpunt in de planning vormt, dient deze zo snel mogelijk te worden ontbonden. Er kan immers pas tot sloop van de panden worden overgegaan nadat de huurovereenkomst is ontbonden.

Omdat het ontwerp van de BMV nog niet definitief is en het bestemmingsplan globaal is opgesteld, biedt het bestemmingsplan ruimte om -binnen de hierin geformuleerde brede kaders- uiteindelijk voor het beste ontwerp (uitvoering gebouw en inrichting terrein) te kiezen. Daarnaast biedt het plan ook meer mogelijkheden om in te spelen op eventuele tussentijds ontwikkelingen.

Wel is vastgelegd dat de locatie enkel gebruikt kan worden t.b.v. maatschappelijke voorzieningen, hieraan ondergeschikte horeca en bijbehorende voorzieningen zoals parkeren. De omringende wegen krijgen de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied', waarbij het ook mogelijk is om op deze gronden groen, speelplaatsen en speelvoorzieningen aan te leggen.

Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die de relevante wet- en regelgeving daaraan stelt. Het is geheel opgesteld conform de daarvoor geldende vormvereisten en de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van bodem, ecologie, geluid, archeologie en hemelwaterinfiltratie.

Stand van zaken procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 12 juni 2014 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De indieners van de zienswijzen is op 20 augustus 2014 de mogelijkheid geboden hun zienswijze nader toe te lichten ten overstaan van een commissie van raadsleden. Eén reclamant heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt, de andere reclamant heeft, omdat hij was verhinderd op 20 augustus, een schriftelijke toelichting ingestuurd.

In het bijgevoegde verslag (bijlage 2) treft u een samenvatting van de ingediende zienswijzen en de beantwoording hiervan. Het verslag van de hoorcommissie is hier ook in opgenomen.

De zienswijze van de MR van 't Pannesjop heeft geleid tot een nadere onderbouwing van de locatiekeuze in de toelichting van het bestemmingsplan.

Kader

Het vaststellen van het onderhavige ontwerp bestemmingsplan past binnen de MBP-programma's Leefomgeving (Beter (t)huis in de buurt) en Ruimtelijke Ontwikkeling (De identiteit van woongebieden en buurten vergroten).

Kernthema:

Het maken van bestemmingsplannen is onderdeel van het kernthema Fysieke Leefomgeving.

Bevoegdheid

Het vaststellen van een bestemmingsplan betreft een raadsbevoegdheid (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro))

Voorstel

- 1a. Alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijze;
- 1b. de zienswijze van ACS Legal namens de heer Xu en mevrouw Guan ongegrond te verklaren;
- 1c. de zienswijze van de MR van 't Pannesjop deels gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'BMV MSP' zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met kenmerk NL.IMRO.0917.BP030100W000001-0401 en de ondergrond (o_NL.IMRO.0917.BP030100W000001-0401.dxf) gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1a. Alle zienswijzen zijn correct en tijdig ingediend.

1b. De zienswijze van ACS Legal leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat de belangen van reclamant zijn meegewogen.

Op grond van de beoordeling van de zienswijze kan worden geconcludeerd dat deze ongegrond is. De zienswijze en de reactie hierop zijn kort weergegeven. Voor de uitgebreide samenvatting wordt verwezen naar het verslag dat is bijgevoegd als bijlage 2.

Zienswijze

Reclamanten zijn huurder van het pand aan de Amsterdamstraat 62 en exploiteren daar sinds 2010 een frituur. Zij zijn toentertijd niet geïnformeerd over de geplande herstructurering. Zij zijn van mening dat een onbehoorlijke belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Reactie gemeente

Sinds 2007 is veel gecommuniceerd over de herstructurering van MSP. Verhuurder en huurder hadden kennis kunnen nemen van de ontwikkelingen. De huurder had hierin ook eigen initiatief kunnen c.q. moeten tonen. Vanaf begin 2012 zijn er gesprekken geweest tussen de gemeente en reclamanten en sinds medio 2013 loopt de voorbereiding van de huurontbinding en bijbehorende schadeloosstelling. Er is dan ook geen sprake van een onbehoorlijke belangenafweging en de zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

1c. De zienswijze van de MR van 't Pannesjop leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan, omdat de locatiekeuze onvoldoende was onderbouwd in het ontwerp bestemmingsplan.

Na een zorgvuldige beoordeling van de ingediende zienswijze, kan worden geconcludeerd dat hun zienswijze deels gegrond kan worden verklaard en een wijziging paragraaf 2.1.2 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van de toelichting van het bestemmingsplan op zijn plaats is. De zienswijze en de reactie hierop zijn kort weergegeven. De uitgebreide samenvatting en beantwoording van de zienswijzen zijn terug te vinden in bijlage 2.

Zienswijze

Reclamant vindt de voorgenomen nieuwbouwlocatie van de BMV te krap van opzet is. Leerkrachten en ouders willen ook meedenken over wezenlijke onderwerpen, zoals de locatie en de grootte van de school. Omdat de inspraakreactie niet heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan voelt reclamant zich niet serieus genomen en reclamant vindt dat er een kwalitatieve onderbouwing nodig van de leerlingenaantallen, die de basis voor het plan vormen. Daarnaast zijn cruciale vragen over onderzoek naar varianten van hergebruik, verruiming van het plangebied en invulling van de vrijkomende locaties niet beantwoord.

Tot slot merkt reclamant op dat door niet te luisteren naar het standpunt van de MR de weerstand tegen het plan groeit.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om het ruimtelijk programma van eisen, inclusief de buitenruimte, te realiseren. Inbreng van ouders en leerkrachten wordt zeer op prijs gesteld. Deze inbreng dient in eerste instantie te verlopen via het schoolbestuur. Daarnaast vindt inbreng plaats door deelname in de klankbordgroep BMV MSP. De locatie en grootte van de school zijn echter uitgangspunten waar besluitvorming over heeft plaatsgevonden in samenspraak met de schoolbesturen.

Deze keuze is ingegeven door de wens om een nieuwe wijkhart op de rand tussen twee wijkdelen te projecteren om daarmee de identiteitsdrager van de nieuwe wijk in zijn geheel te worden. Daarnaast is mede bepalend geweest dat het schoolgebouw van 't Pannesjop te oud is om te renoveren. De zienswijze van reclamant is gegrond, voor zover het de onderbouwing van de locatiekeuze betreft. Daarom is de locatiekeuze in de toelichting van het bestemmingsplan verder uitgewerkt in paragraaf 2.1.2.

2. Het bestemmingsplan voorziet in een actueel en passend planologisch kader.

In het Meerjarig Bestuurlijk Programma 2011 – 2014 is in het Kernthema Fysieke Leefomgeving opgenomen dat uitvoering wordt gegeven aan het Wijk-actie-plan

MSP, waarbij het realiseren van een Brede Maatschappelijke Voorziening als een urgent gebied is aangewezen.

Realisatie van de geplande BMV is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan voorziet wel in een passend planologisch kader en maakt het tevens mogelijk om de huurontbinding van het pand aan de Amsterdamstaat 62 in gang te zetten. Naast deze formeel juridische procedure is in 2012 het –nog lopende- traject opgestart om via overleg in der minne tot overeenstemming te komen met de huurder.

Dat in casu sprake is van een gewijzigd vastgesteld plan dient, in het kader van de rechtsbescherming van eventuele belanghebbenden, expliciet onderdeel uit te maken van de te publiceren besluitvorming.

3. Kostenverhaal is anderszins is verzekerd.

Voor het deel van plangebied BMV MSP dat niet in eigendom is van 't Leiehoes dient de gemeente op grond van art. 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen. Op dit deel van het plangebied wordt immers de bouw van een hoofdgebouw mogelijk gemaakt en is er sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening gaat.

In afwijking daarvan kan de gemeente, ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wro, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Deze laatste situatie doet zich voor, nu sprake is van een plan dat door en voor rekening van de gemeente zal worden gerealiseerd. De gemeente is, c.q. wordt, immers eigenaar van die gronden en panden binnen het plangebied, waar artikel 6.12 Wro op van toepassing is.

Tegenargumenten

n.v.t.

Kosten en dekking

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan maken onderdeel uit van alle op te stellen planologische instrumenten ten behoeve van de herstructurering MSP. Het totaalbedrag van € 32.283,00 hiervoor komt t.l.v. het krediet MSP (project 166).

Communicatie

De communicatie zal via de gebruikelijke kanalen verlopen. In dit stadium zal de bekendmaking in weekblad 'Gezien, de Staatscourant en op de gemeentelijke website verschijnen.

Het vastgestelde plan is, vanaf de datum van ter inzage legging, digitaal te raadplegen op het landelijk portaal www.ruimtelijkeplannen.nl en de website van de gemeente Heerlen via www.ruimtelijkeplannen.heerlen.nl.

Evaluatie

n.v.t.

Planning, procedure en uitvoering

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en afdoening van de ingediende zienswijzen. Nu er sprake is van een gewijzigde vaststelling vindt publicatie op zijn laatst plaats zes weken na de besluitvorming door de raad. Vervolgens ligt het vaststellingsbesluit gedurende zes weken ter inzage. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend, dan wel getroffen worden door de gewijzigde vaststelling een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan BMV MSP, bestaande uit verbeelding, regels, toelichting en bijlagenboek
2. Nota zienswijzen, inclusief verslag van de hoorcommissie.

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. C.L.A.F.M. Bruls

dr. P.F.G. Depla

Heerlen

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 september 2014

registratienummer BWV-14001003;

gegeven de agendering door het Presidium;

gehoord het advies van de raadscommissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling;

besluit:

1a. Alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijze;

1b. de zienswijze van ACS Legal namens de heer Xu en mevrouw Guan ongegrond te verklaren;

1c. de zienswijze van de MR van 't Pannesjop deels gegrond te verklaren.

2. Het bestemmingsplan 'BMV MSP' zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met kenmerk NL.IMRO.0917.BP030100W000001-0401 en de ondergrond (o_NL.IMRO.0917.BP030100W000001-0401.dxf) gewijzigd vast te stellen.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad der gemeente Heerlen van 30 september 2014.

griffier,

voorzitter,

mr. J.H.M. Martens

dr. P.F.G. Depla



